



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor hlavního architekta,
oddělení územního plánování, jako příslušný
Úřad územního plánování pro ORP Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

Č. j.: HA/7110/051982/18/Te - HAUP

Liberec, dne 23. 05. 2018

CJ MML 051992/18

Vyřizuje: Radim Stanka, Ing. Michaela Teplá/485 243 519

Zpráva o uplatňování územního plánu Osečná

za období 10/2014 - 04/2018

zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

Pořizovatel a předkladatel: Ing. Teplá Michaela
Radim Stanka
Magistrát města Liberce
Odbor hlavního architekta
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec 1

Určený zastupitel: Bušová Helena - místostarosta
Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Osečná
Město Osečná
Svatovítské náměstí 105
463 52 Osečná

Květen 2018

OBSAH

| | |
|---|---------------|
| ÚVOD | 2 |
| 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. | 3 |
| B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů..... | 7 |
| C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. | 8 |
| D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. | 8 |
| E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny. | 10 |
| 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..... | 10 |
| G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno. | 10 |
| 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. | 10 |
| I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny..... | 11 |
| J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje. | 11 |
| PŘÍLOHA | 11 |

ÚVOD

Správní území města Osečná je tvořeno katastrálními územími Osečná, Družcov, Chrastná, Lázně Kunderlice, Zábrdí u Osečné, Kotel o celkové rozloze 2 806 ha. K 1. 1. 2016 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 1 100 obyvatel.

Sousedními obcemi jsou obce Křižany, Světlá pod Ještědem, Janův Důl, Český Dub a Cetenov zařazené do správního obvodu ORP Liberec, obce Ralsko a Hamr na Jezeře zařazené do správního obvodu ORP Česká Lípa (Liberecký kraj).

Pořizovatelem územního plánu Osečná byl Magistrát města Liberce, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování a projektantem byl Ing. arch. Miloslav Štěpánek, ČKA 00 683.

Územní plán Osečná byl vydán zastupitelstvem města Osečná dle usnesení č. 112/2014 ze dne 29. 9. 2014 a účinnosti nabyl dne 20. 10. 2014.

Podle ustanovení § 55 stavebního zákona musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Náležitosti obsahu zprávy jsou uvedeny v § 15 vyhlášky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Osečná (dále jen „zpráva“) v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „APÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“), jako územnímu plánu nadřazené územně plánovací dokumentace a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP ORP“).

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.

- 1) Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno k 30. 9. 2013. Vzhledem k tomu, že došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.
- 2) Územní plán vymezil plochy stabilizované, zastavitelné a nezastavitelné. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití návrhových a stabilizovaných ploch.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy pro bydlení - bytové domy

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro bydlení v bytových domech. Vymezil pouze stabilizované plochy, na kterých stojí bytové domy. Plochy jsou využity z 86 %.

Plochy pro bydlení - rodinné domy

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení B1 – B30, B32 – B56 o celkové výměře 21,21 ha. Většinou se jedná o plošně malé lokality, které doplňují proluky v zástavbě a navazují na stávající plochy pro bydlení. Ve městě se nachází větší rozvojové plochy v Osečné a Lázních Kundratice (B1a, B1b, B11, B15). Z návrhových ploch vymezených v územním plánu dosud byly využity plochy B6, část B15, část B16, B20, část B23, B24, část B45. Plochy návrhové jsou využity z 11,3 % a stabilizované ze 100 %.

Plochy rekreace – hromadná rekreace

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro hromadnou rekreaci. Vymezuje pouze 3 stabilizované plochy v Chrastné, které jsou využité ze 100 %.

Plochy rekreace – individuální rekreace

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro individuální rekreaci. Vymezuje pouze stabilizované plochy na celém území města, které jsou z velké části zastavěné objekty rodinné rekreace a plochy se dají považovat za využité z 90 %.

Plochy rekreace – kolonie zahrádek

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro rekreaci. Vymezuje pouze 1 stabilizovanou plochu v Osečné, která je z velké části zastavěná chatkami a plocha se dá považovat ze 100 % využitá.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost OV1 v Osečné pro návrh rozhledny na Jenišovickém vrchu a OV2 v Lázních Kundratice u zbořiště lázeňského objektu Krok, která je vymezena pro realizaci zařízení k doplnění lázeňského provozu. Obě tyto plochy zatím nejsou využity. Stabilizované plochy jsou využity z 95 %.

Plochy občanského vybavení – lázeňství

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu pro občanskou vybavenost OV3 pro rozšíření areálu lázní pro parkoviště, která není využita. Stabilizované plochy jsou využity z 92 %.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu OV4 v Osečné pro rozšíření stávajícího sportovního areálu a plochu OV 5 v Lázních Kundratice pro kynologické cvičiště. Tyto plochy nejsou využity. Stabilizované plochy jsou využity ze 40 %.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro zařízení komerčního občanského vybavení. Stabilizované plochy jsou využity z 100%.

Plochy občanského vybavení – hřbitov

Stabilizovaná plocha hřbitova se nachází v Osečné, Zábrdí a Druzcově. Návrhové plochy nebyly vymezeny.

Plochy smíšené obytné

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu smíšenou SMO1v Osečné na pozemku bývalého zahradnictví při ul. Liberecké a plochu SMO2 pro přestavbu bývalé ČSPH v Lázních Kundratice o celkové výměře 0,4337 ha. Na ploše SMO2 se sice nachází stavba čerpací stanice, ale protože se jedná o přestavbovou plochu, je považována za nevyužitou. Návrhové plochy jsou využity z 68,8 % a stabilizované ze 100 %.

Plochy smíšené výrobní

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu smíšenou výrobní o celkové výměře 0,7416 ha v katastru Lázně Kundratice v návaznosti na zemědělský areál, která není využita. Stabilizované plochy jsou využity ze 78,9 %.

Plochy výroby a skladování – výroba a sklady

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu VS1 a VS2 v Osečné za areálem pily a skladů a plochu VS3 v Lázních Kundratice v sousedství areálu silniční nákladní dopravy. Plochy nejsou využity. Stabilizované plochy jsou ze 100 % využité.

Plochy výroby a skladování – fotovoltaická elektrárna

V územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha fotovoltaické elektrárny v Druzcově, která je využita. Návrhové plochy nebyly vymezeny.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu Z v Lázních Kundratice v sousedství kravína, která není využita. Stabilizované plochy jsou využity z 99 %.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu. Jsou vymezeny 4 stabilizované plochy, které jsou ze 100 % využité.

Plochy výroby a skladování – skládka odpadů

V územním plánu je vymezena skládka odpadů Druzcov, která bude po ukončení provozu rekultivována. Návrhové plochy nebyly vymezeny.

Plochy těžby nerostů

V územním plánu byly vymezeny stabilizované plochy dobývacího prostoru DP Křižany II - ložiska uranu s ukončenou těžbou západně od Druzcova, kde probíhají likvidační a sanační práce dle technického projektu.

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury jsou rozděleny na:

- plochy silnic, koridory silnic (S1a, S2 a S5 v Osečné a S1b v Lázní Kundratice)
- plochy úpravy oblouků silnic (S3, S4 v Kotli a S6, S7 v Zábrdí u Osečné)
- plochy místních a účelových komunikací (K1a, K2 – K5 v Osečné, K1b, K6, K7, K8a, K9 v Lázních Kundratice, K8b a K10 v Chrastné, K11 – K16 v Druzcově, K17 v Kotli a K18 – K22 v Zábrdí u Osečné)
- plochy dopravního vybavení (ČSPH v Osečné, parkoviště P1 v Osečné, P2 v Lázních Kundratice a P3 v Chrastné)

Návrhové plochy dopravní vybavenosti jsou využity z 8 %. Dopravní stavby komunikací nebo úpravy oblouků nebyly realizovány.

Plochy technické infrastruktury

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu technické infrastruktury pro umístění centrální ČOV v Lázních Kundratice, která je využita. Stabilizované plochy jsou využity ze 79%.

Plochy veřejných prostranství

Územní plán vymezuje rozvojové plochy veřejných prostranství VP4, VP6 – VP8, VP11, VP13 – VP15 o celkové výměře 1,05 ha. Na katastru Osečná je plocha VP4 v poloze při křižovatce silnice a ul. K Pramenům. Jedná se o plochu vstupní partie naučné stezky K Pramenům.

Na území Lázní Kundratic je vymezena plocha VP6 a VP7 u Dřevěnky a východně od ul. Lázeňské za hasičskou zbrojnicí u přístupového prostoru do lázní i sousedství dolního centra sídla.

V katastru Chrastné je vymezena plocha VP8 v poloze při křižovatce u křížku se vzrostlými stromy v sousedství původní zá stavby zachovalých domů.

V katastru Druzcov je vymezena plocha VP11 v poloze kaple a před bytovým domem v nástupním prostoru do sídla.

V katastru Kotel je vymezena plocha VP13 a VP14 v atraktivním prostoru u památných lip a prostoru u rybníka.

V katastru Zábrdí u Osečné je vymezena plocha VP15 na návsi s vazbou na situování objektů kříže a pomníku.

Hodnocení využití těchto ploch je problematické, protože nelze jasně posoudit, jestli je veřejné prostranství zrealizováno, proto se ve zprávě nehodnotí.

- 3) V územním plánu není potřeba navrhovat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území.
- 4) S novými přístupy k regulaci v územních plánech, se navrhuje stanovení prostorových regulativů pro jednotlivé zastavitelné plochy, především ty, které zaujímají rozlohu větší než 2000 m². V rámci urbanistické koncepce je proto potřeba doplnit podmínky a požadavky na prostorové a plošné uspořádání zástavby, kterými jsou především:
 - Požadavky na urbanistickou strukturu zástavby
 - Požadavky na soulad s okolní architekturou a popis charakterů zástavby. Do podmínek by mělo být doplněno, že nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem, architekturou a umístěním měly respektovat okolní zástavbu.
 - Definici staveb, které není vhodné v území umísťovat. Dále by bylo vhodné stanovit i minimální výměru zastavěné plochy stavby hlavní a její minimální výšku, aby nedocházelo k umísťování plošně a hmotově nevhodných staveb.

- Vytipování cenných lokalit, kde by byly v územním plánu použity prvky regulačního plánu.
Vzhledem k velikosti pozemků stávající zástavby a existenci proluk v zástavbě menší výměry než 800 m² prověřit stanovení minimální výměry pro výstavbu na území Osečné, Lázní Kundratic a Družcova a případně tuto výměru zmenšit nebo vypustit.
- 5) Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu. Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES a území s archeologickými nálezy.
V případě změny se všechny tyto stavby a opatření prověřují s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci. Do této doby nebyla žádná veřejně prospěšná stavba realizována.
- 6) V územním plánu jsou vymezeny 4 plochy, ve které je pro rozhodování v území stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci. Jelikož u dohody o parcelaci je nutné mít 100 % souhlas všech vlastníků, který je značně složité získat a lokalita se tím stává nevyužitelná, je vhodné prověřit nutnost jejich vymezení a případně navrhnout jiné řešení, jako například zpracování územní studie nebo komplexního řešení.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 350/2012, ze které vyplynul požadavek na prověření všech nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, u kterých bude muset být uvedeno, jaké stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona budou v těchto plochách vyloučeny.

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., platná od 1. 1. 2018, kde v § 43 odst. 3 je umožněno v územním plánu nebo jeho části použít prvky regulačního plánu, pokud to zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu stanoví. V souvislosti s tím by měly být v případné změně územního plánu vymezeny lokality, pro které by měla být tato regulace stanovena. Konkrétně by bylo vhodné ji stanovit pro lokality se zachovalou hodnotnou venkovskou zástavbou (Kotel, Zábrdí, část Družcova, Vlachové). Pro ostatní lokality by měl být do územního plánu doplněn charakter zástavby v obci, a s tím stanoveny podmínky na vzhled a charakter nové zástavby. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním měly respektovat okolní zástavbu.

Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, provedená aktualizace územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) k 31. 12. 2016. Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny.

Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Od vydání územního plánu po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Nepočítá se s navrhováním dalších ploch pro výrobu, fotovoltaických a větrných elektráren. Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení dalších rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES.

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

Územně analytické podklady Obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány v roce 2010, 2012, 2014 a k 31. 12. 2016. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení v územním plánu, případně problémy, které se mohou územním plánem řešit nepřímo:

Tab. č. B.1: Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z ÚAP ORP 2016

| TYP | LOKALIZACE | PODROBNÝ POPIS PROBLÉMU |
|----------------------|--|--|
| DOPRAVNÍ | Osečná | Nedostatečné parametry křižovatky a nevhodné uspořádání náměstí v Osečné (segregace pěší a motorové dopravy) – <i>projekt Humanizace</i> |
| | Osečná | Nedostatečné parametry místní komunikace Osečná - Vlachové, nutno vybagrovat příkopy a odstranit zeleň |
| | Osečná místní část Lázně Kundratice a Chrastná | Absence chodníku na silnici II/278 mezi Osečnou a částí Chrastná |
| | Osečná | Absence sezónních odstavných ploch pro cyklisty a houbaře u hranic bývalého voj. prostoru |
| HYGIENICKÉ | Osečná | Znečištění Jenišovského rybníka a Ploučnice odpadními vodami z Janova Dolu |
| | Druzcov | Výkrmna prasat Druzcov – pachové zátěž (v okrajové poloze sídla) |
| URBANISTICKÉ | Osečná - místní část Lázně Kundratice | nevhodná forma a rozložení zástavby bytových domů v rozporu s měřítkem okolní zástavby |
| | Osečná - místní část Lázně Kundratice | nevhodné rozložení nové zástavby |
| | Osečná - místní část Chrastná | nevhodně umístěný bytový dům čp. 47 v sousedství statku v Chrastné bez návaznosti na souvislou zástavbu a v rozporu s měřítkem venkovského sídla |
| | Osečná - místní část Druzcov | Nevhodné forma zástavby a umístění bytového domu v přímém sousedství kapličky |
| VYUŽITÍ ÚZEMÍ | Osečná - místní část Druzcov | chátrající budova bývalého hotelu (penzionu) č. p. 99 |
| | Osečná - místní část Druzcov | chátrající nevzhledný areál zemědělské výroby |

Výše uvedené problémy by měla řešit změna územního plánu. V územním plánu je vymezeno náměstí jako plocha veřejného prostranství a plocha dopravní, umožňuje tedy úpravy křižovatek či pěší chodníky. V územním plánu není navrhováno rozšíření komunikace z Osečné do Vlachového ani chodník při komunikaci II/278 mezi Osečnou a Chrastnou. Ve změně územního plánu by měly být vytipovány plochy pro parkování u hranic bývalého vojenského prostoru, kde dochází k větší kumulaci návštěvníků území. Znečištění Ploučnice vodami z Janova Dolu nelze řešit územním plánem Osečné, ale řešením vhodnějšího způsobu odkanalizování nebo přečišťování odpadních vod ze zástavby obce Janova Dolu. Výkrmna prasat v Druzcově je od stávající zástavby oddělena nezastavitelným pásem, do kterého nelze ve změně územního plánu navrhovat zastavitelné plochy, na které by mohla mít zemědělská výroba negativní vliv. Urbanistické závady jsou dané již stávající zástavbou a jejich náprava je možná pouze formou asanace, což je v praxi těžko proveditelné, proto by tyto závady změna územního plánu řešit neměla. Pro plochu bývalého hotelu a areálu zemědělské výroby

prověřit možnost změnit na přestavbovou plochu polyfunkčního využití, aby bylo možné co nejširší využití.

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

Z Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevyplývají pro území Osečná konkrétní požadavky. Je nutné do územního plánu zapracovat nové republikové priority, který byly do aktualizace přidány, zejména priority 14a), 20a), 24a).

ZÚR LK jsou do územního plánu zapracovány a jimi navržené koridory zpřesněny. Od vydání územního plánu Osečná neproběhla aktualizace ZÚR LK.

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

Požizovatel zpracoval vyhodnocení využití zastavitelných a zastavěných ploch (viz tabulky níže).

- 1) Z vyhodnocení využití návrhových zastavitelných ploch vyplývá, že z celkové rozlohy zastavitelných návrhových ploch je využito 11,3 %. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel (sejným způsobem bylo pohlíženo na situaci u ploch stabilizovaných). Nemožnost využít nové zastavitelné plochy prokázána nebyla. Z výše uvedeného vyplývá, že v současné době není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy lze vymezit pouze za předpokladu, že budou jiné zastavitelné plochy vypuštěny nebo bude prokázán veřejný zájem na jejich vymezení.
- 2) Z vyhodnocení využití stabilizovaných zastavitelných ploch vyplývá, že stabilizované plochy jsou téměř využity. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

Vyhodnocení využití návrhových ploch územního plánu obce Osečná (3/2018)

Tab. č. 1 vyhodnocení návrhových ploch pro bydlení

| návrhové plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy bydlení - individuální | 212102,98 | 23886,3 | 11,3 |

Tab. č. 2 vyhodnocení návrhových ploch dopravních

| návrhové plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení | 3694,6 | 295,3 | 7,99 |
| Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace | 22651,9 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury – silnice | 74043,7 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury – silnice, úpravy směrových oblouků | 2476,7 | 0 | 0 |

Tab. č. 3 vyhodnocení návrhových ploch občanského vybavení

| návrhové plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------|
| Plochy občanského vybavení - | 17651,4 | 0 | 0 |

| | | | |
|---|---------------|----------|----------|
| tělovýchova a sport | | | |
| Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura | 3346,3 | 0 | 0 |
| Plochy občanského vybavení - lázeňství | 1270,1 | 0 | 0 |

Tab. č. 4 vyhodnocení návrhových ploch smíšených

| návrhové plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy smíšené obytné | 4337,1 | 2982 | 68,8 |
| Plochy smíšené výrobní | 7416,7 | 0 | 0 |

Tab. č. 5 vyhodnocení návrhových ploch technické infrastruktury

| návrhové plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|--|--------------------------|---------------------------|------------|
| Plochy technické infrastruktury - technická infrastruktura | 363,5 | 363,5 | 100 |

Tab. č. 6 vyhodnocení návrhových ploch výroby a skladování

| návrhové plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|--|--------------------------|---------------------------|----------|
| Plochy výroby a skladování - výroba a sklady | 17653,8 | 0 | 0 |
| Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba | 1930,5 | 0 | 0 |

Vyhodnocení využití stabilizovaných ploch územního plánu Osečná (3/2018)**Tab. č. 1 vyhodnocení stabilizovaných ploch pro bydlení**

| stabilizované plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy bydlení - hromadné | 16997,5 | 14607,2 | 85,9 |
| Plochy bydlení - individuální | 766824,7 | 763976,1 | 99,6 |

Tab. č. 2 vyhodnocení stabilizovaných ploch dopravních

| stabilizované plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|--|--------------------------|---------------------------|------------|
| Plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení | 5843,8 | 5843,8 | 100 |
| Plochy dopravní infrastruktury – letiště | 9914,1 | 9914,1 | 100 |
| Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace | 498105,9 | 498105,9 | 100 |
| Plochy dopravní infrastruktury – silnice | 155431,1 | 155431,1 | 100 |

Tab. č. 3 vyhodnocení stabilizovaných ploch občanského vybavení

| stabilizované plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|---|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport | 37191,6 | 15159,47675 | 40,8 |
| Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura | 25215,8 | 23818,6 | 94,5 |
| Plochy občanského vybavení - lázeňství | 72432,5 | 66722,5 | 92,1 |
| Plochy občanského vybavení – | 7019,0 | 7019,0 | 100 |

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| komerční vybavení | | | |
|-------------------|--|--|--|

Tab. č. 4 vyhodnocení stabilizovaných ploch smíšených

| stabilizované plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy smíšené obytné | 34887,8 | 34887,8 | 100 |
| Plochy smíšené výrobní | 4234,6 | 3339,7 | 78,9 |

Tab. č. 5 vyhodnocení stabilizovaných ploch technické infrastruktury

| stabilizované plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|---|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy technické infrastruktury - technická infrastruktura | 5233,5 | 3808,6 | 72,8 |

Tab. č. 6 vyhodnocení stabilizovaných ploch výroby a skladování

| stabilizované plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|---|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy výroby a skladování - výroba a sklady | 162967,5 | 162967,5 | 100 |
| Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba | 82077,3 | 81456,3 | 99,2 |

Tab. č. 7 vyhodnocení stabilizovaných ploch rekreace

| stabilizované plochy | výměra (m ²) | využito (m ²) | procent |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------|
| Plochy rekreace – hromadné rekreace | 50011,9 | 50011,9 | 100 |
| Plochy rekreace – individuální rekreace | 14877,9 | 13530,9 | 90,9 |
| Plochy rekreace – kolonie zahrádek | 4121,8 | 4121,8 | 100 |

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

- Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu jsou uvedeny v příloze.

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.

- Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu jsou uvedeny v příloze.

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

- Neuplatňuje se.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

- Neuplatňuje se.

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

- Neuplatňuje se.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

- Návrh na aktualizaci ZÚR LK se nepodává.

Pokyny pro zpracování návrhu **1. změny územního plánu Osečná**

POŘIZOVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
Odbor hlavního architekta
oddělení územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

VYPRACOVAL:
Teplá Michaela
Radim Stanka

Květen 2018

OBSAH**Textová část:**

- A) 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.
- A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
- A.3. Požadavky na 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.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D) 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.
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

A. 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,

- Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části.
- Upřesnit a doplnit podmínky využití a prostorového uspořádání území zejména s ohledem na nově umísťované stavby ve vazbě na stavby stávající. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Popsat charakter zástavby pro stabilizované i návrhové zastavitelné plochy.
- Doplnit typy staveb, které není vhodné v území umísťovat. Na celém území obce bude zamezeno výstavbě tzv. „mobilhome“.
- Dále by bylo vhodné stanovit minimální výměru zastavěné plochy stavby hlavní a její minimální výšku, aby nedocházelo k umísťování hmotově nevhodných staveb.
- Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny.
- Nově zastavitelné plochy musí být navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem venkovského osídlení. Nové zastavitelné plochy lze vymezit změnou pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných.
- Vzhledem k velikosti pozemků stávající zástavby a existenci proluk v zástavbě, které mají výměry menší než 800 m², prověřit vhodnost již stanovené minimální výměry pro výstavbu na území Osečné, Lázní Kundratic a Družcova a případně tuto výměru zmenšit nebo vypustit.

A2.koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Doprava

- Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.
- Pro nové zastavitelné plochy musí být navržena kapacitní dopravní napojení, se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.
- Řešit problém nedostatečných šířkových parametrů komunikací. Stanovit omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto

komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů, prověřit umístění chodníků atd.

Zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod

- Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu.
- Nové zastavitelné plochy musí být přednostně napojeny na stávající vodovodní řady, případně bude řešeno jejich prodloužení. Zároveň bude prověřena jejich kapacitnost.
- Odkanalizování musí být přednostně řešeno napojením na kanalizaci. Do doby zprovoznění kanalizačních systémů bude odkanalizování řešeno individuálním způsobem.
- Zastavitelné plochy, v jejichž blízkosti se nenachází kanalizace a ani nepředpokládá její vybudování, budou řešeny přednostně žumpami s likvidací na čistírnách odpadních vod mimo území obce. Připouští se i malé čistírny odpadních vod.

Elektro

- Nové zastavitelné plochy musí být napojeny na stávající rozvody NN, případně bude navrženo jejich prodloužení. Bude prověřena kapacita stávající sítě, případně navrženo její posílení. Prověřit potřebu VPS pro energetiku T – elektrická stanice.

Požadavky na civilní ochranu

- Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.

Požadavky na veřejné zdraví

- Vytvořit základ urbanistického řešení hlučnosti v návrhových plochách pro výrobu hraničících s plochami pro bydlení.
- Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Ochrana přírody a krajiny

- Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability (biokoridory, biocentra a interakční prvky), památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň.
- Respektovat dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídla.

Zemědělský půdní fond

- Nové zastavitelné plochy navrhnout v návaznosti na současnou zástavbu v území, tak aby byla zabráněna jen nejnútnejší plocha zemědělské půdy.

- Nové zastavitelné plochy navrhnout, tak aby co nejméně narušovali organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a sít' zemědělských účelových komunikací.
- Nově navržené zastavitelné plochy na plochách ZPF budou řádně odůvodněny a bude minimalizován zásah do vysoce chráněných půd (I. a II. třídy ochrany).
- Za nově navrhované zastavitelné plochy budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných a toto bude řádně odůvodněno.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

- Nově navrhované zastavitelné plochy nesmí narušit celistvost stávajících lesních pozemků.
- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona).
- Respektovat současnou cestní sít' k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.

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

- Neuplatňuje se.

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

- Prověřit již realizované veřejně prospěšné stavby a upravit jejich seznam v kapitole G a H textové části územního plánu (Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit; Vymezení VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo). Veřejně prospěšné stavby budou prověřeny s ohledem na jejich potřebu a nutnost vymezení. Bude prověřeno jejich vedení a vymezení v území s ohledem na vlastnické vztahy a to tak, aby co nejméně zasahovaly soukromé pozemky, a kde to bude možné a účelné, budou vymezeny na veřejné pozemky.
- Bude prověřena potřebnost veškerých navržených VPS. Bude aktualizován seznam těchto staveb.

D. 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,

- Budou prověřeny všechny plochy, ve kterých je rozhodování podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zda je nutné tyto plochy ponechat vymezené nebo jestli je nebude vhodnější podmínit zpracováním územní studie nebo komplexním řešením.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Neuplatňuje se.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- Návrh změny územního plánu bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu změny územního plánu.
- Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:
 - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
 - Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
 - Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Územně plánovací dokumentace bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu města.
- Bude zaktualizována textová část územního plánu, do které budou zahrnuty části měněné touto změnou. Tato textová část bude předána s čistopisem změny územního plánu ve 4 vyhotoveních.
- Všechny výkresy (vyjma výkresu širších vztahů) budou zpracovány pro celé území města (právní stav).
- Dokumentace bude členěna na:

Změna územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

| | |
|---|----------|
| Grafická část: Výkres základního členění | 1 : 5000 |
| Hlavní výkres | 1 : 5000 |
| Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření | 1 : 5000 |
| Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury | 1 : 5000 |

Odůvodnění změny územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., a bude obsahovat zejména:

- A vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území;
- B Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu
 1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických, a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 3. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 4. s požadavky zvláštních právních předpisů;
- C Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- D vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě
 1. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě,
 2. s pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP,
 3. s pokyny k úpravě návrhu změny ÚP;
- E komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty;

- F Odůvodnění VPS a VPO;
- G vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;
- G výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení;
- H vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

| | |
|---|-----------|
| Grafická část: Koordinační výkres | 1 : 5000 |
| Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5000 |
| Výkres širších vztahů | 1 : 50000 |

Rozsah zpracování dokumentace:

Celá dokumentace návrhu změny územního plánu bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 2 x ve standardním papírovém provedení

Celá dokumentace návrhu změny územního plánu na veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 1 x ve standardním papírovém provedení

Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

Čistopisy vydané změny územního plánu budou odevzdány:

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 4 x ve standardním papírovém provedení pro celé území města
- Technické požadavky na zpracování změny územního plánu:
 - Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny ÚP budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
 - Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF
 - Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
 - Digitální podoba grafické části ÚP bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
 - Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
 - Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.
- Požadavky na kvalitu dat:
 - Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
 - Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
 - U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
 - Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).

- Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Na území města se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Změna územního plánu nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.