

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

	strana
1. <u>TEXTOVÁ ČÁST</u>	
a) Postup při pořízení změny územního plánu	2
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	2
c) Vyhodnocení splnění požadavku Pokynů pro zpracování 1. změny ÚP Cetenov	3
d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	4
e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	4
f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	5
g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	6
2. <u>GRAFICKÁ ČÁST</u>	
Výkres 5 KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1:5000
Výkres 7 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	M 1:5000

Textová část dokumentace a odůvodnění změny č. 1 územního plánu Cetenov ve smyslu § 16 vyhlášky č. 500/ 2006 Sb., v platném znění, obsahuje údaje předmětu měněných a doplněných částí územního plánu Cetenov.

Grafická část dokumentace a odůvodnění změny č. 1 územního plánu Cetenov obsahuje výkresy v rozsahu měněných částí, s vydaným územním plánem Cetenov údaje vzhledově korespondují.

Měněné a doplněné části územního plánu Cetenov

- aktualizace zastavěného území (vyplývající ze Zprávy o uplatňování ÚP Cetenov)
- zmenšení zastavitelné plochy Z 3 (na ploše realizace RD u obecního úřadu) a Z 39 (o část zrealizované komunikace u pily ve Vystrkově)
- zmenšení zastavitelných ploch Z 15 a Z 16 (kompenzace ploch za nově vymezené zastavitelné plochy s využitím pro bydlení)
- začlenění využitých navrhovaných zastavitelných ploch do stavových ploch Z 3, Z 19, Z 30 - Z 33, Z 36 - Z 38, Z 45 a Z 47
- zrušení ploch změn Z 34 a Z 35 (návrhu veřejných prostranství při silnici III/26817 situovaných ve vymezeném koridoru D17A)
- vymezení zastavitelných ploch bydlení 1Z 58 - 1Z 60 (řešení dle Pokynů pro zpracování 1. změny územního plánu Cetenov)
- *doplnění plochy k zalesnění L 3 (pozemek p.č. 755, k.ú. Cetenov)*
- změna ve vymezení koridoru D 17A (v trase stávajících silnic III/26817 a III/ 27237) dle ZÚR Libereckého kraje
- doplnění zobrazení stávající komunikace u pily na Vystrkově (p.p.č. 1047, k.ú. Cetenov)
- změna v zobrazení ploch vysokého náletu na nelesní půdě (zrušení na p.p.č. 282/1 a 283, k.ú. Cetenov; nové zobrazení na p.p.č. 281/1, k.ú. Cetenov)
- zrušení vymezení plochy asanace v části areálu v Horním Lesnově, dolní objekt je využit pro chov skotu
- úprava regulativů, stanovení podmínek pro využití ploch a podmínek prostorového uspořádání
- vyhodnocení ploch změn podle tříd ochrany ZPF

Oproti údajům v dokumentaci ÚP Cetenov " zvětšení zastavěného území "

pozemek p.č.110/3,110/4,110/5, st.p.č.257, k.ú. Hrubý Lesnov - realizace RD
pozemek st.p.č.49, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeniště
pozemek st.p.č.50/1, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeniště
pozemek st.p.č.50/2, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeniště
pozemek st.p.č.30, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeniště
pozemek p.č.486, st.p.č.30, k.ú. Cetenov - objekt č.e. 5

a) Postup při pořízení změny územního plánu

Dokumentace změny č. 1 územního plánu se pořizuje dle údajů Zprávy o uplatňování územního plánu Cetenov a Pokynů pro zpracování 1. změny územního plánu v rozsahu zadání změny, zpracovatel MM Liberec, Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování.

Dokumentace změny č. 1 územního plánu byla upravena po společném jednání dne 9.12.2015 dle uplatněných požadavků zahrnutých do pokynů pořizovatele k úpravě dokumentace.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Při řešení změny č. 1 územního plánu se dotýká širších vztahů území obce

- vymezení silničního koridoru D 17A současně i v území sousedních obcí Osečná a Ralsko v trase stávajících silnic III/26817 a III/27237
- doplnění stávající komunikace dle údaje katastru na Vystrkově dopravně zpřístupňující navrhovanou zastavitelnou plochu s využitím pro bydlení v území sousední obce Hlavice

c) Vyhodnocení splnění Pokynů pro zpracování 1. změny ÚP Cetenov

Vyhodnocení splnění Pokynů pro zpracování návrhu 1. změny územního plánu Cetenov v rozsahu zadání změny, v obsahu Zprávy o uplatňování územního plánu Cetenov, ve smyslu § 55 stavebního zákona a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění.

Požizovatel vyhodnotil dokumentaci vydaného územního plánu Cetenov a požadavky vyplývající z aktualizace Územně analytických podkladů vydané k 31.12. 2014, posoudil změny v území a podané žádosti o změnu územního plánu.

A Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Při zpracování změny č. 1 se zachovává urbanistická koncepce nastavená vydaným územním plánem Cetenov. Kromě změny ve vymezení silničního koridoru D 17A v trase stávajících silnic III/26817 a III/27237 a doplnění stávající komunikace při hranici s obcí Hlavicí na Vystrkově jsou navržené změny pouze dílčí a bez vlivů na širší území obce.

Z vyhodnocení stavu území a z požadavků na změnu územního plánu nevyplývá potřeba zpracování nového územního plánu.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Aktualizace zastavěného území

Aktualizace zastavěného území vymezeného územním plánem k 31.12.2010 na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy a průzkumu v terénu. Zvětšení zastavěného území se vymezuje u novostavby RD v sousedství obecního úřadu, u ploch zbořeníšť shodného využití se sousedními plochami a dále u objektu č.e. 5.

Oproti údajům v dokumentaci ÚP Cetenov " zvětšení zastavěného území "
pozemek p.č.110/3,110/4,110/5, st.p.č.257, k.ú. Hrubý Lesnov - realizace RD
pozemek st.p.č.49, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeníště
pozemek st.p.č.50/1, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeníště
pozemek st.p.č.50/2, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeníště
pozemek st.p.č.30, k.ú. Cetenov - způsob využití zbořeníště
pozemek p.č.486, st.p.č.30, k.ú. Cetenov - objekt č.e. 5

Regulativy

Požadavek na prověření podmínek plošného a prostorového uspořádání, podmíněně přípustné využití ploch, viz zpracované údaje v kap f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání.

Vymezení zastavitelných ploch

Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení 1Z 58 - 1Z 60 s pokračováním zástavby severně od Hrubého Lesnova náhradou za zmenšených výměr navrhovaných ploch v platném územním plánu Z 15 a Z 16 v lokalitě Brdy.

Návrh využití plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury pro stavbu nové hasičské zbrojnice dle požadavku obce.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

V souladu se ZÚR Libereckého kraje změna ve vymezení vedení koridoru D 17A - úsek Osečná - Ralsko (Kuřívody)

- dle dosud platného územního plánu vedení koridoru při hranici území obce v prostoru Těšnova

- dle nadřazené dokumentace ZÚR Libereckého kraje 2011 v 1. změně územního plánu vedení koridoru v údolní poloze Zábrdky v trase dnešních silnic III/26817 a III/27237

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území, zpřesnění a upravení podmínek pro využití nezastavěných a nezastavitelných ploch, viz zpracované údaje v kap f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání.

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

Územním plánem Cetenov byly vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které bylo možné uplatnit vyvlastnění dle § 170 i předkupní právo dle § 101 stavebního zákona.

Na základě novely stavebního zákona, vydané jako zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb. se vypouští možnost předkupního práva u liniových staveb technické infrastruktury, kdy postačí zřízení věcného břemene (vodovodní řady).

Veřejně prospěšné stavby pro účely vyvlastnění neobsahují výčet dotčených pozemků. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se ve změně č. 1 územního plánu nevymezují.

Z výčtu veřejně prospěšných staveb se vypouští zrealizované komunikace Z 37 a Z 38, část zrealizované komunikace Z 39. Navrhuje se změna vedení silničního koridoru D 17A pro veřejně prospěšnou stavbu s trasou v údolí Mohelky.

V územním plánu se vypouští plocha pro asanaci P zahrnující dolní objekt v areálu v Horním Lesnově, dnes s využitím chovu dobytka.

d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Žádný záměr vyžadující řešení v ZÚR Libereckého kraje se v území nevymezuje.

e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Pořizování změny č. 1 územního plánu Cetenov se provádí na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Cetenov v uplynulém období, řešení změny vychází z požadavků Pokynů v rozsahu zadání změny. Řešení změny č. 1 územního plánu splňuje požadavky zadání.

Výčet měněných a doplněných částí změny č. 1 územního plánu je uveden v úvodu odůvodnění.

Úprava textové části, kap. f) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného

rázu; nastavení podmínek regulativů se provádí na základě využívání územního plánu a s ohledem na potřebu zejména vedení správní činnosti stavebního úřadu.

Údaje týkající se podmínek umístování staveb v nezastavěném území s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona vyjadřují možnosti umístování staveb pouze v souladu s nově stanovenými podmínkami pro využití ploch a podmínkami prostorového uspořádání.

Úprava textové části, kap. g) Vymezení veřejně prospěšných staveb ..., se provádí dle podmínek novely stavebního zákona s vypuštěním možnosti předkupního práva u liniových staveb technické infrastruktury, kdy postačí zřízení věcného břemene. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro účely vyvlastnění se uvádí bez údajů výčtu dotčených pozemků.

f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení řešení změny č. 1 ÚP na zemědělský půdní fond

Při vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond se uvádějí údaje využitých zastavitelných ploch, dále zmenšených, zrušených a nově navrhovaných zastavitelných ploch.

Celková výměra nových zastavitelných ploch pro využití bydlení situovaných mimo zastavěné území nevykazuje přírůstek ve výměrách ploch oproti platnému územnímu plánu.

Nově navrhované plochy	Zmenšení výměr u navrhovaných ploch
1Z 58 1340 m ²	Z 15 5850 m ² - 4320 m ² = 1530 m ²
1Z 59 1035 m ²	Z 16 6532 m ² - 2700 m ² = 3832 m ²
1Z 60 1080 m ²	celkem 5362 m ²
celkem 3455 m ²	

Dle koordinovaného stanoviska KÚ Libereckého kraje ze strany orgánu ochrany ZPF z 7.1.2016 k návrhu dokumentace se zmenšují zastavitelné plochy 1 Z58 a 1 Z59 a to o plochy, které zasahovaly do pozemků II. třídy ochrany ZPF (BPEJ 7.13.10).

Tab. č. 1 Vyhodnocení změny č.1 územního plánu na zemědělský půdní fond podle lokalit

Pozn.: údaje výměr ploch a bonitovaných půdně ekologických jednotek, zdroj Katastrální úřad pro Liberecký kraj, nahlížení do katastru nemovitostí

ZPF	zemědělský půdní fond
TTP	trvale travní porosty
NZP	nezemědělská půda
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
HL	k.ú. Hrubý Lesnov
C	k.ú. Cetenov

katastrální území Hrubý Lesnov

číslo lok.	pozemek p.č.	celk. (m ²)	zábor ZPF podle kultur (m ²)				NZP (m ²)	BPEJ	zábor ZPF podle tříd ochrany (m ²)				
			celk.	orná	TTP	zahr.			I	II	III	IV	V
PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy													
1Z 58	98/6	1340	1340	1340				73111			1340		
1Z 59	99/1	195	195	195				74078					195
	99/2	840	840		840			74078					840
1Z 59	celkem	1035	1035		840								1035
1Z 58,1Z 59	celkem	2375	2375	1535	840						1340		1035

katastrální území Cetenov

číslo lok.	pozemek p.č.	celk. (m ²)	zábor ZPF podle kultur (m ²)				NZP (m ²)	BPEJ	zábor ZPF podle tříd ochrany (m ²)				
			celk.	orná	TTP	zahr.			I	II	III	IV	V
PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy													
Z 15	381,384/2	4320	4320		4320			73141					4320
Z 16	224,228/3	2410	2410		2410			73141					2410
	226	290	290			290		73141					290
Z 16	celkem	2700	2700		2410	290							2700
1Z 60	283	1080	1080			1080		75011			1080		
Z 16, 1Z 60	celkem	8100	8100		6730	1370					1080		7020

Zalesnění pozemků

Ve změně č. 1 ÚP Cetenov návrh na zalesnění pozemku p.č. 755, k.ú. Cetenov o celkové výměře zalesnění 5115 m², druh pozemku - ostatní plocha, označení lokality L 3.

Zalesnění pozemku s přímou prostorovou vazbou na sousední lesní pozemky. Celková výměra pozemku p.č. 755 - 5301 m², při jižním okraji pozemku vymezení plochy 186 m² bez zalesnění situované v sousedství stávajícího objektu pro bydlení.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

V platném územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy v prolukách zastavěného území v Horním Lesnově u změn Z 1 a Z 2 a na Vystrkově u změny Z 12.

Vhodné k realizaci stavby rodinného domu jsou pozemky p.p.č. 55/2 a p.p.č. 72, 74 v k.ú. Hrubý Lesnov. V dalších místech zastavěného území s ohledem na strukturu zástavby je zahušťování zástavby nežádoucí.

Využití zastavitelné plochy vymezené územním plánem začleněné do stavu

PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy

část Z3 HL 65/2,110/3-5,257 1112 m² Z 17 C 646 1890 m²

PLOCHY REKREACE - na plochách přírodního charakteru

Z 19 C 31,459 443 m²

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství, veřejná zeleň

Z 30 HL 23/1 100 m² Z 33 C 17/2,45/2,934 350 m²

Z 31 HL 60/6,65,73 179 m² Z 36 C 798/16 200 m²

Z 32 C 189/9 62 m²

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - místní a účelové komunikace

Z 37 HL 58/1, 58/4 120 m² část Z 39 C 7/1 260 m²

Z 38 HL 59, 64, 68 345 m²

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - parkoviště

Z 45 C 525 120 m²

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba a sklady

Z 47 C 7/1,7/9 5500 m²

Zrušené plochy vymezené územním plánem začleněné do plochy zemědělské (při silnici III/26817 situované ve vymezeném koridoru D17A)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství, veřejná zeleň

Z 34 C 457 60 m² Z 35 C 136/2,136/5 563 m²

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Využití zastavitelných ploch

Využití návrhových zastavitelných ploch vymezených územním plánem

druh plochy	výměra m ²	z toho využito		zbyvá využít	
	m ²	m ²	%	m ²	%
plochy bydlení Z 1 - Z 18 využito Z 3 a Z 17	72137	2002	2,8	70135	97,2
plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport Z 26	6920	0	0	6920	100,0
plochy veřejných prostranství Z 27 - Z 36 využito Z 30 - Z 33 a Z 36	2994	891	29,8	2905	70,2
plochy rekreace Z 19, Z 21, Z 23 - Z 25 využito Z 19	5764	743	12,9	5021	87,1
plochy dopravní infrastruktury - komunikace Z 37 - Z 44, Z 56 využito Z 37, Z 38 a část Z 39	3195	765	23,9	2430	76,1
- parkoviště Z 45 využito Z 45	120	120	100,0	0	0
plochy technické infrastruktury Z 46	40	0	0	40	100,0
plochy výroby a skladování Z 47 - Z 53 využito Z 47	28142	5500	19,5	22642	80,5
plochy vodní a vodohospodářské Z 54 a Z 55	2422	0	0	2422	100,0

Z vyhodnocení návrhových zastavitelných ploch vyplývá, že na území obce je využito pouze 2,8 % zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech.

Větší využití je u ploch komunikací dopravní infrastruktury (23,9 %) a parkoviště (100,0 %), u ploch veřejných prostranství (29,8 %), u ploch výroby a skladování (19,5 %), u ploch rekreace (12,9 %).

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Problematika atraktivity malé obce v odlehlé poloze. Z pohledu sociodemografických podmínek průběžný historický charakter úbytku obyvatelstva. Převládá poprodukční složka obyvatel nad produkční, dochází k celkovému stárnutí populace v dlouhodobém vývoji. V porovnání s ostatními obcemi v okrese Liberec Cetenov se sousední obcí Hlavicí vykazuje nejstarší zastoupení obyvatelstva. Příležitostí je výstavba rodinných domů s rozvojem mladého obyvatelstva a zájem o výstavbu rekreačních domů v území.

Územní plán vymezil celkem 54 ploch zastavitelných (Z 1 - Z 19, Z 21, Z 23 - Z 26) a plochy nezastavitelné (Z 20, Z 22).

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Cetenov zpracované pořizovatelem 03/2015 a z předchozích údajů vyplývá dostatek nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení. V rámci vyhodnocení územního plánu byly uplatněny nové žádosti pro využití ploch k bydlení do změny č. 1 územního plánu se zajištěním aktuálních záměrů.

Nedochází k navýšení rozsahu ploch pro bydlení. *Nově navrhované zastavitelné plochy 1Z 58 a 1Z 60 jsou navrženy ve vhodné poloze s vazbou na centrum Hrubého Lesnova v sousedství objektu bývalé školy, zmenšení zastavitelných ploch Z 15 a Z 16 v Dolánkách neomezuje situování objektů rodinných domů v dostatečných výměrách ploch.*

Pro potřeby rozvoje veřejného vybavení obce s posílením kulturního a spolkového života se doplňuje ve změně č. 1 územního plánu plocha 1Z 57 pro výstavbu nové hasičské zbrojnice v centru Horního Lesnova.

U dalších funkčních ploch nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch.