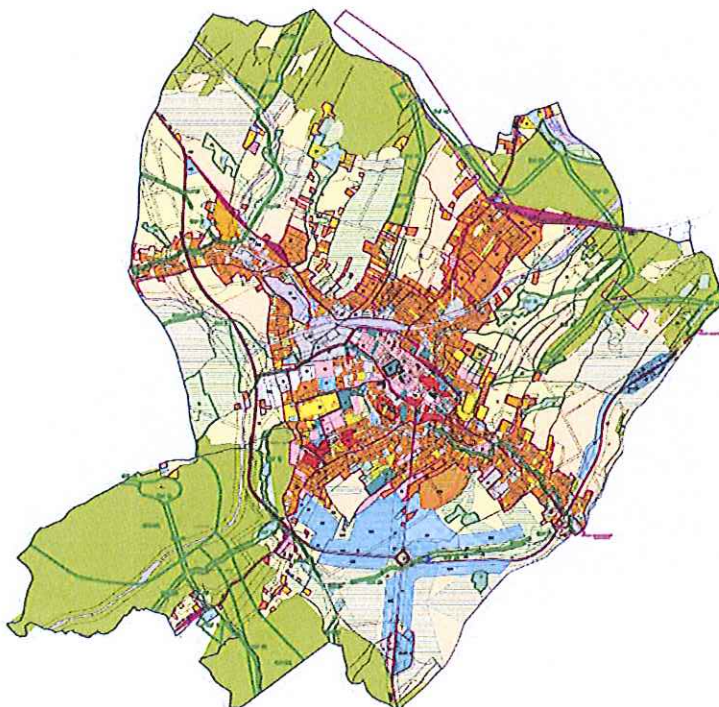


## MĚSTO RUMBURK

Tř. 9. května 1366/48, Rumburk

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU RUMBURK A JEHO ZMĚN ZA OBDOBÍ K 01/2015, DOPLNĚNO K 08/2016



č.j.: ORRI/33645-16/neim ORRI/4913-2016/1

Vypracoval: odbor Regionálního rozvoje a investic MěÚ Rumburk, Ing. Dagmar Mertlová,  
Úřad územního plánování, Ing. arch. Aleš Höll

Dne: 15.09.2016

MĚSTSKÝ ÚŘAD  
úřad územního plánování  
Tř. 9. května 1366/48  
100 01 RUMBURK

.....  
Pořizovatel (podpis)

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ (vyhodnocení) ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU RUMBURK A JEHO ZMĚN k datu 01/2015, podle § 55 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (novela zák. č. 350/2012 Sb.) - dále jen stavební zákon**

**1) Legislativní požadavky**

Podle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, § 55, odst. 1 – pořizovatel ÚP předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání ÚP a poté pravidelně nejméně 1x za 4 roky zprávu o uplatňování ÚP v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a pro její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5.

Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování ÚP a jeho změny stanoví právní předpis – § 15 vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění.

§ 188 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění ... odst. (1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 01. 01. 2007 lze do 31. 12. 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

**2) Obsah zprávy o uplatňování územního plánu**

**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**

V období 12/2011 byly zpracovány návrhy pokynů pro úpravu změny územního plánu sídelního útvaru č. 3, které pozbyly dalším vývojem aktuálnost vzhledem k novým vstupům a legislativním změnám. Jedná se především o novelu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., která byla dále měněna zák. č. 350/2012 Sb., který nabyl platnost 01. 01. 2013 a nahradila stavební zákon (původní územní plán podléhal zákonu č. 50/1976 Sb.), a novými podanými individuálními návrhy na změnu ÚP, které jsou evidovány od r. 2010 v počtu dalších 66 tzn. s původními podněty ke Změně č. 3 je nynější počet – více než 90. Další zásadní změnou bylo vydání nadřazené státní a krajské dokumentace – PÚR včetně aktualizace č. 1 z roku 2015 a ZÚR ÚK, která nabyla účinnosti 2011 a kterou je nezbytné v návrzích změn územního plánu sídelního útvaru nebo nového ÚP zohlednit.

## **b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z ÚAP**

V termínu k 31. 12. 2012 byla provedena 2. aktualizace ÚAP a v období do 31. 12. 2014 zpracoval odbor ORRI MěÚ Rumburk třetí aktualizaci územně analytických podkladů pro celé území ORP. Součástí ÚAP bylo vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území – SWOT analýza v 10-ti tématech, zjišťovány slabé a silné stránky v území, příležitosti a hrozby. Součástí byly komplexní grafické výstupy limit, hodnot, záměrů a problémů pro jednotlivé sídelní lokality, ze kterých pro území města Rumburk především vyplývá:

### Záměry

- rozvojová osa nadmístního významu, prověření a inventarizace v minulosti vymezených ploch pro bydlení, plochy pro podnikatelské aktivity – převedení z rezerv nebo jejich zrušení, rozšíření IS, úprava místních komunikací, parkovací plochy, heliport, cyklostezky, transformace sociálních ústavů

### Problémy

- urbanistické – využití brownfields, zábory ZPF pro zastavitelné plochy
- dopravní – dopravní opatření na silniční trase Rumburk – Krásná Lípa, dále spojení s jižní částí kraje, řešení dopravních opatření v území původní zástavby, (dopravní parametry), segregace pěšího provozu, koridor železniční dopravy, doprava v klidu apod.
- vodní hospodářství – ochrana vodních toků proti vybřežení a retence vody v krajině (poldry), doplnění vodovodů a kanalizací v okrajových částech
- hygienické – snižování hlukové zátěže v okolí dopravních tahů
- ostatní – ochrana krajiny, zamezení její fragmentace

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

Politika územního rozvoje ČR (PÚR, aktualizace č. 1) byla schválena usnesením vlády č. 276 ze dne 15. 04. 2015, nezahrnuje město Rumburk mezi rozvojové plochy, koridory a oblasti republikového významu.

Vzhledem k termínu schválení PÚR nebyly v časově předcházejícím územním plánu sídelního útvaru i v jeho změnách zohledněny její obecně platné požadavky včetně aktualizace č. 1 (V návrzích zadání ÚP Rumburk budou zohledněny obecně platné požadavky jednotlivých článků).

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů ZÚR ÚK na udržitelný rozvoj území nabyly účinnosti 20. 10. 2011.

Při stanovování podmínek ÚP pro změny v území je třeba v souladu s charakterem území zohlednit z hlediska ZÚR ÚK především:

- základní uspořádání a limity širšího území
- hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury u silnice II/263; II/266. Tyto je z důvodu funkce nadřazeného přepravního významu nezbytné prověřit a územně vymezit koridor jejich tras či přestavby (se zdůrazněním na obchvat města), jako veřejně prospěšné stavby v rámci dopravních souvislostí v návaznostech na území města Rumburk. Respektovat a zpřesňovat vymezený koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu Děčín – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk č. 081, ve kterém je navržena optimalizace železniční tratě na rychlost 80 km/hod a její

zkapacitnění. V součinnosti s dotčenými orgány, při zajišťování územní koordinace železnice vymezit prostor Rumburk – Šluknov – Dolní Poustevna – hranice ČR (trať č. 083). V návrhu ÚP bude vymezen koridor pro vedení stokové sítě ze Starých Křečan do Rumburku.

- významné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území
- územní systémy ekologické stability nadregionálního a regionálního významu

Rozvojové oblasti nadmístního významu – týkající se města Rumburk uvedené v ZÚR ÚK:

NOS4 - rozvojová osa Jiřetín pod Jedlovou – Varnsdorf – Rumburk – státní hranice ČR/SRN. Rozvojová osa NOS4 sleduje silnici I/9, která představuje hlavní dopravní i technický koridor zpřístupňující Šluknovský výběžek s návazností na příhraniční prostor ČR/SRN. Požadavky na změny v území v rozvojové ose se soustřeďují na přestavbu úseků na silnici I/9 a na železničních tratích. V prostoru přiléhajícím k silnici I/9 je vymezená územní rezerva pro vedení koridoru VVN 110 kV TR Varnsdorf – TR Nový Bor.

Rozvojová osa se částečně kryje s rozvojovou oblastí NOB3 (viz níže) a má některé společné charakteristiky a záměry, týkající se rozšiřování rozvojových ploch pro výrobu, logistiku, a komerční funkce, při požadavku upřednostnění revitalizace opuštěných nebo nedostatečně využitých areálů po průmyslové a zemědělské výrobě. Pro rozvojovou osu je též typický vzrůstající význam pro rekreaci a cestovní ruch s ohledem na stávající rekreační lokality a navazující atraktivní území NP a CHKO. Zvýšené požadavky na změny v území vyplývají též ze vztahů s urbanizovanou oblastí v příhraničním prostoru SRN.

NOB3 – rozvojová oblast Rumbursko – Varnsdorfsko – je vymezená v ZÚR ÚK především jako urbanizovaná část správních obvodů dotčených ORP, vykazující socioekonomické rozvojové znaky. Zvýšené požadavky na změny v území vyplývají z obnovených vztahů v příhraničním prostoru SRN. Konkrétně se požadavky na změny v území týkají přestavby a dostavby dopravní a technické infrastruktury, rozšiřování rozvojových ploch nadmístního významu pro výrobu, logistiku a komerční funkce.

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

Základním využitelným územím jsou navržené zastavitelné plochy pro podnikatelské aktivity a pro výroby slučitelné a neslučitelné ve schváleném územním plánu sídelního útvaru z roku 1998 a jeho Změně č. 1 z roku 2006 a dosud ne zcela využitě, včetně významných zastavitelných ploch pro obytné funkce – především ve vydané Změně č. 2.

a) V územně plánovací dokumentaci – Územní plán sídelního útvaru Rumburk z roku 1998 jsou uvedeny souhrnné údaje o plošných požadavcích funkčních souborů. Jsou zde uvedeny plochy (označené čísla – 5 výroba slučitelná, 6 výroba neslučitelná, 7 výroba bez bližší specifikace, 8 podnikatelská aktivita). Pro tyto účely jsou vymezeny plochy v rozsahu 457 829 m<sup>2</sup> (45,78 ha), z toho 388 407 m<sup>2</sup> (38,84 ha) zemědělského půdního fondu (ZPF).

*Poznámka: Původní terminologie – názvy funkčních ploch dle zák. č. 50/1976 Sb., a vyhlášek a pozdějších změn, nyní dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění – jsou nahrazeny termíny – plochy výroby a skladování a plochy smíšené výrobní.*

b) Požadavky funkčních skupin na výrobní plochy dle Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Rumburk uvádí nárok na vymezení dalších 319 660 m<sup>2</sup> (31,95 ha) výrobních a podnikatelských ploch z toho 134 525 m<sup>2</sup> (13,45 ha) ZPF. Celkem je pro výše uvedený účel v územním plánu a jeho Změně č. 1 určeno 77,74 ha – z toho se předpokládá zábor 52,3 ha ZPF.

V současné době je v jižní oblasti města vymezena průmyslová zóna v ploše cca 29 ha s možným rozvojem na 70 ha uvedeným ve změně územního plánu sídelního útvaru Rumburk č. 1. Určená plocha v územním plánu sídelního útvaru a jeho Změně č. 1 není dosud zcela využita přesto, že je dopravně napojená na nadřazený dopravní systém s kapacitní technickou infrastrukturou a je situována podle urbanistických kritérií od obytné části města v příznivé distanci.

Kromě „zelených ploch“ pro umístění podnikatelských aktivit jsou v urbanizovaném území města tzv. brownfields (např. bývalá Desta, Rybena) s obsáhlou plošnou kapacitou s napojením na inženýrské sítě a komunikační systém a bez vážných starých ekologických zátěží, vhodná na přestavbu. Tyto stávající plochy a objekty nejsou řadu let využívány a vytváří na území města hygienické, stavebně technické a estetické závady a jsou zároveň rezervou pro přednostní umístění neagresivních výrobních a skladovacích provozů. Tyto skutečnosti indikují převahu kvantitativní nabídky území, které je možno pro hospodářský rozvoj města využít před současnou poptávkou i když výhledově je možno předpokládat zájem o umístění vyvíjených netradičních technologií a technických zařízení pro které stávající průmyslové plochy nebudou mít nejpříznivější polohu.

c) Dle územního plánu sídelního útvaru bylo navrženo v roce 1998 – 340 bytů (+144 v rezervě), další byty mimo návrh se předpokládaly ve formě půdních vestaveb, služebních bytů apod. Očekávaná potřeba – cca 600 bytů vzhledem k tehdy uvedené výhledové velikosti města cca 12 tis. trvale bydlících obyvatel.

Změna č. 1 uvádí v návrhu cca 122 bytů převedených z rezervy a pro nově navržené lokality 164 bytů pro cca 500 trvalých obyvatel.

Změna č. 2 navrhuje cca 243 bytů tj. cca 650 obyvatel.

Celkem jsou vymezené plochy pro funkci bydlení (převážně nízkopodlažního v rodinných domech) pro cca 2.170 obyvatel. Ke stávajícímu stavu obyvatel 11.155 (k 01. 01. 2014), při využití vymezených ploch v dosud platné ÚPD včetně změn – lze usuzovat u výhledového počtu 12.000 trvalých obyvatel celkový převis v návrzích územního plánu sídelního útvaru a Změn cca 590 bytů (včetně přípustné rezervy 20%).

*Poznámka: Počet členů domácnosti (bytu) byl volen 2,7 tj. vyšší než je Ø ČR - 2,3.*

**e) pokyny pro zpracování návrhu ÚP v rozsahu zadání změny**

**e1)** Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce – základní urbanistická a prostorová koncepce města bude vycházet ze schváleného Územního plánu sídelního útvaru Rumburk (1998) a jeho následných schválených Změn č. 1 a č. 2 a rozpracované Změny č. 3, s cílem obnovy a rozvoje města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru. Bude nezbytné provést revizi původně navrhovaných zastavitelných ploch v minulosti. Nově zastavitelné plochy navrhovat přiměřeně a odůvodněně s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území a demografických prognóz (včetně revize ploch původně vymezených).

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství budou vycházet z navržené výhledové velikosti města. Vytvořit podmínky pro zlepšení místních parametrů dopravy včetně dopravy v klidu a zlepšení propojení města s okolními obcemi a regiony.

Z hlediska zásobování vodou a odkanalizování zachovat současný systém a jeho rozšíření do nově navrhovaných a okrajových lokalit.

Ve správním území města prověřit přípustnost a vhodnost umístění bodových nebo plošných zdrojů energie.

V návrhu územního rozvoje města je nutno vytvořit podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o přírodní hodnoty území upřednostňováním šetrných forem využívání území v zájmech ochrany přírody a krajiny v souladu s principy udržitelného rozvoje.

**e2)** V platném územním plánu sídelního útvaru a jeho Změnách je funkčně vymezena řada rezervních – výhledových ploch, které bude nezbytné novým ÚP prověřit v jejich rozloze s ohledem mj. na ochranu ZPF.

**e3)** Současné územně plánovací dokumentace budou prověřeny z hlediska rozsahu vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro která lze uplatnit předkupní právo.

**e4)** Nepředpokládá se požadavek na podmínění rozhodování v území zpracováním regulačního plánu. Doporučuje se ve fázi podnětů a záměrů uložit u plošně větších návrhových ploch podmíněnost pro rozhodování zpracování územních studií.

**e5)** Požadavek na variantní zpracování nového ÚP není požadováno.

**e6)** Obsah zpracovaného návrhu ÚPD bude v souladu s přílohou č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

**e7)** Pokud dotčený orgán uplatní požadavek posouzení z hlediska životního prostředí k návrhu zadání ÚPD, bude samostatnou součástí navrhované ÚPD vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území dle § 19, odst. 2, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Při pořizování změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Rumburk (která nebyla vydána ZM - zamítnuta) bylo součástí dokumentace posouzení vlivů na životní prostředí, požadované odborem ŽP a Z Krajského úřadu. Lze předpokládat, že toto posouzení bude požadováno i při další územně plánovací činnosti, ale s vyloučením negativního vlivu na ochranu nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblast.

- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant požadováno**

Vzhledem k zachování základní koncepce rozvoje města se nepředpokládá zpracování variant.

- h) návrh na pořízení nového ÚP, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci ÚP**

**h1)** Zohlednění a zakomponování požadavků PÚR ČR, aktualizace č. 1 a ZÚR ÚK.

**h2)** Ve Změně č. 3 bylo prověřováno a navrhováno ke změně funkce 66 lokalit. Proces nebyl legislativně ukončen vydáním Změny č. 3 zastupitelstvem města. Od r. 2010 je zájem o další změny ve více než 30 případech. Základním rozvojovým dokumentem pro město Rumburk je schválený Územní plán sídelního útvaru z roku 1998 a jeho Změna č. 1 z roku 2006 a Změna č. 2, která byla vydána ZM dne 20. 08. 2009. Na Změnu č. 3, pro kterou bylo schváleno zadání v r. 2009, proběhlo tzv. společné jednání s DO a veřejné projednání dne 19. 04. 2010. Tato změna iniciovaná návrhy právnických, fyzických osob a Města, řešila v návrhu změny funkčního využití u 66 lokalit. Při veřejném projednání byly podány 3 námitky, které se týkaly především plošného omezení záměrů navrhovaných ploch zastavitelných území pro podnikatelské aktivity. Při veřejném projednání byla vnesena rovněž námitka určeného zastupitele města – „pořizovatel bude postupovat dle zákonné úpravy při dokončování změny územního plánu. Pořizovatel prověří navrhovanou změnu z pohledu vydaných judikátů“, které mají vztah k územnímu plánování – NSS (Nejvyššího správního soudu) ze dne 20. 01. 2010 a dalších – výklad územního plánu pro vyloučení následných právních důsledků.

Citace: ... podle stavebního zákona – platnost před novelou SZ do 31. 12. 2012 – § 53 (3) ... “ je-li na základě projednání nutný návrh (nebo změny) územního plánu přepracovat, zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu ÚP (změny) a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce, pro který je územní plán pořizován“.

K uvedené problematice týkající se přepracování návrhu Změny č. 3 byl předložen informativní materiál pro jednání ZM v 11/2011 s bližším vysvětlením dalšího postupu a požadovaných úprav na semináři dne 30. 11. 2011.

**h3)** Novým územním plánem je nutno prověřit (inventarizací), zda důvody pro jednotlivé rozvojové záměry v původním územním plánu sídelního útvaru a jeho změnách nepominuly a naopak zda není vhodné vymezit jiné s aktuální potřebou řešení.

**h4)** Novelou stavebního zákona byl formulován požadavek podle § 188 (1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 01. 01. 2007 lze do 31. 12. 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

*Pozn. Úprava ÚPD má omezené podmínky a možnosti – pro Rumburk by znamenala celkové přepracování = nový ÚP.*

**i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování ÚP zjištěny**

Změněné územní podmínky pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společnosti obyvatel za sledované období tj. platnosti Územního plánu sídelního útvaru byla zpracována a vyhodnocena v ÚAP (aktualizace 2012 a 2014) s využitím SWOT analýz. Vlastní vyhodnocení v rámci ORP bylo provedeno pro jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje prostřednictvím rozdílového kartogramu charakteristik s výslednou bodovou hodnotou. Nebyly shledány žádné významné negativní dopady na životní prostředí realizací rozvojových záměrů města Rumburk, záporné účinky (např. tranzitní doprava) jsou permanentním problémem přesahujícím časové ohraničení územního plánu sídelního útvaru.

**j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Záměr přeložky silnice č. 266/II (záměr jihozápadního obchvatu města).

**Závěr**

Lze konstatovat, že pro město Rumburk je nezbytné zpracovat nový územní plán, vzhledem k omezené době platnosti současného Územního plánu sídelního útvaru a jeho Změn rokem 2020, legislativním změnám stavebního zákona, platnosti nadřazené územně plánovací dokumentace a evidovaným návrhům veřejnosti, fyzických a právnických osob a města. Zastupitelstvo města rozhodlo v usnesení 17. 09. 2015 o pořízení nového ÚP Rumburk.



Poznámka:

ÚP	územní plán podle zák. č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.
ÚAP	územně analytické podklady
ZÚR ÚK	zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (nadřazená dokumentace)
PÚR ČR	politika územního rozvoje České republiky
ÚPD	územně plánovací dokumentace (obecný termín)
ZPF	zemědělský půdní fond
NOS, NOB	nadmístní osa a oblast – výraz použitý v ZÚR pro specifická rozvojová území
DO	dotčené orgány
IS	inženýrské sítě
Z č. x	změna územně plánovací dokumentace
SWOT	analýza: silné a slabé stránky území, příležitosti a hrozby
SZ	stavební zákon
ORP	obec s rozšířenou působností
OŽP a Z	odbor životního prostředí a zemědělství