

POŘIZOVATEL

Městský úřad Tanvald
odbor stavební úřad a životní prostředí
Úřad územního plánování
Palackého 359, 468 41 Tanvald

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLATÁ OLEŠNICE

Návrh zpracovaný na základě ustanovení §55 odst.1 zákona č.183/2006 Sb.; o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a novel a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb.; o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

za období 12/2014-11/2018



Schváleno Zastupitelstvem obce Zlatá Olešnice dne 18.02.2019, usnesením/bodem č. 5

OBSAH KAPITOL ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ
ÚP ZLATÁ OLEŠNICE

- 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.
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny 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
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Úvod

Správní území obce Zlatá Olešnice leží ve východní části Libereckého kraje a je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Tanvald (okres Jablonec nad Nisou). Území tvoří 4 katastrální území – Zlatá Olešnice Navarovská, Zlatá Olešnice Semilská, Lhotka u Zlaté Olešnice a Stanový.

Celé správní území obce Zlatá Olešnice má dle ČSÚ k 31.12.2017 rozlohu 1594,07 ha a 497 obyvatel.

Územní plán (dále jen ÚP) Zlatá Olešnice byl zpracován podle zákona č.183/2006Sb.; o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek - Vyhlášky č.500/2006 Sb.; o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a Vyhlášky č.501/2006 Sb.; o obecných požadavcích na využívání území.

Zpracovatelem ÚP Zlatá Olešnice byl Ing. arch. Miloslav Štěpánek, pořizovatelem ÚP je MěÚ Tanvald, odbor stavební úřad a životní prostředí.

ÚP Zlatá Olešnice, který řeší celé správní území obce, byl vydán formou opatření obecné povahy dne 24.11.2014 usnesením č. 7/2014 Zastupitelstva obce Zlatá Olešnice s účinností dne 10.12.2014.

Dle § 55 odst.1 a s použitím § 47 stavebního zákona zpracoval pořizovatel Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Zlatá Olešnice za období 12/2014-11/2018, kterou následně předloží Zastupitelstvu obce Zlatá Olešnice ke schválení (dle § 6 odst.5 písm. e) stavebního zákona).

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. Vyhodnocení uplatňování ÚP Zlatá Olešnice v období 12/2014-11/2018:

Správní území obce Zlatá Olešnice je z hlediska jeho urbanistického vývoje dlouhodobě stabilizováno. Výstavba a jiné změny využití ploch v obci a jeho částech ve sledovaném období probíhala jednotlivě a to využitím několika zastavitelných ploch ve funkčním využití bydlení.

Významnou změnou v území, kterou je nutné v této Zprávě zmínit, je kompletní revitalizace areálu zámku Navarov včetně jeho okolí.

V plochách změn bylo/je ve sledovaném období realizováno v zastavitelných plochách celkem 5 rodinných/rekreačních domů, v zastavěném území pak kromě výše popsanych změn byl ještě realizován 1 rodinný dům (stpč. 21 Zlatá Olešnice Navarovská). V zastavitelné ploše Z74 byl pak dále realizován výrobně/administrativní objekt.

Vyhodnocení využití jednotlivých zastavitelných ploch dle funkčních využití je zrekapitulováno za sledované období v Kap. d) této Zprávy.

2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán:

ÚP Zlatá Olešnice byl vydán Zastupitelstvem obce Zlatá Olešnice formou opatření obecné povahy dne 24.11.2014 pod usnesením 7/2014 s účinností ode dne 10.12.2014.

Jako závazný celorepublikový dokument pro pořízení územního plánu je dokument Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválená vládou dne 15.04.2015 usnesením č. 276.

Soulad ÚP Zlatá Olešnice s PÚR je uveden v samostatné kapitole c).

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro pořízení územního plánu jsou Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) vydané zastupitelstvem Libereckého kraje dne 21.12.2011 usnesením č. 466/11/ZK. V současné době se pořizuje Aktualizace č. 1 ZÚR LK.

Soulad ÚP Zlatá Olešnice se ZÚR Liberecké kraje je uveden v samostatné kapitole c).

Dne 01.01.2018 nabyl účinnosti zákon č. 225/2017 Sb.; kterým se mění zákon č.183/2006Sb.; o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), - tzv. novela stavebního zákona.

Dne 29.01.2018 nabyla účinnosti Vyhláška č. 13/2018 Sb., která mění prováděcí Vyhlášku ke stavebnímu zákonu č.500/2006Sb.; o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „Vyhláška“).

Stručný přehled vyhodnocení souladu ÚP Zlatá Olešnice s výše uvedenými právními předpisy:

- ÚP Zlatá Olešnice nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územních studií. V ÚP Zlatá Olešnice není stanovena etapizace.
- V ÚP Zlatá Olešnice nejsou navrženy koridory/plochy územních rezerv.
- Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření je v souladu se stavebním zákonem.
- Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nebyly vymezeny.
- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona) včetně doplnění popisu charakteru a struktury zástavby v rámci stanovení urbanistické koncepce a kompozice je nutné uvést do souladu Přílohou č. 7 Vyhlášky.

Na základě výše uvedeného tedy pořizovatel konstatuje, že u ÚP Zlatá Olešnice **došlo ke změně podmínek, na základě kterých byla ÚPD vydána a proto je nutné v souladu s § 5 odst. 6 stavebního zákona pořídit změnu ÚP Zlatá Olešnice.**

3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území:

Při naplňování ÚP Zlatá Olešnice za sledované období nebyly zjištěny žádné nové negativní dopady na udržitelný rozvoj území obce - nebyly zásadně novými faktory či změnami v území ohroženy podmínky pro životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel ani pro hospodářský rozvoj území.

4. Požadavky z dalších širších územních vztahů:

Sousedními obcemi jsou města Velké Hamry, Vysoké nad Jizerou, obce Plavy, Držkov, Kořenov, Vlastiboř, Jesenný, Roztoky u Semil a Paseky nad Jizerou.

Návaznost dopravní infrastruktury se sousedními obcemi je dodržena stávajícími komunikacemi II a III. tříd.

V rámci prověření provázanosti územního systému ekologické stability pořizovatel neshledal rozpory či střety.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z ÚAP ORP Tanvald respektive z její 4. úplné aktualizace 2016 vyplynuly následující problémy k řešení:

Urbanistické, dopravní a hygienické problémy:

- **PUu6** Území s významným vlivem uživatelů území a to s vlivem rekreačních návštěvníků území a intenzitou druhého bydlení - *problém je setrvávající a víceméně pozitivní a je dán zejména rekreační atraktivitou širšího území, potenciál rozvoje cestovního ruchu prověřila Krajská ÚS1 Koncepce rozvoje cestovního ruchu Jizerské hory*, která byl již zpracována a schválena
- **PVi7** Území s obtížně dostupnou veřejnou infrastrukturou v části Lhotka zejména z důvodu komplikované dopravní sjízdnosti v zimním období včetně odlehlosti/dostupnosti železniční zastávky z centra sídla – *odlehlé části obce jsou dle možností dopravně obslouženy autobusovými linkami, bližší železniční napojení obce je nereálné a ani se neprověřuje*
- **PPv6** Území s nevyhovujícím zásobováním pitnou vodou a to zejména v části Stanový a ve svahových polohách mimo centrum obce – *část Stanový je natolik odlehlá část obce, že zásobování vodou lze řešit pouze individuálně, u svahových poloh mimo centrum obce lze v budoucnosti při další realizaci zástavby uvažovat o rozšíření stávajícího vodovodního řádu*
- **PPI4-6** Území s nevyhovující koncepcí zásobování plynem – obec je bez napojení plynovodní sítě - *v současné době není záměr napojení na plynovodní síť ze sousedních obcí řešen a ani se neprověřuje*

Ohrožení území přírodními jevy:

- **OZu1** Záplavové území Q₁₀₀ řeky Kamenice (pouze okrajově zasahuje do nezastavěného území obce) - *problém je setrvávající a je řešen vymezením záplavových území a jeho*

aktivních zón v ÚP Zlatá Olešnice, problém zásadně nenarušuje využívání zastavěného území či zastavitelných ploch

- **OZp1-2** Území zvláštní povodně pod vodním dílem Josefův Důl a Souš (pouze okrajově zasahuje do nezastavěného území obce) - *problém je setrvávající a je řešen vymezením územím zvláštní povodně pod vodním dílem v ÚPD*
- **OPup8,OPub7** Poddolovaná území plošná a bodová (částečně zasahuje do zastavěného území obce v lokalitě Lhotka a bodová v lokalitě Hořenec) – *problém je setrvávající a je řešen vymezením těchto limitů v ÚPD, problém zásadně nenarušuje využívání zastavěného území či zastavitelných ploch*

Ostatní problémy k řešení:

- **DKk** Degradace kulturní krajiny v důsledku sociodemografických změn v území v souvislosti s odsunem obyvatel německé národnosti, hospodářskými změnami a postupným útlumem individuální zemědělské výroby se významně snižuje podíl zemědělské půdy (charakteristická struktura ploch v krajině zaniká a je pohlcována lesem) – *problém je v jednotlivých případech průběžně prověřován a je dlouhodobě setrvávající*

Problémy k řešení z PÚR ČR, ZÚR LK a ÚAP LK (nezobrazené v problémovém výkresu):

- Území s problematickým rozvojem cestovního ruchu, kde je nutné prověření (dle ZÚR LK - US1 Prověření rozvoje potenciálu cestovního ruchu oblastí Frýdlantsko a Jizerské hory) možností rozvoje a regulace cestovního ruchu včetně řešení dopravy s ohledem zejména na přírodní hodnoty včetně návrhu opatření ke koordinovanému usměrňování a řízení cestovního ruchu a rekreace (Pozn. územní studie „Koncepce rozvoje cestovního ruchu Jizerské hory“ byla zpracována a schválena) - *potenciál již prověřila územní studie US1 dle ZÚR LK*
- Území s problematickým zásobováním vodou, kde je nutné prověření (dle ZÚR LK - US5 Řešení zásobování pitnou vodou SV části Semilsky) možnosti zásobování pitnou vodou z vodního zdroje Souš s napojením na dálkový vodovodní přivaděč Souš-Harrachov včetně prověření možnosti vedení vodovodního přivaděče z Harrachova – *ÚS nebyla prozatím Krajským úřadem LK pořízena ani prověřována.*

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR

ÚP Zlatá Olešnice je obecně v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválenou usnesením vlády České republiky č. 276 dne 15.04.2015. Dotčené území není dotčeno vymezením Rozvojové oblasti OB7 (Liberec) ani Specifickou oblastí SOB7 (Krkonoše – Jizerské hory). Do zájmového území dále nezasahují koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a související rozvojové záměry dle PÚR ČR.

ÚP Zlatá Olešnice respektuje obecné zásady stanovené v aktualizaci PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Návrh řešení ÚP Zlatá Olešnice je však relevantně doplnit a odůvodnit ve vztahu k PÚR, ve znění Aktualizace č. 1.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK)

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje pořizované dle stavebního zákona byly vydány dne 21.12.2011 s účinností od 22.01.2012 (dále jen ZÚR LK). V současné době se pořizuje Aktualizace č. 1 ZÚR LK.

ZÚR vymezují na území Libereckého kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování a možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

z hlediska rozvojových předpokladů:

Zlatá Olešnice je dle vydané ZÚR LK klasifikována jako stabilizované území (mimo hlavní komunikační linie) regionu obcí nezařazených do rozvojových oblastí ani do specifických oblastí, v

nichž probíhal a probíhá většinou přirozený vývoj bez významných otřesů a předpokládá se, že i nadále bude probíhat vývoj bez požadavků na větší plošné zábory a větší změny funkčního využití území. Dále pak jako území, která nebudou vyžadovat větší soustředěnou podporu a kde nejsou očekávány výraznější změny a zvraty ve vývoji obyvatelstva.

z hlediska požadavků na vymezení ploch a koridorů nadmístního významu:

Územní systém ekologické stability

- vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability pro nadregionální biocentrum NC44 Údolí Jizery a Kamenice a nadregionální biokoridor K 22MB včetně respektování úkolů pro územní plánování z nich vyplývajících:
- *Nadregionální biocentrum NC44 a nadregionální biokoridor K 22MB je v ÚP Zlatá Olešnice vymezen s přesností dle KN se stanovením zajištění jejich ochrany a nezastavitelnosti.*

Dle požadavků v ZÚR LK je území obce Zlatá Olešnice dotčeno prověřením změn následujícími územními studii:

ÚS1 Prověření rozvoje potencionálu cestovního ruchu oblastí cestovního ruchu

Frýdlantsko a Jizerské hory (pořízení studie do 2 let od vydání ZÚR LK)

Cíl ÚS: Prověření možnosti rozvoje a regulace cestovního ruchu včetně řešení dopravy s ohledem zejména na přírodní hodnoty. Návrh opatření ke koordinovanému usměrňování a řízení cestovního ruchu a rekreace.

ÚS01 byla KÚ LK pořízena (03/2016) včetně schválení možnosti jejího využití jako podkladu k pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

ÚS5 Řešení zásobování pitnou vodou SV části Semilská

Cíl ÚS: Řešit problematiku zásobování pitnou vodou severovýchodní části Semilská. Prověřit možnosti zásobování pitnou vodou z vodního zdroje Souš s napojením na dálkový vodovodní přivaděč Souš - Harrachov. Prověřit možnosti vedení vodovodního přivaděče z Harrachova.

Pozn. ÚS nebyla prozatím Krajským úřadem LK pořízena ani prověřována.

Ostatní požadavky ze ZÚR LK ani z pořizované Aktualizace č. 1 ZÚR LK nevyvolávají potřebu pořízení další změny ÚP Zlatá Olešnice.

Návrh řešení ÚP Zlatá Olešnice je však nutné relevantně doplnit a odůvodnit ve vztahu k vydané ZÚR LK.

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

Na základě průzkumu v terénu a dle údajů stavebního úřadu bylo v přehledných tabulkách pořizovatelem posouzeno vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch dle jednotlivých částí města. V těchto tabulkách je prověřeno využití jednotlivých zastavitelných ploch a to dle stanoveného způsobu využití či event. překážky k jejich zastavění. Z tohoto posouzení je zřejmé, že za sledované období bylo realizováno v zastavitelných plochách např. ve funkci bydlení pouze 5 hlavních staveb pro rodinné bydlení.

Plochy bydlení (bydlení hromadné, bydlení individuální B1, B2)

lokality	ozn.	výměra (ha)	využito (ha)	využitelnost plochy/omezení
ZLO Navarovská	Z1	0,106	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z2	0,133	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z3	0,281	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z4	1,382	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z5	1,023	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z6	0,193	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z7	0,647	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z8	0,322	0,322	realizován 1 RD
ZLO Navarovská	Z9	0,262	0,116	realizován 1 RD
ZLO Navarovská	Z10	0,168	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z11	0,2	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z12	0,156	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z13	0,265	0	prozatím nerealizovány objekty

ZLO Navarovská	Z14	0,216	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z15	0,337	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z16	0,264	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z17	0,138	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z18	0,045	0,045	realizována vedlejší stavba
ZLO Navarovská	Z19	0,162	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z20	0,178	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z21	0,249	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z22	0,165	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z23	0,593	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z24	0,277	0,112	realizován 1 RD
ZLO Navarovská	Z25	0,131	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z26	0,551	0,551	realizovány 2 RD a vedlejší stavba
ZLO Navarovská	Z27	0,134	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z28	0,168	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z29	0,296	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z30	0,284	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z31	0,204	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z33	0,302	0,302	realizovány vedlejší objekty
ZLO Semilská	Z34	0,449	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z35	0,173	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z36	0,094	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z37	0,166	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z38	0,171	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z39	0,118	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z40	0,5	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z41	0,386	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z42	0,167	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z43	0,152	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z44	0,13	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z45	0,15	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z46	0,125	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z47	0,098	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z48	0,172	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z49	0,111	0	prozatím nerealizovány objekty
Lhotka	Z50	0,382	0	prozatím nerealizovány objekty
Lhotka	Z51	0,239	0	prozatím nerealizovány objekty
Lhotka	Z52	0,554	0	prozatím nerealizovány objekty
Lhotka	Z53	0,26	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z55	0,582	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z56	0,766	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z57	0,276	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z58	0,212	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z59	0,196	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z61	0,233	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z62	0,119	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z63	0,201	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z76	0,124	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z77	0,176	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z78	0,084	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z79	0,015	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z80	0,107	0	prozatím nerealizovány objekty
celkem		17,52	1,448	zastavěnost ploch 8,3 %

Rekapitulace: Plochy bydlení zahrnující plochy bydlení hromadně a individuální B1 a B2 jsou částečně či plně zastavěny/využity pouze v 6 případech, kde bylo/je realizováno celkem 5 rodinných domů – míra využití těchto ploch z hlediska celkové výměry je 8,3 %, nevyčerpáno je tedy 91,7% ploch pro realizaci staveb ve způsobu využití pro bydlení.

Plochy dopravní infrastruktury

lokalita	ozn.	výměra (ha)	využito (ha)	využitelnost plochy/omezení
ZLO Semilská	Z64	0,026	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Semilská	Z65	0,02	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z66	0,014	0,014	realizována odstavná plocha
ZLO Navarovská	Z67	0,05	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z68	0,05	0	prozatím nerealizovány objekty
Lhotka	Z69	0,034	0	prozatím nerealizovány objekty
celkem		0,194	0,014	zastavěnost ploch 7,2 %

Rekapitulace: Plochy dopravní infrastruktury zahrnující plochy silniční dopravy jsou zastavěny/využity pouze v jednom případě – míra využití těchto ploch je tedy 7,2 %, nevyčerpáno je 92,8% ploch pro realizaci staveb dopravní infrastruktury.

Plochy technické infrastruktury

lokalita	ozn.	výměra (ha)	využito (ha)	využitelnost plochy/omezení
ZLO Semilská	Z70	0,038	0	prozatím nerealizovány objekty
celkem		0,038	0	zastavěnost ploch 0 %

Rekapitulace: Plochy technické infrastruktury nejsou zastavěny/využity – míra využití těchto ploch je tedy 0 %, nevyčerpáno je 100% ploch pro realizaci staveb ve využití technické infrastruktury.

Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

lokalita	ozn.	výměra (ha)	využito (ha)	využitelnost plochy/omezení
ZLO Navarovská	Z71	0,225	0	prozatím nerealizovány objekty
Stanový	Z72	0,103	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z73	0,822	0	prozatím nerealizovány objekty
ZLO Navarovská	Z74	0,497	0,497	realizován výrobně/administrativní objekt
ZLO Navarovská	Z75	0,109	0	prozatím nerealizovány objekty
celkem		1,756	0,497	zastavěnost ploch 28,3 %

Rekapitulace: Plochy výroby a skladování zahrnující plochy zemědělské výroby a plochy smíšené výrobní jsou zastavěny/využity pouze v jednom případě – míra využití těchto ploch je tedy 28,3 %, nevyčerpáno je 71,7% ploch pro realizaci staveb ve funkci výroby.

Pozn.

Využití předmětných ploch znamená vydání správního rozhodnutí a následná realizace záměru.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch:

Dle odborného odhadu pořizovatele (vychází se z požadavku na min. výměru pozemku k zastavění cca 1.200 m² a dále po sečtení stanoveného počtu objektů v plochách umístěných v CHKO Jizerské hory) je pro území Zlaté Olešnice navrhováno cca celkem 115 rodinných domů v rámci ploch bydlení. Za sledované období bylo realizováno v plochách změn 5 rodinných domů, v zastavěném území pak 1 rodinný dům - t.j. celkem za sledované období 6 rodinných domů, což je cca 5,2 % návrhové kapacity.

K tomuto je však nutno uvést vývoj počtu obyvatel za období od vydání ÚP Zlatá Olešnice a to z údajů evidence obyvatel dle ČSÚ:

k 31.12.2014	502 obyvatel
k 31.12.2015	507 obyvatel
k 31.12.2016	504 obyvatel
k 01.01.2017	497 obyvatel

Z výše uvedeného je zřejmé, že počet obyvatel od doby vydání ÚP Zlatá Olešnice je relativně stabilizován - za sledované období je zde patrný pouze opravdu mírný pokles o 5 obyvatel, proto tedy demografický vývoj obce není možné počítat jako určující faktor pro potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, respektive pro rozvoj obce není v současné době určující demografický vývoj.

Za sledované období byly dále prověřovány následující Návrhy na změnu ÚP Zlatá Olešnice:

Jednotlivé požadavky jsou posouzeny a odůvodněny zejména ve vztahu k samotnému Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, kde v současné době při využití cca 8,3% ploch ve funkci bydlení je tedy potřeba vymezení nových zastavitelných ploch ve funkci bydlení neodůvodnitelná.

Orgán územního plánování dále posuzoval návrhy na změnu ÚP Zlatá Olešnice ve vztahu ke stanovené Urbanistické koncepci sídla a požadavkům na další rozvoj území obce, t.j. zejména při dodržení těchto principů:

- sledování rozvoje území obce s vazbami na zastavěná území vycházející z charakteru dílčích částí území obce, začlenění ve struktuře osídlení v území ORP Tanvald a z potenciálu území pro rozvoj, s dalším využitím příslušných území bez vzájemných střetů. Situování zastavitelných ploch v lokalitách, kde se vylučuje výrazný dopad budoucí zástavby na krajinný ráz,*
- požadavek na rozvoj v přímé vazbě na současně zastavěná území dané lokalizací a vzájemnými vztahy ve struktuře zástavby dílčích ploch zastavěného území a zastavitelných ploch s přechodem na nezastavěná území volné krajiny.*

Samotné požadavky jsou dále posuzovány i dle cílů a úkolů územního plánování, t.j. zejména dle ochrany stanovených veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona, ze zvláštních právních předpisů a dle zásadních omezení vyplývajících z limitů využití území. Jedná se zejména o veřejné zájmy stanovené a chráněné ve stavebním zákoně, v zákoně o ochraně přírody a krajiny, v zákoně o lesích, v zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu, požadavcích stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Pokud se jedná o požadavky na záměry zemědělského půdního fondu tak ty jsou posuzovány v souladu se Zásadami plošné ochrany ZPF stanovené v § 4 Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Navrhovatel: Pavel Machačka (Návrh přijatý dne 15.12.2014)

požadavek: návrh na vymezení zastavitelné plochy ve funkci bydlení na ppč. 234 a 239 v k.ú. Zlatá Olešnice Semilská

Posouzení/rozhodnutí: Návrh, který byl podán po vydání ÚP Zlatá Olešnice, se negativně prověřoval v rámci procesu pořízení ÚP Zlatá Olešnice.

Navrhovatelem byl dále formou připomínky (doručenou dne 11.12.2018 pod č.j. MěÚT/22633/2018) k této Zprávě opakovaně podán Návrh na vymezení zastavitelné plochy ve funkci bydlení pro výstavbu rodinných domů a to pro plochy na části ppč. 234, 239, 1613/8, dále pak i pro plochy na části ppč. 240 a 250/1 (bez doložení vlastnického nebo jiného práva k těmto pozemkům), vše v k.ú. Zlatá Olešnice Semilská.

Vyhodnocení návrhu: vymezení nové zastavitelné plochy v rozporu s vyhodnocením potřeby nových zastavitelných ploch a hospodárným využitím zastavěného území, dále i v rozporu se zásadami ochrany ZPF a bez přímé návaznosti na stávající strukturu zástavby. Předmětné Návrhy byly již negativně posuzovány v procesu pořízení ÚP Zlatá Olešnice a pořizovateli nejsou známy nové relevantní skutečnosti pro jiné posouzení předmětného Návrhu.

Pozn. Na části ppč. 234, 239 a 1613/4 v k.ú. Zlatá Olešnice Semilská je již cca od roku 2012 nepovolená rozestavěná stavba rodinného domu, která nebyla doposud odstraněna.

Navrhovatel: Miroslav Nosek (Návrh přijatý dne 02.09.2016)

požadavek: návrh na vymezení zastavitelné plochy ve funkci bydlení na ppč. 240 a 311 v k.ú. Zlatá Olešnice Semilská

Posouzení/rozhodnutí: Návrh se negativně prověřoval v rámci procesu pořízení ÚP Zlatá Olešnice.

Návrh na změnu ÚP byl ZM obce Zlatá Olešnice na zasedání dne 26.09.2016 (na základě stanoviska pořizovatele) zamítnut.

Novým vlastníkem/navrhovatelem (pí. Holinová, DiS.) byl dále formou Návrhu na Změnu ÚP Zlatá Olešnice, který byl přijat dne 12.12.2018 pod č.j. MěÚT/22758/2018), podán požadavek na vymezení zastavitelné plochy ve funkci bydlení pro výstavbu rodinného domu a to pro plochu na části ppč. 240 v k.ú. Zlatá Olešnice Semilská.

Vyhodnocení návrhu: vymezení nové zastavitelné plochy v rozporu s vyhodnocením potřeby nových zastavitelných ploch a hospodárným využitím zastavěného území, dále i v rozporu se zásadami ochrany ZPF a bez přímé návaznosti na stávající strukturu zástavby. Předmětný Návrh byl již negativně posuzován v procesu pořízení ÚP Zlatá Olešnice včetně opakovaného vyhodnocení dne 26.09.2016 (viz. výše) a pořizovateli nejsou známy nové relevantní skutečnosti pro jiné posouzení předmětného Návrhu.

Navrhovatel: Václav Langr (Návrh přijatý dne 21.09.2016)

požadavek: návrh na vymezení zastavitelné plochy ve funkci bydlení na ppč. 149, 151, 159, 167 a 250/1 v k.ú. Zlatá Olešnice Semilská

Posouzení/rozhodnutí: Návrh se negativně prověřoval v rámci procesu pořízení ÚP Zlatá Olešnice. Návrh na změnu ÚP byl ZM obce Zlatá Olešnice na zasedání dne 26.09.2016 (na základě stanoviska pořizovatele) zamítnut.

Navrhovatel: Adam Koklar (Návrh přijatý ze dne 07.05.2018)

požadavek: návrh na vymezení zastavitelné plochy ve funkci bydlení na ppč. 42/2 v k.ú. Zlatá Olešnice Navarovská

Posouzení/rozhodnutí: Návrh se negativně prověřoval v rámci procesu pořízení ÚP Zlatá Olešnice. Návrh na změnu ÚP byl ZM obce Zlatá Olešnice na zasedání dne 18.06.2018 (na základě stanoviska pořizovatele) zamítnut.

Navrhovatel: Věra Drlíková (Návrh přijatý dne 01.10.2018)

požadavek: návrh na vymezení funkční plochy ve funkci bydlení na části ppč. 559/2 v k.ú. Zlatá Olešnice Navarovská jako zázemí k objektu čp. 51 (pod společným oplocením).

Posouzení/rozhodnutí:

Bude prověřeno/aktualizováno vymezení zastavěného území pod společným oplocením u objektu čp. 51 v proluce stávající struktury zástavby.

Navrhovatel: Obec Zlatá Olešnice (Návrh přijatý dne 05.12.2018)

požadavek: návrh na vymezení zpevněné plochy s parkováním a zónou odpočinku pro účely vytvoření návsi na části ppč. 762/1 v k.ú. Zlatá Olešnice Semilská.

Posouzení/rozhodnutí:

Bude prověřeno vymezení plochy přestavby (na části vymezené stabilizované ploše ve funkčním využití Plochy bydlení – bydlení hromadné) pro funkční využití veřejného prostranství pro účely vytvoření návsi v centru obce.

Z výše uvedeného vyplývá, že k datu zpracování této Zprávy je:

Tempo realizace staveb a samotné výstavby v území velmi pozvolné, samotné využití např. zastavitelných ploch ve funkci pro bydlení je pouze 8,3 % - za sledované období bylo v těchto zastavitelných plochách realizováno celkem 5 hlavních objektů pro bydlení, K dispozici je stále např. celkem 16,072 ha zastavitelných ploch ve funkci bydlení.

Vzhledem k výše uvedenému, vyhodnocení podaných návrhů na vymezení nových zastavitelných ploch a demografickému vývoji obce, považuje pořizovatel podané návrhy na vymezení zastavitelných ploch za použití ustanovení § 55 odst. 4 ve většině podaných návrhů za neodůvodnitelné.

V ÚP Zlatá Olešnice je tedy stále vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch zajišťujících rozvoj obce pro funkci bydlení, které lze plně využít - připustit lze pouze prověření odůvodněných dílčích změn nenarušujících stanovenou urbanistickou koncepci sídla a veřejné zájmy vyplývající ze stavebního zákona a dotčených zvláštních právních předpisů - viz. níže.

Návrh řešení ÚP Zlatá Olešnice je však nutné relevantně doplnit a odůvodnit ve vztahu k PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1 a dále i k vydané ZÚR LK.

ÚP Zlatá Olešnice bude zároveň uveden do souladu s obsahem Přílohy č. 7 Vyhlášky č.500/2006 Sb. (doplnění charakteru a struktury zástavby v rámci stanovení urbanistické kompozice, prověření podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a upřesnění uplatňování § 18 odst. 5 stavebního zákona).

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny

e.1 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

e.1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Stávající urbanistická koncepce navržená v ÚP Zlatá Olešnice bude doplněna a upravena pouze dílčími změnami a to zejména ve vztahu k novelizaci stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a upřesnění uplatňování podmínek prostorového uspořádání v rámci ploch B1 a B2 t.j.:

- doplnění popisu charakteru a struktury zástavby v rámci stanovení urbanistické koncepce a kompozice v textové části ÚP Zlatá Olešnice (Výrok) v souladu dle Přílohy č. 7 Vyhlášky,
- v rámci stanovených podmínek prostorového uspořádání bude pro plochy s rozdílným způsobem využití Bydlení – bydlení individuální B1, B2 prověřeno jejich uplatňování v zastavěném území a to s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře (případně by bylo dále upřesněno v navazujících řízeních pro dotčené území podrobnější dokumentací).

Dále bude z hlediska veřejných potřeb obce prověřeno:

- změna funkčního využití vymezené zastavitelné plochy Z67 z původní navržené funkce plochy dopravní infrastruktury na funkční využití ploch občanského vybavení - hřbitovy a to pro účely zřízení obřadní síně a zázemí stávajícího hřbitova,
- změna funkčního využití vymezené zastavitelné plochy Z44 z původní navržené funkce plochy bydlení – bydlení individuální B1 na funkční využití ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura a to pro účely vytvoření širšího zázemí okolo stávajícího objektu Sokolovny,
- v jižní části plochy na ppč. 762/1 (zastavěné území, stabilizovaná plocha bydlení – bydlení hromadné) prověřit vymezení plochy přestavby pro funkční využití vymezení veřejného prostranství pro účely vytvoření návsi v centru obce.

V souvislosti s výše uvedenými požadavky bude v rámci změny ÚP provedena i aktualizace zastavěného území podle skutečného stavu v území (včetně prověření vymezení plochy na části ppč 559/2 k.ú. Zlatá Olešnice Navarovská v proluce u čp.51), respektive využití vymezených zastavitelných ploch.

e.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Změna ÚP Zlatá Olešnice nevyžaduje požadavky na změnu koncepce veřejné infrastruktury.

Požadavky na změnu koncepce veřejné infrastruktury vyplývající z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1 a z vydaných ZÚR LK pro pořízení změny ÚP nejsou uplatňovány.

e.1.3 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

V rámci stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití bude v souladu prováděcí Vyhláškou (dle Přílohy č. 7) doplněno stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Ostatní požadavky na změny v území dále nevyžadují změnu koncepce uspořádání krajiny stanovenou v ÚP Zlatá Olešnice.

e.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Změna ÚP nevyžaduje prověření vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

e.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změna ÚP nevyžaduje prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací.

e.4 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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelace se nestanovují.

e.5 Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavky na zpracování variant řešení ve vztahu k navrhovaným změnám v území se nestanovují.

e.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna územního plánu bude zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (ve znění zákona č. 225/2017 Sb.) a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ostatních právních předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci pořízení Změny č. 1 ÚP Zlatá Olešnice bude provedena i aktualizace zastavěného území podle skutečného stavu v území a využívání ploch s rozdílným způsobem využití.

Pořízení Změny č. 1 ÚP Zlatá Olešnice bude projednáno ve Zkráceném postupu dle § 55a a 55b stavebního zákona.

Obsah změny územního plánu:

Textová část

- budou uváděny pouze ty jevy, které jsou v územním plánu měněny,
- text bude zpracován formou požadavků, podmínek, zásad a pokynů pro rozhodování (uvede se, které výroky se ruší, doplňují, nahrazují či vkládají včetně uvedení místa, kam se vkládají),
- nové znění měněné části jevů budou opatřené uvozovkami.

Grafická část (grafické znázornění pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny; lze zpracovat a vydat jako výřez řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká)

- výkres základního členění měřítko 1:5 000,
- hlavní výkres měřítko 1:5 000.

Obsah odůvodnění změny územního plánu:

Textová část

- bude zpracováno v souladu s požadavky Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II a dále ve spojení s požadavky § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a souladu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu,
- jako příloha odůvodnění bude vypracován i srovnávací text s vyznačením změn.

Grafická část (grafické znázornění pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny; lze zpracovat a vydat jako výřez řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká)

- koordinační výkres měřítko 1:5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu měřítko 1:5 000.

Počet kompletních tištěných vyhotovení změny ÚP Zlatá Olešnice k předání pořizovateli je pro jednotlivé fáze stanoven takto:

Návrh Změny č. 1 ÚP Zlatá Olešnice k veřejnému projednání	2 x
Změna č. 1 ÚP Zlatá Olešnice k vydání	4 x

Součástí kompletního tištěného vyhotovení Změny č. 1 ÚP Zlatá Olešnice bude vždy CD s elektronickou formou ÚPD ve strojově čitelném formátu. Změna č. 1 k vydání bude navíc obsahovat i souřadnicově orientovanou výkresovou data (S – JTSK) ve formátu *.shp dle standardu Esri či ve formátu *.dgn, kde budou odevzdány vždy datové struktury za každý vyhotovený výkres.

e.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

K předmětnému Návrhu respektive k navrhovaným změnám v území nebyl ve stanovisku příslušného úřadu uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Ve vztahu k navrhovaným záměrům návrhům na změny v území byl zároveň vyloučen negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost soustavy NATURA 2000.

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

Požadavky jsou uvedeny v Kap. e. 7 této Zprávy.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu nejsou uplatňovány.

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

V rámci této zprávy není předkládán návrh na pořízení nového územního plánu.

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

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu Zlatá Olešnice za sledované období nebyly zjištěny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrh na aktualizaci ZÚR LK není v rámci této zprávy uplatňován.

Datum : 12/2018

Vypracoval : Michal Štim, DiS., odbor stavební úřad a životní prostředí, MěÚ Tanvald,
tel.483 369 567, email: mstim@tanvald.cz