



### **3. ZMĚNA ÚPO OSEČNÁ**

Požizovatel změny :

Magistrát města Liberec  
Odbor stavební úřad  
Úřad územního plánování

Projektant :

Ing.arch. M. Štěpánek, ARCH SERVIS  
463 11 Liberec 30, Leknínová 1063

Nadřízený orgán  
územního plánování :

KÚ Libereckého kraje, OÚPSŘ

Schvalující orgán :

Zastupitelstvo města Osečná

Č. zakázky :  
V Liberci :

2 15 07  
září 2007

## OBSAH

### I. 3. ZMĚNA ÚPO OSEČNÁ

#### 1. TEXTOVÁ ČÁST

- a) Vymezení zastavěného území. 2
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .
- c) Urbanistická koncepce. 3
- d) Koncepce veřejné infrastruktury.
- e) Koncepce uspořádání krajiny. 4
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání.
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.
- i) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

#### 2. GRAFICKÁ ČÁST

Výkres 1	HLAVNÍ VÝKRES, zákres změn platného stavu ÚPO	M 1: 5000
Výkres 2	PODKLADOVÁ MAPA	M 1: 5000
Výkres 3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	M 1 :5000

### II. ODŮVODNĚNÍ 3. ZMĚNY ÚPO OSEČNÁ

#### 1. TEXTOVÁ ČÁST

- a) Postup při pořízení změny. 6
- b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.
- c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.
- d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
- e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- f) Vyhodnocení o splnění zadání.
- g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení. 7
- h) Informace k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
- i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.
- j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění. 9
- k) Vyhodnocení připomínek.

#### 2. GRAFICKÁ ČÁST

Výkres 4	HLAVNÍ VÝKRES, platný stav výkresu ÚPO	M 1:5000
Výkres 5	KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1:5000
Výkres 6	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	M 1:5000

## I. 3. ZMĚNA ÚPO OSEČNÁ

Zastupitelstvo města Osečná, příslušné podle §6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)., za použití §43 odst. 4 a §55 odst. 2 stavebního zákona, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, §171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve spojení s ustanovením §188 odst. 4 stavebního zákona

### vydává

3. změnu ÚPO (územního plánu obce) Osečná, schváleného v Zastupitelstvu obce Osečná dne 27.12.2000, jehož závazná část byla vydána vyhláškou č. 1/2000 o vymezení závazné části ÚPO, změněného následujícími změnami:

1. změna, schválená usnesením č. .... ze dne .....

2. změna, schválená usnesením č. .... ze dne .....

a to dle předloženého materiálu (dokumentace 3. změny ÚPO Osečná).

Závazná část dokumentace ÚPO se mění v následujícím obsahu dokumentace 3. změny ÚPO

- dle článku 5, odst. 1 vyhl. č. 1/2000 s odkazem na hlavní výkres dochází ke změně využití ploch u lokalit 3.1., 3.3. a 3.4.
- pro funkční plochy lokalit 3.1., 3.3. a 3.4. platí regulativy uvedené ve vyhl. č. 1/2000 týkající se

Br bydlení v rodinných domech (území rodinného bydlení)

Vp výroba, drobné provozovny, sklady (území výroby, drobných provozů a skladů)

Sr sport a rekreace, zahrádky (sport a rekreace)

- funkční plochy lokalit 3.1., 3.3. a 3.4. se zařazují do zastavitelných ploch
- součástí dokumentace 3. změny ÚPO je výkres hlavní výkres – zákres změn platného stavu ÚPO (s podkladovou mapou) výkres veřejně prospěšných staveb

### a) Vymezení zastavěného území

vymezení zastavěného území se přebírá dle platné dokumentace ÚPO, v 3. změně ÚPO, nedochází ke změně hranic.

### b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

#### \* Rozvoj území obce

3. změna ÚPO navrhuje změny ve funkčním využití ploch v 3 dílčích lokalitách v území obce, zahrnující k.ú. Osečná a k.ú. Lázně Kunratice. Vymezení zastavitelných ploch je omezeno limity využití území a dle požadavků dotčených orgánů.

U jednotlivých lokalit je uvedeno jejich situování s využitím ploch dle platného ÚPO a návrh změn ve využití ploch v 3. změně ÚPO.

#### Lokalita 3.1.

- plocha ve střední části sídla jižně ulice Českolipské
- dle platného ÚPO se jedná o plochu zastavitelnou s využitím občanské vybavení
- navrhuje se změna funkčního využití zastavitelné plochy s využitím bydlení v rodinných domech, zastavitelná plocha zasahuje do pasivní zóny záplavového území Ploučnice

- důvodem je stavební záměr ke stavbě rodinného domu

#### Lokalita 3.3.

- plocha jižně areálu školy
- dle platného ÚPO se jedná o plochu nezastavitelnou s využitím louky, pastviny
- navrhuje se zahrnutí nezastavitelné plochy do zastavitelné s využitím výroba, drobné provozovny, sklady
- důvodem je využití plochy pro skladování a garáže

#### Lokalita 3.4.

- plocha jižně stávajícího sportovního areálu
- dle platného ÚPO se jedná o plochu v severní části zastavitelnou pro zahrádkářskou kolonii, v jižní části nezastavitelnou s využitím pole (orná půda)
- navrhuje se změna využití celé plochy jako zastavitelné pro sport a rekreaci
- důvodem je rozšíření stávajícího sportovního areálu o další sportovní plochy s příslušným vybavením

#### \* **Ochrana a rozvoj hodnot území obce**

Návrh ploch lokalit 3.1. a 3.3. je situován v polohách proluk zastavěného území, u lokality 3.4. se sleduje rozšíření stávajícího sportovního areálu vně hranic zastavěného území.

Lokality 3. změny ÚPO v širších vztazích zastavěných území nezasahují do hodnot stavebně architektonických a urbanistických, k větší změně urbanistické struktury dochází návrhem lokality 3.4.

#### c) **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce určující funkční a prostorové uspořádání území spočívá na vhodnosti využití ploch změn s vazbou na funkční a prostorové uspořádání okolních ploch jednotlivých lokalit změny ÚPO.

#### \* **Urbanistická koncepce změny ÚPO**

U lokality 3.1. návrh rozvojové plochy s vazbou na stávající zástavbu okolních rodinných domů.

U lokality 3.3. využití stávajícího hospodářského objektu bývalé stodoly a pozemku pro stavbu garáží, s využitím celého areálu pro garážování a skladování.

U lokality 3.4. situování nového hřiště pro kopanou v sousedství stávajícího hřiště s cílem rozšíření stávajícího sportovního areálu na souvislém území.

#### \* **Přehled nově vymezených zastavitelných ploch ve změně ÚPO**

3. změna ÚPO vymezuje zastavitelné plochy

- u lokality 3.1. vymezení zastavitelné plochy na místě zahrady v proluce stávající zástavby
- u lokality 3.3. vymezení zastavitelné plochy na místě plochy u hospodářského objektu, v platném ÚPO vyznačené jako louka (TTP)
- u lokality 3.4. vymezení zastavitelné plochy pro hřiště na kopanou v prostorové vazbě na stávající sportovní areál

#### d) **Koncepce veřejné infrastruktury**

#### \* **Občanské vybavení**

U lokality 3.4. návrh občanského vybavení – sport a rekreace.

Velikost zastavitelné plochy je podmíněna požadavkem na umístění hřiště na kopanou.

\* **Dopravní infrastruktura**

Lokality změny ÚPO jsou dopravně přístupné ze stávajících komunikací, nedochází ke změně dopravní koncepce navržené v platném ÚPO.

U lokality 3.4. se jako součást sportovní plochy navrhuje parkoviště.

Ochranné pásmo silnic II. a III. tř. 15 m. Kategorizace silnice II/278 po přeložce trasy u lokality 3.1. MS 8/50, kategorizace silnice III/27237 u lokality 3.4. S6,5/50.

\* **Technická infrastruktura**

Navržené lokality změny ÚPO jsou napojeny na sítě technického vybavení. U lokality 3.4. bez řešení vodovodu a likvidace odpadních vod, předpokládá se využití vybavenosti stávajícího objektu v areálu.

\* **Nakládání s odpady**

Bude řešeno v rámci centrálního svozu a likvidace odpadů.

**e) Koncepce uspořádání krajiny**

Lokality změny ÚPO 3.1. a 3.3. s vazbou na soustředěnou strukturu zástavby, u lokality 3.4. prostorová vazba navrhovaných zastavitelných ploch na stávající sportovní areál. Navrhované plochy změn v širším pohledu nezasahují do území volné krajiny.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání**

Pro funkční plochy lokalit 3. změny ÚPO platí regulativy uvedené ve vyhl. č. 1/2000, viz. údaje v úvodu textové části dokumentace.

S odkazem na článek 5, odst. 5 vyhl. č. 1/2000 se v areálu lokality 3.3. umožňuje skladovací činnost.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

Řešení lokalit změny ÚPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšné opatření, stavby a opatření a zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci nevyvolává práva k vyvlastnění pozemků a staveb.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

Řešení lokality 3.4. vyvolává vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu s možností uplatnění předkupního práva:

III. PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

veřejně prospěšná vybavenost

O3 – hřiště v Osečné

Grafické údaje viz. výkres 3 dokumentace 3. změny ÚPO.

**i) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.**

Změna ÚPO	titulní list	1x A4
	základní údaje	1x A4

	obsah	1x A4
	textová část	4x A4
	grafická část	výkresy 1, 2, 3
Odůvodnění změny ÚPO	textová část	4x A4
	grafická část	výkresy 4, 5, 6

## II. ODŮVODNĚNÍ 3. ZMĚNY ÚPO OSEČNÁ

### a) Postup při pořízení změny

Pořízení 3. změny ÚPO Osečná schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 9 dne 29.12.2005.

Požizovatel veřejnou vyhláškou (vyvěšena na úřední desce od 7.8. do 8.9. 2006 oznámil místo a den projednání návrhu Zadání 3. změny ÚPO, které se uskutečnilo 21.8.2006. Návrh zadání 3. změny byl zaslán jednotlivě dotčeným orgánům, požadavky byly do zadání zapracovány. Podněty dotčených organizací a správců sítí požizovatel vyhodnotil. Orgány sousedních územních obvodů neuplatnily požadavky, podněty z řad veřejnosti nebyly uplatněny.

Návrh Zadání 3. změny ÚPO byl schválen v ZM Osečná usnesením č..... dne .....

### b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.

Změna ÚPO nevyvolává potřebu koordinace z hlediska širších vztahů, území Osečné se nachází z pohledu Politiky územního rozvoje ČR mimo rozvojovou oblast OB7 a rozvojovou osu OS7.

Z platné dokumentace ÚPN VÚC LSRA z r. 1984 a z rozpracované dokumentace ZÚR Libereckého kraje žádná omezení nevyplývají, řešení dokumentace není v rozporu.

### c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.

S cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu přírodních a civilizačních hodnot, na ochranu krajiny je návrh 3. změny ÚPO v souladu.

### d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

S požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů je návrh 3. změny ÚPO v souladu.

### e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Bude doplněno dle výsledku o jednání dokumentace 3. změny ÚPO.

### f) Vyhodnocení o splnění zadání

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky Zadání 3. změny ÚPO.

Dle bodu p) zadání nebylo požadováno zpracování konceptu řešení dokumentace. Současně v závěru zjišťovacího řízení KÚ LK nebylo požadováno posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, viz. následující údaje kap. h).

Byly upřesněny následující údaje zadání se zdůvodněním:

- dle bodu b) zadání se u lokality 3.3. vymezuje zastavitelná plocha v platném ÚPO vyznačena jako louka pro účel stavby garáže, stávající objekt stodoly se navrhuje k využití pro skladování pro potřeby města; u lokality 3.4. se velikost zastavitelné plochy podmiňuje požadavkem na umístění hřiště na kopanou (normální velikost hřiště 105x70 m)

- dle bodu f) zadání se umísťuje návrh hřiště na kopanou do sousedství stávajícího hřiště, z urbanistických a provozních hledisek se navrhuje rozšíření stávajícího sportovního areálu, dále se nesleduje záměr na umístění nového hřiště v oddělené poloze za silnicí III/27237
- dle bodu h) zadání se u lokality 3.4. podmiňuje minimalizace výměry plochy a bilancí nároků na ZPF, viz. přípustnost využití území v kap. f) dokumentace; u lokalit 3.3. a 3.4. s vazbou na situování výhradního ložiska nerostů B 324 0800 Osečná – Kotel nedochází k zamezení budoucího možného dotěžení suroviny
- dle bodu j) zadání se v koordinačním výkresu a v kap. d) textové části dokumentace vymezuje ochranné pásmo silnic II. a III. tř. 15 m a kategorizace silnic. U lokality 3.4. požadavek na kategorizaci silnice III/27237 S 6,5/50, výhledová trasa silnice II/272 Kuřívody – Osečná je situována mimo navrhovanou zastavenou plochu lokality 3.4.

#### **g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Důvodem pro pořízení 3. změny ÚPO jsou požadavky na návrh zastavitelných ploch, které nejsou v platném ÚPO navrženy jako zastavitelné nebo jsou určeny k jinému využití než je požadováno.

##### Lokalita 3.1.

Navrhuje se změna zastavitelné plochy pro občanské vybavení na bydlení v rodinných domech, realizace rodinného domu v proluce zástavby s vazbou na okolní rodinné domy.

Část zastavitelné plochy se nachází v pasivní zóně záplavového území Ploučnice, polohové a výškové situování stavby dle výsledku územního řízení.

##### Lokalita 3.3.

Navrhuje se plocha louky za hospodářským objektem jako zastavitelná pro stavbu garáží a využití areálu pro skladování a garáže pro potřebu města.

Lokalizace záměru spočívá na využití původní stodoly a sousedního pozemku pro nezemědělské účely.

##### Lokalita 3.4.

Navrhuje se rozšíření stávajícího sportovního areálu s hřištěm pro kopanou o další hřiště, původní záměr na umístění hřiště v oddělené poloze přes silnici III/27237 není dále sledován. Jako součást sportovní plochy se navrhuje parkoviště, předpokládá se využití stávajícího objektu v areálu.

#### **h) Informace k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Dokumentace 3. změny ÚPO není v rozporu s navrhovanou koncepcí ochrany životního prostředí platného ÚPO. Lokality nezasahují do přírodních hodnot území.

V závěru zjišťovacího řízení k návrhu Zadání 3. změny ÚPO ve smyslu §10i, zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění, nebylo KÚ ORVZŽP ze dne 14.9.2006 požadováno posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, žádný správní úřad tento požadavek neuplatnil.

#### **i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL**

##### **\* Zábor ZPF**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení 3. změny ÚPO se provádí u lokalit 3.1., 3.3. a 3.4. v prostorové vazbě na zastavěná území a stávající



zástavbu, u lokality 3.4. situování zastavitelné plochy v sousedství stávajícího sportovního areálu.

U lokality 3.1. se navrhuje zastavitelná plocha na místě stávající zahrady, v proluce zástavby okolních rodinných domů (zastavitelnost pozemku zahrady menší výměry než 0,1 ha je součástí intravilánu viz. §2, písm. e) SZ č. 183/2006 Sb.

U lokality 3.3. se navrhuje zastavitelná plocha louky za stávající stodolou pro realizaci objektu garáží s cílem využití celého areálu pro skladování a garáže.

U lokality 3.4. se minimalizuje výměra plochy s ohledem na ochranu kvalitní zemědělské půdy s vazbou na požadavky rozměrů hřiště na kopanou (normální velikost hřiště 105x70 m), viz. podmíněné přípustné využití území uvedené v kap. f) dokumentace. Odvodněné pozemky jsou situovány mimo zastavitelnou plochu.

Údaje obsahují bilance nároků na plochy ZPF uvedené v dokumentaci 3. změny ÚPO ve vztahu k předpokládanému záboru ZPF, tabelární část bilancí je vypracována v souladu s grafickou částí, viz. výkres 6.

Při hodnocení záboru ZPF vycházel zpracovatel ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF; v souladu s metodickým pokynem MŽP z 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF; z mapy BPEJ a z dalších podkladů.

**Tab. č. 1** *Bilance nároků na plochy ZPF podle lokalit a funkce*

číslo lokality	k.ú. p.p.č., st.p.	celk. zábor (m <sup>2</sup> )	z toho ZPF (m <sup>2</sup> )				NZ P (ha)	umístění ZPF		BPEJ	třída ochr. ZPF
			celk	TTP	orná	zahrady		Z	M		
<b>Br bydlení v rodinných domech</b>											
lokality 3.1.	Lázně Kundratice 25	920	920			920		920		7.31.41	V
<b>Br 3.1. celkem</b>		<b>920</b>	<b>920</b>			<b>920</b>		<b>920</b>			
<b>V výroba, drobné provozovny, sklady</b>											
lokality 3.3.	Osečná 171 553/4	252 618	618			567 51	252	567 51		7.13.00 7.43.00	II II
<b>V 3.3. celkem</b>		<b>870</b>	<b>618</b>			<b>618</b>	<b>252</b>	<b>618</b>			
<b>S sport a rekreace</b>											
lokality 3.4.	Osečná část 562/1	4370	4370	4370				4370		7.30.11	I
	část 562/5	3040	3040	2250				2250		7.30.11	I
				790				790		7.31.11	III
	část 562/6	3820	3820	2500				2500		7.31.11	III
				1270				1270		7.31.41	V
				50				50		7.37.16	V
	562/7	1545	1545	1526				1536		7.30.11	I
				19				19		7.43.00	II
	část 596	2825	2825	1210				1210		7.30.11	I

				1450 165					1450 165	7.31.11 7.31.41	III I
<b>S 3.4. celkem</b>	<b>15600</b>	<b>15600</b>	<b>15600</b>						<b>15600</b>		
<b>3. změna ÚPO celkem</b>	<b>17390</b>	<b>17138</b>	<b>15600</b>	<b>618</b>	<b>920</b>	<b>252</b>	<b>1538</b>	<b>15600</b>			

**Tab. č. 2**

**Bilance nároků na ZPF podle funkčních ploch**

funkční využití	celk. zábor (m <sup>2</sup> )	z toho zábor ZPF (m <sup>2</sup> )				NZZ (m <sup>2</sup> )	umístění ZPF (m <sup>2</sup> )	
		celkem	orná	TTP	zahrad		Z	M
Br bydlení v rodinných domech	920	920			920		920	
V výroba, drobné provozny, sklady	870	618		618		252	618	
S sport a rekreace	15600	15600	15600					15600
<b>celkem</b>	<b>17390</b>	<b>17138</b>	<b>15600</b>	<b>618</b>	<b>920</b>	<b>252</b>	<b>1538</b>	<b>15600</b>

\* **Zábor PUPF**

Návrh zastavitelných ploch 3. změny ÚPO nevyvolává požadavky na zábor PUPFL.

**j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.**

Bude provedeno dle výsledku projednání.

**k) Vyhodnocení připomínek.**

Bude provedeno dle výsledku projednání.

Poučení:

Proti 3. Změně ÚPO Osečná vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....  
místostarostka města

.....  
starosta města