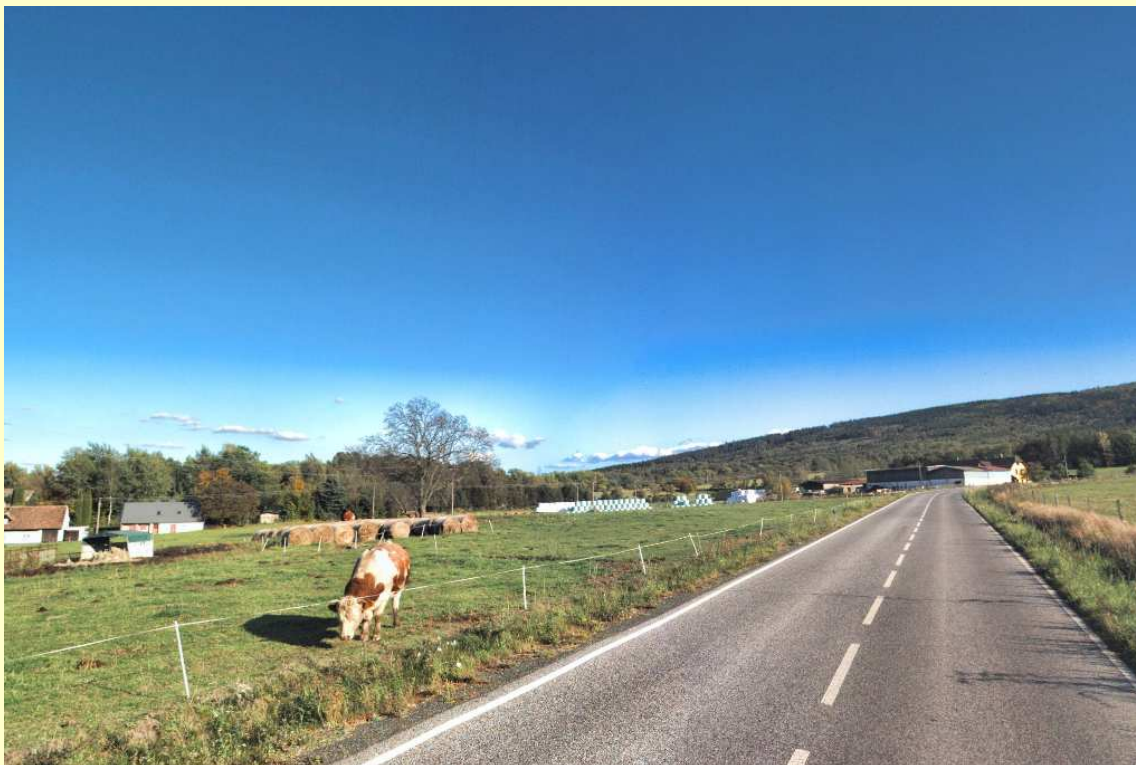




ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

DĚTŘICHOV



Pořizovatel dokumentace:
Obec Dětřichov

Objednatel:
Obec Dětřichov

Zhotovitel:



Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice
zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů

zakázka:

20/12

datum:

03/2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Dětřichov
b) Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
c) Jméno, příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martina Kohoutová, starostka obce Dětřichov
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Otisk úředního razítka

Obec Dětřichov

Dětřichov 2
464 01 Frýdlant

Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice

Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
tel./mob.: 466 612 213 / 602 137 322
email: aurum@aurumroom.cz
web: www.aurumroom.cz

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů, A1 04476

Zpracovatelský kolektiv: Ing. Pavel Petrů
Ing. arch. Ivana Petrů
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. arch. Dana Suchánková

Obecní úřad Dětřichov

Obecní úřad Dětřichov si zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost prostřednictvím smluvního pořizovatele,
Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

Změna č. 3 územního plánu obce:

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 3 ÚPO

GRAFICKÁ ČÁST

- VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- HLAVNÍ VÝKRES

Odůvodnění Změny č. 3 územního plánu obce:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚPO

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

- KOORDINAČNÍ VÝKRES
- VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ
PUDNÍHO FONDU

ZMĚNA č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Dětřichov

kterou se mění Územní plán obce Dětřichov takto:

I. Textová část

AKTUALIZACE ČÁSTI PRVNÍ

Úvodní ustanovení

1. Část první není Změnou č. 3 dotčena.

AKTUALIZACE ČÁSTI DRUHÉ

Závazné regulativy

2. V článku 3 „Urbanistická koncepce“ se na konec doplňuje pátý odstavec s textem a tabulkou:

(Změna č. 3):

5. Změna č. 3 vymezuje jednu zastavitelnou plochu:

ozn.	navrhované funkční využití ploch změn
3.1	• plochy pro zemědělskou výrobu

3. V článku 6 „Funkční plochy současně zastavěné a zastavitelné, proluky“, ve čtvrtém odstavci se na konec věty doplňuje text: **, a bylo aktualizováno Změnou č. 3 k datu 31. 07. 2020**
4. V článku 9 „Uspořádání technického vybavení“ se v prvním odstavci na začátku věty zrušuje text „Trasy a plochy“ a nahrazuje se textem: **Plochy**
5. V článku 9 „Uspořádání technického vybavení“ se na konec prvního odstavce doplňuje text věty: **Liniové prvky technické infrastruktury je přípustné umísťovat ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách.**
6. V článku 10 „Ochrana přírody a krajiny, územní systém ekologické stability“ se na konec doplňuje pátý odstavec s textem:

(Změna č. 3):

5. Při rozhodování o změnách v území budou respektovány úpravy vymezení prvků ÚSES a interakčních prvků:

- a) byly zrušeny tyto skladebné části ÚSES - biocentrum 49 a úseky biokoridorů 48/49 a 49/0 navazujících oboustranně na biocentrum 49;
- b) bylo upraveno označení vybraných skladebných částí ÚSES;
- c) byly vymezeny interakční prvky 1-3.

AKTUALIZACE PŘÍLOHY č. 1 PODMÍNKY VYUŽITÍ FUNKČNÍCH PLOCH

7. Příloha č. 1 není Změnou č. 3 dotčena.

AKTUALIZACE PŘÍLOHY č. 2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

8. Příloha č. 2 není Změnou č. 3 dotčena.

AKTUALIZACE PŘÍLOHY č. 3 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

9. V příloze č. 3 se na konci první kapitoly „Plochy veřejně prospěšných staveb“ zrušuje text: [Pozn.: číselné údaje v závorkách viz. kap. f 2 a výkres č. 8](#)

AKTUALIZACE PŘÍLOHY č. 4 PODMÍNKY PRO STAVEBNÍ ČINNOST V ÚZEMÍ OBCE

10. Příloha č. 4 není Změnou č. 3 dotčena.

II. Grafická část

Grafická část Změny č. 3 ÚPO Dětrichov obsahuje výřezy těchto grafických příloh, které jsou součástí „výrokové části“ platného územního plánu:

Výkres základního členění území	1 : 5000
Hlavní výkres	1 : 5000

GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTŘICHOV

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

1 : 5000

LEGENDA :

platná ÚPD

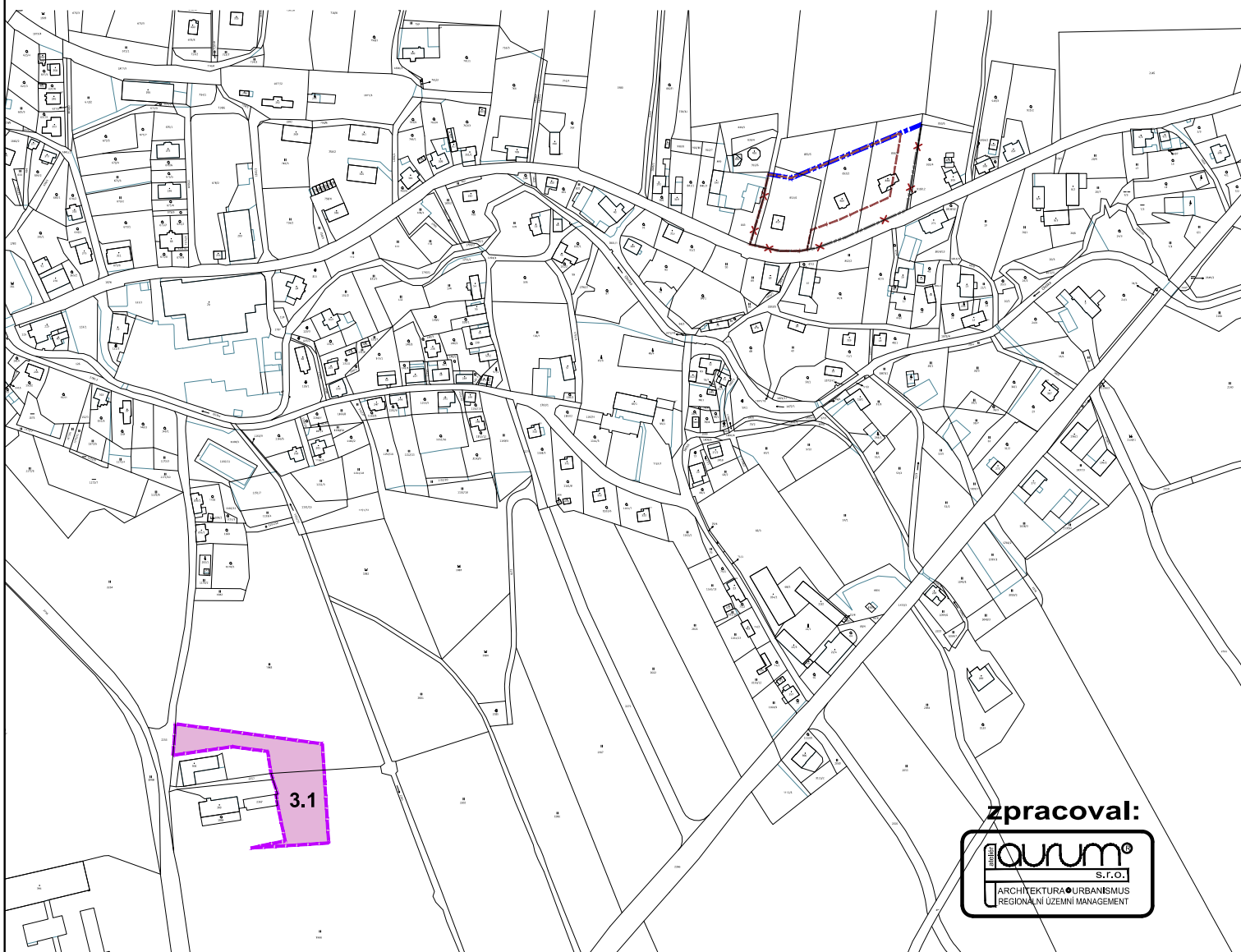
Změna č. 3 ÚPO

	stav	návrh	zrušeno
		3.1	

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- aktualizace k datu 31. 07. 2020

ZASTAVITELNÁ PLOCHA / ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

OZNAČENÍ PLOCHY ZMĚNY



zpracoval:



GRAFICKÁ ČÁST

HLAVNÍ VÝKRES

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTŘICHOV

HLAVNÍ VÝKRES

LEGENDA :

platná ÚPD

Změna č. 3 ÚPO

	stav	návrh	zrušeno
		3.1	
		1395/0	48/49

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- aktualizace k datu 31. 07. 2020

HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY / ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

OZNAČENÍ PLOCH ZMĚN

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH

PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

INTERAKČNÍ PRVKY

OZNAČENÍ PRVKŮ ÚSES A INTERAKČNÍCH PRVKŮ

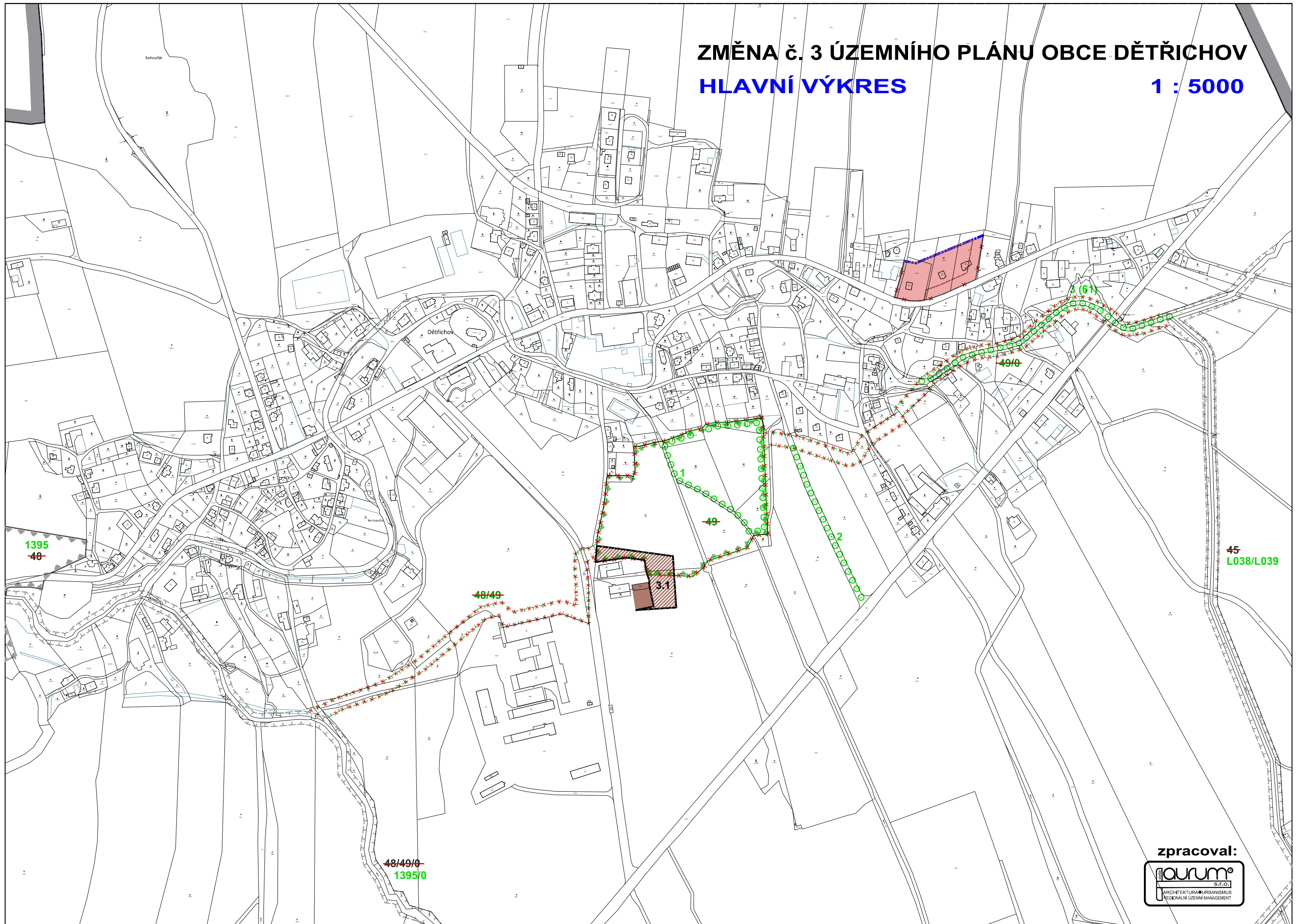
zpracoval:



ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTŘICHOV

HLAVNÍ VÝKRES

1 : 5000



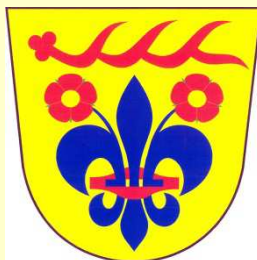
zpracoval:



ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

DĚTŘICHOV



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel dokumentace:

Obec Dětřichov

Objednatel:

Obec Dětřichov

Zhotovitel:



Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice

zakázka:

zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů
20/12

Datum:

03/2021

Ve spolupráci zpracovali:

zpracovatel a pořizovatel Změny č. 3 územního plánu obce Dětřichov

zpracovatel územního plánu:

Atelier "AURUM" s.r.o.,
Pardubice



Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
tel.: 466 612 213-14
mob.: 602 137 322
aurum@aurumroom.cz
www.aurumroom.cz
www.uzemniplany.eu

Autorský kolektiv:

Zodpovědný projektant:

Ing. Pavel Petrů, A1 04476

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. Pavel Petrů
Ing. arch. Ivana Petrů
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. arch. Dana Suchánková

pořizovatel územního plánu:

Obecní úřad Dětřichov



Dětřichov 2
464 01 Frýdlant

Obecní úřad Dětřichov si zajišťuje splnění
kvalifikačních požadavků pro územně
plánovací činnost prostřednictvím smluvního
pořizovatele,
Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

OBSAH:

a) Postup při pořízení územního plánu	7
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky	11
Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Libereckým krajem – Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje	15
c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	24
d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	24
e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	26
f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	26
g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	27
h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	28
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	28
j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	38
k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	39
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	40
Zemědělský půdní fond:	40
Pozemky určené k plnění funkcí lesa:	40
m) Text s vyznačením změn	40
n) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	40
o) Vyhodnocení připomínek	40
p) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	40

SEZNAM ZKRATEK A VYSVĚTLENÍ UVEDENÝCH POJMŮ

CO	civilní ochrana
DO	dotčený orgán
DI	dopravní infrastruktura
EVL	evropsky významná lokalita
k. ú.	katastrální území
KMD	katastrální mapa digitalizovaná
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
NRBC	nadregionální biocentrum
NRBK	nadregionální biokoridor
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PO	ptačí oblast
PP	plocha přestavby
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR, PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
PZK	plocha změny v krajině
RD	rodinný dům
RZV	rozdílný způsob využití (plocha RZV – plocha s rozdílným způsobem využití)
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
TI	technická infrastruktura
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán, případně dle kontextu Územní plán obce Dětřichov
ÚPO	územní plán obce, případně dle kontextu Územní plán obce Dětřichov
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN, VN	velmi vysoké napětí, vysoké napětí (vedení elektro)
Změna č. 3	Změna č. 3 územního plánu obce Dětřichov
ZO	zastupitelstvo obce, Zastupitelstvo obce Dětřichov (dle kontextu)
ZP	zastavitelná plocha
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR, ZÚR Lk	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

poznámka:

- všechny v odůvodnění identifikované pozemky „p.č.“ jsou pozemky nacházejícími se v k. ú. Dětřichov

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTŘICHOV

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Postup při pořízení územního plánu

Návrh na pořízení Změny č. 3 ÚPO Dětrichov dle § 44 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) podala Kateřina Maiksnerová, bytem č. p. 104, 464 01 Dětrichov. Krajský úřad Libereckého kraje vydal k tomuto návrhu dne 16. 10. 2019 pod č. j. KULK 78256/2019 stanovisko, ve kterém konstatoval, že „**návrh předmětné změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv této změny na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost**“. Krajský úřad Libereckého kraje v tomto stanovisku dále konstatoval, že „**neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí**“.

Zastupitelstvo obce Dětrichov schválilo dne 14. 8. 2019 usnesením č. 5/6/2019 tento návrh na pořízení Změny č. 3 ÚPO Dětrichov zkráceným postupem dle § 55a a násl. stavebního zákona.

Obec Dětrichov za účelem pořízení Změny č. 3 ÚPO Dětrichov uzavřela příkazní smlouvu s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., bytem Voroněžská 124/11, 460 01 Liberec, IČO: 05432332, osobou kvalifikovanou pro územně plánovací činnost dle § 24 stavebního zákona. Tím si Obecní úřad Dětrichov zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro pořízení územně plánovací dokumentace ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Veřejné projednání Změny č. 3 ÚPO Dětrichov

Obecní úřad Dětrichov jako úřad splňující kvalifikačních požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona uspořádal dle § 55b odst. 2 stavebního zákona **veřejné projednání návrhu Změny č. 3 ÚPO Dětrichov**. Veřejné projednání za účasti veřejnosti se konalo dne 2. 11. 2020 od 16:00 v budově č. p. 193 – malý sál, Dětrichov, PSČ 464 01 pošta Frýdlant. Z důvodu aktuálních epidemiologických opatření byly v předmětném prostoru zajištěny dostatečné rozestupy, na místě byla k dispozici dezinfekce a bylo zajištěno větrání prostoru. Veřejného projednání bylo možné účastnit se také online, a to na otevřené webové platformě Google Meet. Stanoviska, námítky a připomínky byly Obecním úřadem Dětrichov přijímány do 9. 11. 2020.

V rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů a stanoviska či vyjádření krajského úřadu jakožto nadřízeného orgánu, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje č. j. KULK 80386/2020 ze dne 5. 11. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu: - Nesouhlasné stanovisko, požadavek prokázat nezbytnost navržených záborů ZPF.	Proběhlo dohodovací řízení s dotčeným orgánem ve smyslu § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb. Pořizovatel zaslal dotčenému orgánu žádost o nové stanovisko, které obsahovalo doplnění odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch. Dotčený orgán vydal vyjádření č. j. KULK 87762/2020 ze dne 5. 1. 2021, ve kterém akceptoval vymezení pouze části zastavitelné plochy určené pro zemědělskou výrobu a zároveň požadoval doplnit odůvodnění vymezení této plochy. Pořizovatel zaslal dotčenému orgánu opakovanou žádost o nové stanovisko, ve kterém rozvedl odůvodnění vymezení zbylé části plochy určené pro bydlení. Dotčený orgán následně vydal stanovisko č. j. KULK 5038/2021 ze dne 22. 2. 2021, ve kterém setrval na nesouhlasu s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení s tím, že nebyl doložen veřejný zájem na vymezení předmětné plochy. Dokumentace byla upravena, zastavitelná plocha 3.1 byla redukována na část určenou pro rozvoj zemědělské výroby. Bylo doplněno odůvodnění vymezení předmětné zastavitelné plochy.
Z hlediska zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Městského úřadu Frýdlant, č. j. PDMUFT 25791/2020/OSUZPze dne 9. 11. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. SBS 37886/2020 ze dne 6. 10. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Obvodního báňského úřadu č. j. SBS 26811/2020/ OBÚ-02/1 ze dne 29. 7. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva obrany, Agentura logistiky, Regionální středisko vojenské dopravy Hradec Králové, č.j. MO 287753/2020-5512HK ze dne 5. 10. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Státního pozemkového úřadu ČR, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, č.j. SPU 383411/2020/102/Zi ze dne 19. 10. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Jizerské hory, č.j. SR/1952/LI/2020-2 ze dne 29. 10. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Výzva Krajského úřadu Libereckého kraje ke zjednání nápravy ve smyslu § 171 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, č. j. KULK 81431/2020 ze dne 9. 11. 2020	

OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavek na doplnění odůvodnění k vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.	Pořizovatel zaslal oficiální písemností nadřízenému orgánu způsob doplnění odůvodnění. Nadřízený orgán toto řešení v písemnosti č. j. KULK 91541/2020/OÚP ze dne 21. 12. 2020 akceptoval.
Požadavek na provedení aktualizace zastavěného území.	Pořizovatel zaslal oficiální písemností nadřízenému orgánu způsob provedení aktualizace zastavěného území, a to v rámci tvorby úplného znění. Nadřízený orgán toto řešení v písemnosti č. j. KULK 91541/2020/OÚP ze dne 21. 12. 2020 akceptoval.
Požadavek na formální rozdělení zastavitelné plochy 3.1 na tři samostatné zastavitelné plochy dle stanoveného způsobu využití.	Pořizovatel zaslal oficiální písemností nadřízenému orgánu způsob úpravy dokumentace, a to rozdělení zastavitelné plochy dle pokynu. Nadřízený orgán toto řešení v písemnosti č. j. KULK 91541/2020/OÚP ze dne 21. 12. 2020 akceptoval. Vzhledem k trvajícimu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu se předmětné úpravy nepoužily, neboť byla vymezena pouze část zastavitelné plochy určená pro zemědělskou výrobu.
Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje č. j. KULK 12916/2021/OÚP ze dne 22. 2. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s výjimkou změny územního plánu pro území hlavního města Prahy souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

V rámci veřejného projednání neobdržel pořizovatel žádné námitky dotčených osob, ani připomínky veřejnosti.

Na základě projednání návrhu Změny č. 3 ÚPO Dětrichov zkráceným postupem byla dokumentace Změny č. 3 ÚPO Dětrichov upravena, jak je uvedeno výše v rámci vyhodnocení stanovisek, a následně předložena k vydání Zastupitelstvu obce Dětrichov.

Zpracoval pořizovatel

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

Územní plán obce Dětrichov nabyl účinnosti dne 27. 10. 2001. Jeho Změna č. 1 nebyla ZO vydána. V roce 2012 nabyla účinnosti Změna č. 2. Žádná další změna ÚPO nebyla dosud pořizována, a tedy ani vydána. Původní územní plán je tedy výrazně starší než schválení a vydání nadřazených dokumentací (PÚR ČR a ZÚR Lk).

Z odůvodnění Změny č. 2 vyplývá, že tato byla pořizována na základě konkrétního investorského záměru, navrženy byly dvě zastavitelné plochy, a to pro realizaci geotermální elektrárny a pro realizaci větrné elektrárny. Vyhodnocení souladu s PÚR a ZÚR bylo provedeno pouze z hlediska řešené problematiky, tj. energetiky, obnovitelných zdrojů a ochrany krajinného rázu. Změna č. 2 nezajišťovala soulad územního plánu s nadřazenými dokumentacemi. Změna č. 2 byla zpracována nad v té době aktuálním mapovým podkladem, grafická část dokumentace byla zpracována pouze na výřezech se zobrazením řešených lokalit. Po vydání Změny č. 2 nebylo zpracován právní stav ÚP, resp. úplné znění ÚPO po vydání jeho Změny č. 2.

V minulosti ZO rozhodlo o pořízení nového územního plánu. Dodnes nebyl projednán ani návrh zadání nového územního plánu. Pro navrhovatele Změny č. 3 je tato situace již neúnosná a z toho důvodu navrhl pořízení Změny č. 3 a hradí všechny náklady na její pořízení a zpracování. ZO schválilo obsah změny, kde jsou přesně definované úkoly, které má Změna č. 3 prověřit. Změna s tak dotýká výhradně specifikovaných pozemků a jevů.

Dosud nebyly aktivovány postupy dle ust. § 54 odst. 6 SZ. Komplexní zajištění souladu územně plánovací dokumentace obce Dětrichov s nadřazenými dokumentacemi je základní úkol pro nový územní plán.

Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929. Její Aktualizace č. 1 byla schválena dne 15. 4. 2015 usnesením vlády č. 276, Aktualizace č. 2 byla schválena dne 02. 09. 2019 usnesením vlády č. 629, Aktualizace č. 3 byla schválena dne 02. 09. 2019 usnesením vlády č. 630.

Z PÚR ČR vyplývá pro územní plán Dětrichova, resp. pro jeho Změnu č. 3, požadavek souladu této ÚPD s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Území obce Dětrichov neleží v žádné v rozvojové oblasti ani v žádné rozvojové ose republikového významu.

Koridor konvenční železniční dopravy ŽD8 byl zpřesněn v ZÚR a řešeného území se tak nedotýká. Přes řešené území je trasována silnice I/13 (více v části vyhodnocení souladu se ZÚR). Žádné další požadavky pro řešené území nejsou v PÚR ČR stanoveny.

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

– Nově vymezovaný záměr navazuje na stávající strukturu území, strukturu osídlení a přímo neohrožuje hodnoty území. Součástí Změny č. 3 je návrh úpravy vymezení několika skladebných částí ÚSES lokální úrovně. Záměr výstavby zasahuje do aktuálně vymezeného lokálního biocentra 49, v kterém není možné stavby umísťovat. Podkladem pro změnu vymezení prvků ÚSES je „Studie změny ÚSES na části území obce Dětrichov“, která navrhuje úpravu vymezení prvků ÚSES a ve svém návrhu zohledňuje skutečné podmínky a stav území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

– Celkové koncepce jsou stanoveny platným územním plánem obce. Změna č. 3 vytváří podmínky pro rozvoj stávající rodinné zemědělské farmy. Provozovaná zemědělská činnost má pozitivní vliv pro území obce, Změna č. 3 vytvoří podmínky pro rozvoj primárního sektoru. Navržená lokalita leží na půdách II. třídy ochrany. Tyto zábery jsou ovšem vyvolány rozvojem stávajícího areálu zemědělské farmy, jehož umístění v „nezastavěném území“ mezi obhospodařovanými pozemky je historickou a prověřenou formou a přispívá k ochraně a rozvoji krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vyhodnocení důsledků na ZPF je provedeno níže.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopvat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

– Změna č. 3 nemá potenciál ovlivnění míry segregace.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

– Plochy změn navazují na stávající struktury zástavby, nezhoršují stav ani hodnoty území. Změna č. 3 neovlivňuje širší vztahy v území.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

– Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavky, nemá potenciál naplnění této priority. Rozvoj farmy přinese i potenciál vzniku pracovních příležitostí, farma aktivně přispívá k udržitelnému rozvoji obce Dětrichov.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

– Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

– Změna č. 3 umožní stavební rozvoj zázemí stávající farmy jako centra pro zemědělské využívání nezastavěného území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

– Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek vlastníka pozemků, navazuje na koncepce stanovené platným ÚPO. Součástí záměru je i navržená úprava vymezení prvků ÚSES, která zohledňuje skutečné podmínky a stav území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. - Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavky navrhovatele, využitím ploch nedojde k neakceptovatelnému omezení prostupnosti krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- V rámci farmy jsou kombinovány funkce zemědělské výroby a bydlení, směrem ke stávající zástavbě jsou navrhovány plochy pro bydlení a zahradu.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení

přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. – Není předmětem Změny č. 3. Předmětná lokalita není dotčena záplavovým územím.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

– Změna navazuje na koncepci stanovené platným ÚPO a rozvíjí je.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

– Změna č. 3 nenavrhuje žádné zásahy či změny systémů technické infrastruktury. Trasy sítě vyznačuje dle aktuálních podkladů – aktualizuje jevy – viz níže.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

- Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek navrhovatele, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

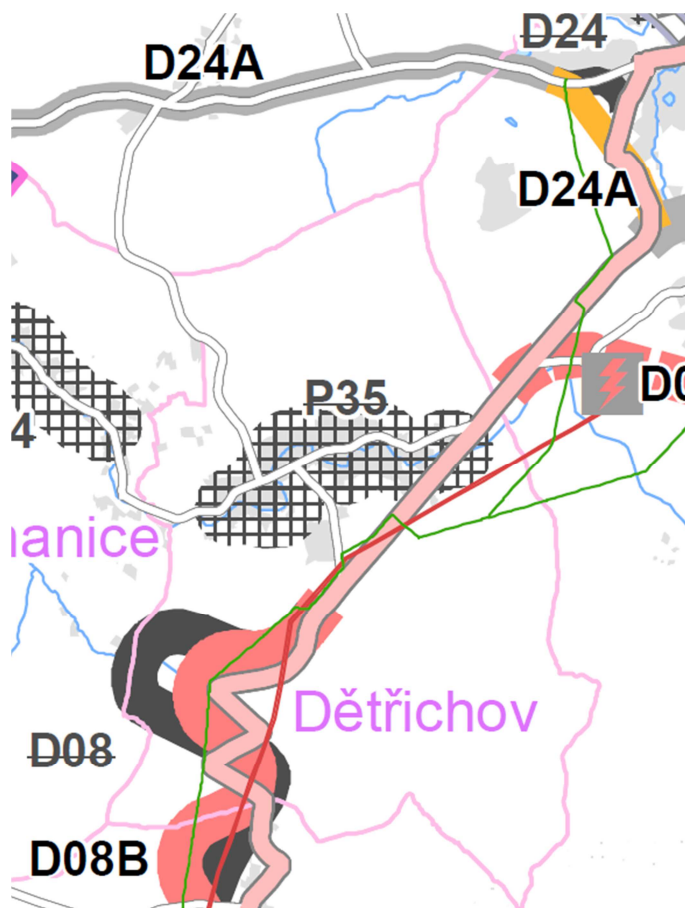
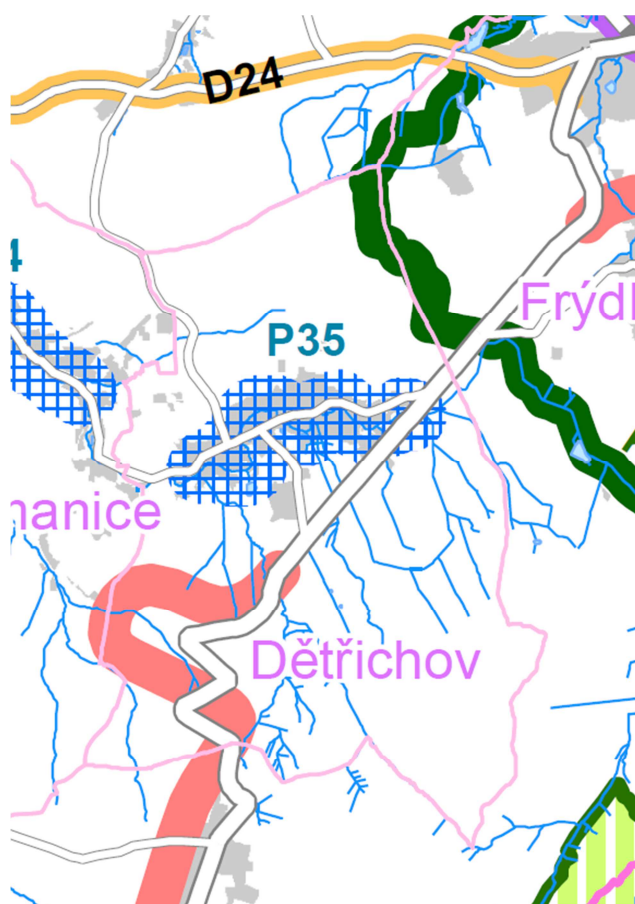
Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 3 je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v jejím aktuálním znění.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Libereckým krajem – Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány dne 21. 12. 2011, s nabytím účinnosti 22. 1. 2012. V současné době je projednáván Návrh Aktualizace ZÚR LK č. 1. Aktualizace se dotýká řešeného území. Platné ZÚR Lk ani jejich projednávaná aktualizace nekladou žádné přímé požadavky na předmět Změny č. 3.

Území obce Dětřichov je součástí rozvojové osy nadmístního významu ROS8 Liberec – Frýdlant – Černousy – hranice ČR.



Na obrázcích je patrné porovnání platných ZÚR (vlevo) a jejich projednávané aktualizace. V evidenci KN je patrná příprava záměru změny trasování silnice I/13, které odpovídá trase vyznačené v aktualizaci. Vyhodnocení souladu jako směrodatné podmínky a požadavky bere z platných ZÚR Lk.

Stanovené priority ZÚR LK (citace ze ZÚR LK je vyznačena kurzívou a tato redukována pouze na požadavky týkající se řešeného území)	Řešení Změny č. 3 Územního plánu obce Dětrichov
<i>P1 Prostředky a nástroje územního plánování ve veřejném zájmu chránit přírodní hodnoty území kraje, zvyšovat funkční účinnost zvláště a obecně chráněných území přírody a zajistit jejich organické doplnění a propojení s prvky ÚSES a NATURA 2000.</i> <i>Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostňovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Nepřipouštět takové zásady a aktivity, které by samy o sobě nebo ve svých důsledcích poškozovaly stav zvláště chráněných území.</i>	Změna č. 3 respektuje všechny přírodní hodnoty území a zachovává koncepci ochrany a rozvoje přírodních hodnot definovanou v ÚPO Dětrichov.
<i>P2 Vhodným přístupem k využívání území a respektováním územních opatření zajistit ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.</i> <i>Stanovit podmínky pro hospodárné využívání území, chránit a přiměřeně využívat přírodní surovinové, léčivé a energetické zdroje území, podporovat rozvoj obnovitelných zdrojů energie.</i>	Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚPO nemění.
<i>P4 Vhodným přístupem k ochraně půdního fondu, upřednostňováním ekologických forem hospodaření a účinným rozvíjením prvků ÚSES zajistit ochranu zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a neodůvodněnými zábory pro jiné účely ve smyslu ochrany půdy jako prakticky neobnovitelné složky životního prostředí a ve smyslu uchování produkční hodnoty území.</i>	Změna č. 3 vytváří podmínky pro přirozený rozvoj rodinné zemědělské farmy, její umístění v „nezastavěném území“ mezi obhospodařovanými pozemky, i když na chráněných půdách, je historickou a prověřenou formou a přispívá k ochraně a rozvoji krajiny. Změna ÚSES byla navržena autorizovanou osobou a byla kladně přijata příslušným dotčeným orgánem.
<i>P5 Citlivým přístupem k řešení urbanizace území, odpovědným hospodařením s nerostným bohatstvím kraje - obnovitelnými i neobnovitelnými zdroji, minimalizací nevhodných zásahů a podporou úprav, směřovaných ke zkvalitnění krajinných hodnot území, zachovat potenciál, kvalitu a jedinečnost kulturní krajiny v její rozmanitosti.</i>	Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚPO nemění.
<i>P6 Preventivními zásahy pro ochranu území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky minimalizovat rozsah možných škod z působení přírodních sil v území.</i>	Změna č. 3 se této problematiky nedotýká.
<i>P7 Podporovat rozvoj hospodářských a sociálních funkcí ve vymezených rozvojových oblastech a v rozvojových osách kraje zajištěných odpovídající dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou s minimem negativních dopadů na životní prostředí. Rozvoj ekonomických aktivit zajistit odpovídající kapacitou obytných a obslužných funkcí.</i>	Změna č. 3 přinese potenciál vzniku pracovních příležitostí, farma aktivně přispívá k udržitelnému rozvoji obce Dětrichov.
<i>P8 Podporovat únosný rozvoj hospodářských a sociálních funkcí ve specifických oblastech kraje a řešit specifické problémy, které jsou příčinou jejich vymezení.</i>	Změna č. 3 přinese potenciál vzniku pracovních příležitostí, farma aktivně přispívá k udržitelnému rozvoji obce Dětrichov.

<i>P13 Odpovědným hospodařením se zdroji a údržbou a rozvojem spolehlivých jímacích a rozvodných systémů a úpraven zabezpečit bezproblémové zásobování obyvatel a dalších odběratelů nezávadnou kvalitní vodou za sociálně únosné ceny.</i>	Změna č. 3 se této problematiky nedotýká.
<i>P14 Důsledně přistupovat k zajištění efektivní likvidace odpadních vod bez negativních dopadů na životní prostředí.</i>	Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚPO nemění.
<i>P15 Zajistit územní podmínky pro efektivní zásobování území energiemi a hospodaření s nimi</i>	Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚPO nemění.
<i>P16 Vytvářet územní podmínky pro uplatnění ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů a realizaci rozsáhlého programu využití obnovitelných zdrojů energie.</i>	Změna č. 3 se této problematiky nedotýká.
<i>P20 Prostředky a nástroje územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území:</i> - navrhovat a rozvíjet pouze kvalitní a příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel vybavených nabídkou pracovních příležitostí, potřebnou veřejnou infrastrukturou, dostatečným zastoupením veřejných prostranství a veřejné zeleně respektující ochranu přírody a krajiny, - stanovením územně technických podmínek v rámci komplexního rozvoje obcí a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v ZÚR LK zajistit předpoklady pro vysokou životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem, službami vč. dobrých podmínek pro trávení volného času a vzdělání pro rozvoj kvalitních lidských zdrojů, - vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho dalšími uživateli.	Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek, nemá potenciál naplnění této priority. Řešeno v platné ÚPD.
<i>P24 Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.</i>	Záměr řešený Změnou č. 3 má pozitivní vliv na širší okolí farmy prostřednictvím zemědělské činnosti.
<i>P25 Koncentrací hlavních ekonomických aktivit v rozvojových oblastech a podél rozvojových os zajistit ochranu nezastavěného území a podmínky nerušeného vývoje venkovského prostoru a přírodního potenciálu území kraje.</i>	Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek, nemá potenciál naplnění této priority.
<i>P26 Pro potřeby diferenciací územně plánovacích přístupů ve smyslu udržitelného rozvoje zpřesňují ZÚR LK na území kraje vymezení republikově významných rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí stanovených v PÚR ČR (2008) a vymezují další charakterem obdobné oblasti a osy nadmístního významu a pro všechny z nich stanovují zásady pro rozhodování o změnách v území a konkrétní úkoly pro územní plánování, přičemž sledují následující priority: - v území stanovených specifických oblastí kraje podporovat přiměřené využívání specifických hodnot a účinné řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny; prosazovat vhodné formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho přírodních a kulturních hodnot</i>	Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek, nemá potenciál naplnění této priority. Řešeno v platné ÚPD.

- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury; dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizaci fragmentace krajiny - je-li to účelné, do společných koridorů	
P27 Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Dbát na vyváženost všech třech pilířů udržitelného rozvoje území a nepřipustit snížení jedinečných hodnot území: - ve stanovených případech cíleně chránit místa nebo krajinné celky zvláštního zájmu (legislativně zajištěná zvláštní ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území), - zvláštní pozornost věnovat obnově venkovské krajiny vč. charakteru životních podmínek s důrazem na zachování objektů i souborů lidové architektury v celkové krajinné kompozici, - objektivně rozlišovat případy, kdy je důležitější vhodný tvůrčí rozvoj a obnova krajiny než zachování stávající situace, - při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.	Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek, nemá potenciál naplnění této priority. Řešeno v platné ÚPD.
Rozvojová osa nadmístního významu ROS8 Liberec – Frýdlant – Černousy – hranice ČR: úkoly pro územní plánování	
a) Připravit územní podmínky pro zlepšení dostupnosti centra osídlení Frýdlant z vnitrozemí ČR přeshraničního spojení s Polskem. b) Upřesnit a chránit silniční koridor I/13 v úseku Liberec - Frýdlant - Habartice (hranice ČR), řešit územní souvislosti vedení koridoru na území jednotlivých obcí. c) Respektovat a upřesnit vedení železničního koridoru Praha - Turnov - Liberec - Frýdlant - hranice ČR pro kombinovanou dopravu KD1 v širších souvislostech a řešit územní vedení koridoru optimalizované železniční tratě v úseku Liberec - Frýdlant - hranice ČR na území jednotlivých obcí vymezených v ROS8. d) Sledovat minimalizaci negativních vlivů rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území (hrad a zámek Frýdlant) a na dostatečné zastoupení veřejné a doprovodné zeleně v průchodech dopravních koridorů urbanizovaným územím. e) V rámci rozvojové osy vytvářet územní podmínky pro rozvoj cyklodopravy v úseku Liberec - Frýdlant. f) Připravovat územní podmínky pro realizaci efektivní protipovodňové ochrany, podporovat rozliv a zadržování vody ve volné krajině a zabraňovat zvyšování povrchového odtoku. Přistupovat citlivě k regulaci na Smědě a jejích přítocích návrhem k přírodě šetrných forem protipovodňové ochrany s ohledem na předměty ochrany vymezených EVL. g) Koordinovat plánovací a rozvojové aktivity mezi úřady ORP Liberec a Frýdlant a orgány sousedního státu - Polska.	Řešeno v platné ÚPD. Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚPO nemění.
Specifická oblast nadmístního významu SOB4 – Frýdlantsko	

(týkající se řešeného území)	
Z10 Vytvářet územně technické podmínky pro sociální a hospodářský rozvoj území při využití potenciálu jeho hodnot a zdrojů pro zvýšení významu rekreace a cestovního ruchu v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Z11 Územní rozvoj a zlepšení nepříznivého stavu v prostorově odlehleém pohraničním území koordinovat se sousedním regionem za hranicí ČR v Polsku.	Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek, nemá potenciál naplnění této priority. Řešeno v platné ÚPD.
Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: a) Dlouhodobá izolovanost území na vnější periférii kraje a republiky, komplikovaná dopravní dostupnost vyšších center osídlení, zátěže a vlivy související s těžbou uhlí v sousedním Polsku. b) Rozlohou a počtem trvale bydlících obyvatel největší specifická oblast s nejhoršími rozvojovými předpoklady (spádové obvody Raspenava a Nové Město pod Smrkem) s nejvyšší mírou nezaměstnanosti v kraji, rostoucím počtem trvale bydlících obyvatel a sociálně problémových skupin. c) Kontakt zasahujících výjimečných přírodních hodnot republikového významu na území CHKO Jizerské hory vyvolává nutnost regulovaného rozvoje šetrných forem cestovního ruchu. d) Při rozhodování o změnách v území posuzovat skutečné zátěže počtem a hustotou všech potenciálních uživatelů území - pokud je toto navyšování zátěže území únosné nebo žádoucí, odvozovat z těchto údajů dimenze veřejné infrastruktury.	Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek. Řešeno v platné ÚPD.
Úkoly pro územní plánování: a) Navrhovat rozvojová opatření směřující ke zvyšování atraktivity území pro investory, zlepšování stavu veřejné vybavenosti a zajištění podmínek pro zvyšování vzdělanosti a tím k socioekonomickému povzbuzení celé oblasti. b) Zohledňovat polohu na rozvojových osách ROS8 a ROS9 s přesahem do sousedního Polska a na potenciál výhodných vazeb na rozvojovou oblast ROB1 Liberec a specifickou oblast SOB5 Jizerské hory. c) Zlepšovat dopravní dostupnost území. Respektovat a upřesnit významné dopravní koridory: - koridor silnice I/13 Polsko Habartice - Frýdlant - Liberec, d) Regulačními nástroji územního plánování zajistit koncepční a koordinovaný rozvoj obcí v sídelní struktuře. Upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb. Nepřipouštět spontánní přístupy k urbanizaci území, chránit přírodní a kulturní hodnoty území před nevratnými urbanizačními zásahy. g) Připravovat územní podmínky pro realizaci efektivní protipovodňové ochrany, podporovat zadržování vody ve volné krajině a zabraňovat zvyšování povrchového odtoku. Přístupovat citlivě k regulaci na Smědě a jejích přítocích návrhem k přírodě šetrných forem protipovodňové ochrany zejména na území CHKO Jizerské hory a s ohledem na předměty ochrany vymezených EVL.	Změna č. 3 prověřuje konkrétní požadavek, nemá potenciál naplnění těchto úkolů. Řešeno v platné ÚPD.

Plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

Z17 Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravního napojení Libereckého kraje na okolní regiony.

- silničního koridor nadregionálního významu:

D08 – silnice I/13, úsek Liberec – Stráž nad Nisou – Mníšek – Dětřichov

Z29 Vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny, formy protipovodňových opatření technického charakteru musí respektovat principy minimalizace negativních vlivů na stabilitu ekosystémů.

Koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi:

- koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi

P35 – Oleška, Dětřichov

Z37 Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability

- nadregionální biokoridor **K24MB**

Úkoly pro územní plánování:

a) Prvky ÚSES respektovat jako plochy a koridory nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, kde lze výjimečně umístit protipovodňová opatření a stavby dopravní a technické infrastruktury.

Plochy vymezených biocenter a biokoridorů v případě, že jejich současný stav odpovídá cílovému, všestranně chránit.

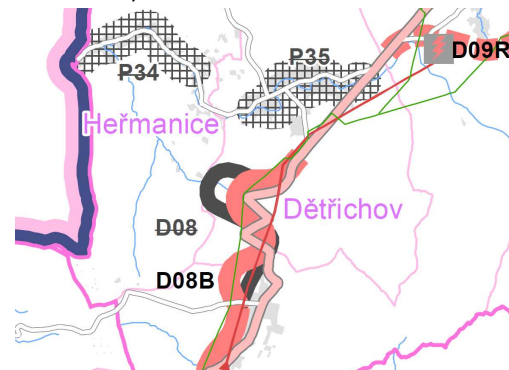
b) Prvky ÚSES (bez ohledu na jejich biogeografický význam, či jejich příslušnost k V-ZCHÚ) upřesňovat dle katastru nemovitostí a jednotek prostorového rozdělení lesa, a jejich vymezení koordinovat ve vzájemných návaznostech propojenosti systému a zohlednit geomorfologické a ekologické podmínky daného území. Vytvářet územní podmínky pro odstraňování překryvů prvků ÚSES a zastavěných ploch, případné nutné překryvy minimalizovat.

c) Případné územní překryvy a střety prvků ÚSES s lokalitami těžby nerostů řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území - pro potřeby ÚSES i pro těžbu surovin. Situaci řešit na základě projektové dokumentace rekultivací dotčených území po ukončení těžby v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. V tomto procesu budou prvky ÚSES považovány dočasně s omezenou funkcí, cílem opatření je podpora funkcí ÚSES při samotné těžbě a zejména obnova dotčených prvků ÚSES po jejím ukončení.

d) Vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech protipovodňových opatření, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné

V aktualizaci č. 1 ZÚR LK:

- **D08B** – silnice I/13, úsek Liberec (Krásná Studánka) – Mníšek – Dětřichov

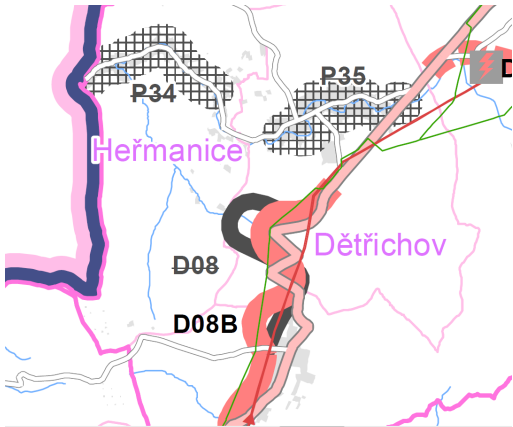


Trasa koridoru D08B se nedotýká lokality řešené ve Změně č. 3.

Koridor P35 se nedotýká lokality řešené ve Změně č. 3.

Koridor P35 se nedotýká lokality řešené ve Změně č. 3.

projektové dokumentace dle metodiky ÚSES. e) Územní překryvy prvků ÚSES s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury minimalizovat a v případě nutnosti řešit překryvy odbornou projektovou přípravou staveb za podmínky, že nedojde k významnému snížení funkčnosti ekosystému a k podstatnému snížení jeho ekostabilizující funkce v krajině. f) Při vymezování lokálních prvků ÚSES zohlednit označování prvků ÚSES podle celokrajské posloupnosti (podklad KOPK LK).	
Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje	
Z38 Za základ všestranného rozvoje Libereckého kraje pokládat optimální využití přirozeného potenciálu území, spočívajícího v jeho mimořádných přírodních, kulturních a civilizačních hodnotách, dosažené úrovni jeho hospodářského potenciálu a v relativně výhodné dopravní poloze s dobrou dostupností Prahy. Z39 Koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje vytvářet s nezbytnými územními a funkčními přesahy ve spolupráci se sousedními kraji, sousedními státy a jejich orgány se zvláštním zřetelem na optimální využití bohatého průmyslového, technického a stavebního dědictví. Z40 Koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešit diferencovaně v územním průmětu regionalizace a tematického / problémového členění území kraje a v souladu s vymezeným základním členěním území kraje na rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti - ostatní části území kraje představují území stabilizovaná s přirozenou mírou rozvoje. Přitom zohlednit území s významným vlivem ostatních a sezónních uživatelů území. Z41 Za základní nástroj upřesňování ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje považovat a využívat územně analytické podklady kraje (ÚAP).	Změna č. 3 prověřuje konkrétní záměr, který je vymezen v přímé vazbě na zastavěné území a dopravní a technickou infrastrukturu. V souladu s aktuálními daty ÚAP, poskytnutými ORP (pořizovatelem), byly aktualizovány sítě TI a limity.
Zásady koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot	
Z44 Zabezpečovat ochranu přírodních hodnot v oblasti zemědělského hospodaření, lesního hospodářství a myslivosti. a) Méně hodnotné či dlouhodobě nevyužívané zemědělské pozemky přednostně navrhnout i jako prostor pro nápravu stavu či pro jiné způsoby využití. b) Vytvářet územní předpoklady pro programovou obnovu živočišné výroby, územně bez ohledu na administrativní hranice obcí. Z45 Zabezpečovat zachování krajinných hodnot a krajinného rázu diferencovaně dle vymezených oblastí krajinného rázu a krajinných typů. a) Ekonomické aktivity a jejich doprovodné zázemí s vysokými nároky na urbanizační zátěž území umisťovat přednostně ve stanovených rozvojových oblastech a v kontextu rozvojových os ve smyslu odlehčení ostatních částí území s vyššími přírodními a krajinářskými hodnotami,	Změnou č. 3 jsou vymezeny plochy pro rozvoj stávajícího zemědělského areálu, čímž je podpořena zemědělská živočišná výroba v území. Změna č. 3 se této problematiky nedotýká.

c) <i>Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině.</i> <i>Krajiny význačné</i> <i>Kritéria a podmínky při plánování změn v území a rozhodování o nich:</i> a) <i>Zachování přírodní a kulturní struktury, preferovat ochranné a krajinářské aspekty. Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny.</i> b) <i>Koordinovat rozvoj cestovního ruchu, minimalizovat novou výstavbu mimo zastavěná území a zastavitelné plochy.</i> c) <i>Změny využití území posuzovat v souvislostech se zajišťováním ochrany mimořádných přírodních a krajinářských hodnot.</i>	Změna č. 3 v těchto aspektech platný ÚPO nemění.
Vymezení koridorů a ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	
Z68 <i>Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby.</i> <u>Dopravní infrastruktura:</u> D08 – silnice I/13, úsek Liberec – Stráž nad Nisou – Mníšek – Děčichov Z69 <i>Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.</i> <u>Koridory pro umístění VPS a VPO pro snižování ohrožení území povodněmi:</u> P35 – Oleška, Děčichov <u>Nadregionální biokoridory:</u> K24MB – mezofilně bučinový	V aktualizaci č. 1 ZÚR LK: - D08B – silnice I/13, úsek Liberec (Krásná Studánka) – Mníšek – Děčichov  Trasa koridoru D08B se nedotýká lokality řešené ve Změně č. 3. V platných ZÚR Lk vymezený koridor D08 se nedotýká lokality řešené ve Změně č. 3. Koridor P35 se nedotýká lokality řešené ve Změně č. 3. Koridor K24MB se nedotýká lokality řešené ve Změně č. 3.
Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy sídelní struktury	
Z71 <i>Zohlednit požadavky nadmístního významu vymezené</i>	Změna č. 3 se této problematiky nedotýká.

Změna č. 3 je pořizována na základě konkrétní žádosti vlastníka pozemků a tudíž nemá samostatně potenciál naplnění ZÚR stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území ani naplnit úkoly pro územní plánování. Nicméně lze konstatovat, že s těmito zásadami a úkoly není v rozporu.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešení Změny č. 3 neovlivňuje širší vztahy v území.

Záměry, ale i stabilizované jevy systémů, které navazují na širší území, jsou Změnou č. 3 obecně respektovány v podobě, jak jsou řešeny platnou územně plánovací dokumentací. Vyznačení vybraných jevů (viz níže) je aktualizováno dle aktuálních údajů ÚAP.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ §18 SZ	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.3 ÚPO DĚTŘICHOV
(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Tento cíl je naplňován platnou územně plánovací dokumentací. Změna č. 3 řeší vytvoření podmínek pro možnost rozšíření zemědělské výroby na základě návrhu vlastníka pozemků.
(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Platný Územní plán prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj sídla. Tyto jsou nadále sledovány a prověřovány. Změna č. 3 řeší konkrétní požadavek vlastníka pozemků.
(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Platný územní plán byl v souladu se stavebním zákonem, projednán a posouzen. Stejně tak bude i Změna č. 3 zákonným postupem projednávána, posuzována a dle výsledků projednání případně upravena. Po jejím vydání se stane závazným dokumentem pro rozhodování v území a bude jedním z nástrojů pro práci orgánů územního plánování.
(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál	Platná územně plánovací dokumentace respektuje kulturní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území známé limitující údaje o řešeném území. Stejně principy jsou respektovány při zpracování Změny č. 3. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy je vyjádřením potenciálu území, kdy navrhovatel dlouhodobě a úspěšně provozuje činnost zemědělské farmy.

rozvoje území a míru využití zastavěného území.	
(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.	Změna č. 3 nemění podmínky využití ploch nezastavěného území.
(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Obec Dětrichov má vydaný územní plán obce, tedy tento cíl nemůže být samostatně Změnou č. 3 naplňován.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ §19 SZ	ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 3 ÚPO DĚTRICHOV
(1) Úkolem územního plánování je zejména: a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty b) Stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, d) Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území f) Stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci), g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem h) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení j) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území k) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany l) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území m) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví	a) Záměr řešený Změnou č. 3 nemění koncepci stanovené platným ÚPO, zásadním způsobem neovlivňují přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty řešeného území. b) Změna č. 3 se ve svém řešení nemění zásady stanovených koncepcí rozvoje. c) Plocha změny vymezená Změnou č. 3 vytváří podmínky pro možnost realizace zástavby pro zemědělskou výrobu. d) Změna č. 3 v souladu s platnou ÚPD stanovuje podmínky prostorového uspořádání pro řešené plochy změn s možností realizace nové zástavby. e) Viz d) f) Řešení Změny č. 3 s ohledem na charakter prověřovaného záměru nestanovuje etapizaci. g) Změna č. 3 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD. h) Změna č. 3 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD. i) Změna č. 3 vytváří podmínky pro možnost rozšíření ploch pro zástavbu obytných funkcí. j) Změna č. 3 respektuje podmínky stanovené platnou ÚPD, vytváří podmínky pro realizaci zástavby pro funkci zemědělské výroby. k) Řešení Změny č. 3 se problematiky CO nedotýká, respektována je platná ÚPD. l) Řešení Změny č. 3 nenavrhuje asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území. m) Při posouzení „Návrhu na pořízení změny ÚP“ nebyla shledána potřeba zpracování hodnocení SEA ani „NATURA“ a tudíž nejsou návrhem Změny č. 3 navrhována žádná kompenzační opatření.

jinak, n) Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů o) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče	n) Změna č. 3 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD. o) Řešení Změny č. 3 vymezuje plochy pro možnost rozšíření zastavitelných ploch pro zemědělskou výrobu a stanovuje základní podmínky pro jejich využití.
(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.	Dle stanoviska dotčeného orgánu (Krajského úřadu Libereckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství) nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a byl vyloučen významný vliv na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality. Tudíž není zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚPO Dětrichov na udržitelný rozvoj území. Základní posouzení je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 Územního plánu obce Dětrichov je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Výchozí dokumentací a podkladem pro zpracování Změny č. 3 jsou platný „Územní plán obce Dětrichov“, zpracovaný v roce 2001 Ing. arch. Miloslavem Štěpánkem, resp. Změna č. 2 ÚPO Dětrichov vypracovaná v roce 2012 autorským kolektivem ŽALUDA, projektová kancelář.

Změna č. 3 je zpracována na základě zastupitelstvem schváleného Návrhu na pořízení změny ÚPO Dětrichov a plní všechny požadavky stanovené tímto dokumentem.

Věcný obsah grafické i textové části je zpracován v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci řešeného území a současně vychází ze struktury platné ÚPD.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení Změny č. 3 respektuje limity využití území, především ochranná pásma a jejich ochranné režimy. Respektuje kulturní, civilizační a přírodní hodnoty v řešeném území.

Respektovány jsou civilizační hodnoty v podobě veřejné infrastruktury – tj. silniční dopravy, technické infrastruktury, dále pak jsou respektovány přírodní hodnoty území – systém ÚSES na nadregionální a lokální úrovni. Respektovány jsou vodní plochy a toky, do jejich manipulačního pásma nejsou navrhovány záměry, které by znemožňovaly nebo významně ztěžovaly jejich údržbu. Respektován je režim ochranných pásem vodních zdrojů. (Zákon č.254/2001 Sb. – vodní zákon).

Nejsou navrhovány nové významné zdroje znečištění. (zákon č.86/2002 Sb.).

Řešení Změny č. 3 se nedotýká zájmů památkové péče. (zákon č. 20/1987 Sb.).

Respektovány jsou požadavky dalších zvláštních předpisů – např. zákon 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Návrh Změny č. 3 ÚPO Dětrichov byl v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími zkrácený způsob pořízení změny územního plánu projednán s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených jejím řešením. V rámci tohoto projednání návrhu Změny č. 3 ÚPO Dětrichov byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jejichž vyhodnocení je obsahem kapitoly a) tohoto Odůvodnění: Postup při pořízení územního plánu.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a Změna č. 3 ÚPO Dětrichov je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o. a pořizovatel

g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

O pořízení Změny č.3 a o jejím obsahu bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Dětrichov. Vyhodnocení je vztaženo k jednotlivým požadavkům obsahu změny, uvedeným v kapitole C) Návrh obsahu změny územního plánu:

Navrhovaná změna Územního plánu obce Dětrichov by měla do územně plánovací dokumentace zpracovat návrh změny prvků ÚSES. Podkladem pro tuto změnu bude Studie změny ÚSES na části území obce Dětrichov, kterou v dubnu 2019 zpracoval Ing. Jan Hromek – LESPROJEKT, Gorkého 1194/2 , 460 01 Liberec.

– Změna č. 3 navrhuje úpravu vymezení prvků ÚSES dle zmíněného podkladu.

Navrhovatel dále navrhuje aktualizaci vymezení stabilizovaných ploch vázaných na areál farmy jižně od sídla Dětrichov, vymezení zastavitelných ploch umožňujících stavební rozvoj v blízkém okolí farmy (pro zemědělské využití v kombinaci s bydlením) a aktualizaci stanovených podmínek využití (regulativů) za účelem možnosti rozvoje farmy popsaného v kap. B) tohoto návrhu na pořízení změny ÚP.

– Jihovýchodní část areálu, resp. zastavěného území vymezeného v platném ÚP, je vymezena jako stabilizovaná plocha zemědělské výroby. Dosud byla tato plocha vymezena jako východní část stabilizované plochy bydlení v rodinných a rekreačních domech. Stavba v této ploše je navrhovatelem charakterizována jako zemědělský přístřešek a není využívána pro funkci bydlení – jedná se o vedlejší stavbu doplňující zemědělské využití areálu. Změna č. 3 dále vymezuje novou zastavitelnou plochu navazující na zemědělský areál.

Požadavek na vymezení navazující zastavitelné plochy pro bydlení nebyl naplněn z důvodu negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (viz kap. a) Postup pořízení územního plánu).

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy) nejsou upravovány. Projektant jejich znění, vzhledem k záměru navrhovatele, vyhodnotil jako vyhovující.

Dokumentace změny územního plánu bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy v tištěné i digitální podobě ve vazbě na strukturu a obsah platné územně plánovací dokumentace.

– Vyhodnocení souladu s platnými předpisy je provedeno samostatně, struktura dokumentace změny odpovídá platné dokumentaci.

Změna územního plánu bude zpracována, projednána a vydána v rozsahu měněných částí.

– Výroková část změny ÚPO obsahuje pouze měněné části.

Změna územního plánu vyvolá změny v grafických přílohách, dále vyvolá změny v textové části územního plánu. Navrhovaná změna nemá významný vliv na žádnou ze stanovených koncepcí. Změna nevyvolá žádné nové požadavky na veřejnou infrastrukturu, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani na

asanace. Změnou nebudou vymezovány plochy ani koridory územních rezerv, nebudou prověřovány požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb ani opatření.

– Změna č. 3 vymezuje a vyznačuje pouze plochy s rozdílným způsobem využití týkající se záměru navrhovatele a stanovuje podmínky pro jejich využití, dále vyznačuje měněné jevy v ÚSES.

Nepředpokládá se potřeba podmínění rozhodování o změnách v území územní studií, dohodou o parcelaci ani regulačním plánem, nebude stanovena etapizace, nebude požadováno zpracování variant řešení.

- Zmíněné možnosti stanovení podmínek nejsou využity.

Doplnění požadavku na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území do tohoto návrhu na pořízení změny ÚPO pořizovatelem není předpokládáno. Ze zajištěných stanovisek, tj. ze stanovisek podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), totiž potřeba posouzení vlivů na životní prostředí nevyplývá (stanovisko KÚLk, odbor životního prostředí a zemědělství - zn. KULK 78256/2019 ze dne 19.11.2019, v příloze tohoto návrhu).

– Požadavek nebyl stanoven, samostatná dokumentace Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj tedy nebylo zpracováno.

Změna územního plánu aktualizuje zastavěné území, prověřeny budou požadavky na předmětné lokality vyplývající z aktuálních územně analytických podkladů.

– Aktualizace zastavěného území v celém řešeném území byla provedena. V souladu s aktuálními daty ÚAP, poskytnutými ORP (pořizovatelem), byly aktualizovány limity, které jsou vyznačené v Koordinačním výkrese.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 nevymezuje žádné plochy ani koridory nadmístního významu.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

1. Důvody pro pořízení Změny č. 3 byly uvedeny v Návrhu na pořízení změny ÚPO Dětrichov, v kapitole B), a to v tomto znění:

„Záměrem navrhovatele a dalších vlastníků pozemků a staveb v předmětné lokalitě, kteří provozují rodinné zemědělské hospodářství, je realizace rozvoje zástavby stávajícího areálu farmy situované jižně od centra obce Dětrichov.

Navrhovatel a provozovatelé farmy mají společný zájem o rozšíření provozů zařízení formou rozšíření a přístaveb stávajících budov i formou výstavby nových staveb (budov). Farma je v území dlouhodobě stabilizována a stávající územně plánovací dokumentace neumožňuje další stavební rozvoj areálu.

Umísťování staveb v nezastavěném území v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - dále i jen jako „SZ“ je značně problematické. Aktualizace stabilizovaných ploch v kombinaci s vymezením zastavitelných ploch i v lokalitě areálu farmy v územně plánovací dokumentaci (dále i jen jako „ÚPD“ nebo „ÚP“) by nezpochybnitelně definovalo podmínky pro rozvoj areálu. Uvedené ustanovení SZ uvádí podmínky pro možnost umísťování staveb, zařízení, a jiných opatření v nezastavěném území, tj. na pozemcích nezahrnutých do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Zde je uvedena možnost umísťovat mj. stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství v souladu s charakterem nezastavěného území, doplňková funkce bydlení však není přípustná, a postup podle tohoto ustanovení je obtížně předvídatelný.

Severní hranice a část východní hranice areálu farmy je navíc současně hranicí lokálního biocentra 49, v kterém není možné stavby umísťovat. Navrhovatel, resp. manželé Maiksnerovi zajistili zpracování „Studie změny ÚSES na části území obce Dětřichov“, kterou v dubnu 2019 zpracoval Ing. Jan Hromek – LESPROJEKT, Gorkého 1194/2, 460 01 Liberec (autorizace ČKA 02 331) a je přílohou tohoto návrhu. Tato studie navrhuje úpravu vymezení prvků ÚSES a ve svém návrhu zohledňuje skutečné podmínky a stav území. Navrhuje zrušení původního biocentra 49 (v závěru studie je překlep a chybně je uvedeno biocentrum 46), dále pak zrušení částí původních biokoridorů 48/49 a 49/0, vymezení a převzetí označení upřesněných biokoridorů L038/L039 a 1359/0 a dále navrhuje vymezení interakčních prvků 1, 2 a 3 (viz příloha). K této studii návrhu úprav systému ekologické stability lokální úrovně vydal dne 5. 6. 2019 Městský úřad Frýdlant, Odbor stavebního úřadu a životního prostředí vyjádření zn. MUF 1862/2019/OSUZP/3/Po-002, ve kterém sdělil, že po prostudování předložené dokumentace „souhlasí s touto změnou návrhů“. Zcela správně dále upozorňuje, že řešení studie se stane závazným až po zapracování změn do územně plánovací dokumentace obce Dětřichov. A právě to je prioritním důvodem pro pořízení změny územního plánu, kdy hlavním záměrem je zrušení biocentra 49, které bylo autorizovanou osobou vyhodnoceno jako celkově nefunkční (Podrobnosti viz příloha).

Navrhovatel dále navrhuje změnu vymezení ploch v územním plánu za účelem stavebního rozvoje tak, aby byly vytvořeny a stanoveny podmínky pro rozvoj farmy dle přiloženého obrázku.



Předmětem změny by měla být aktualizace stabilizovaných ploch, vymezení nových zastavitelných ploch či jedné souvislé plochy umožňující uvažovaný rozvoj, dále by pak měly být prověřeny a aktualizovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy) tak, aby bylo možno farmu rozvíjet v souladu s aktuálními požadavky a připravovanými záměry, předpisy a aktuálními trendy pro zařízení tohoto charakteru (např. zajištění welfare zvířat – ochrana pohody zvířat apod., rozšíření spektra produkce apod.).

Navrhujeme rozšíření plochy zemědělské výroby tak, aby bylo možno rozšířit stávající chlív (hranice biocentra se nachází cca 5 metrů od severní stěny chlíva). V budoucnu bychom dále rádi postavili přístřešek pro zemědělské stroje. Dále navrhujeme zohlednit stávající stavbu haly (seník) a zemědělský přístřešek. Dále připravujeme záměr výstavby haly - přístřešek pro zvířata. Prioritním rozvojovým záměrem je severně od seníku zbudovat ustájení pro drobné zvířectvo (slepice, osli, kozy, ovce).

Obecně je požadavkem vytvořit podmínky pro stavební rozvoj v blízkém okolí současné farmy a to jak pro funkci zemědělskou, tak i pro rozvoj bydlení, které je a nadále bude v úzké vazbě s provozem farmy. Rozvoj by měl být realizován v přímé vazbě na stávající areál farmy a stavby, které ho tvoří. Novou výstavbou by měli být dotčeny okrajové části pozemků p. č. 1944 (třp - 74479 m², vlastník Maiksner Josef) a p. č. 1943 (třp - 22069 m², vl. SJM Maiksner Tomáš a Maiksnerová Kateřina – navrhovatel).

Nedávným historickým vývojem došlo k situaci, kdy rozvoj předmětné farmy předběhl vývoj územně plánovací dokumentace obce, která nyní neumožňuje rozvoj podnikání, které má pozitivní vliv na širší okolí farmy prostřednictvím zemědělské činnosti. Rozvoj farmy přinese i potenciál vzniku pracovních příležitostí, farma aktivně přispívá k udržitelnému rozvoji obce Dětřichov. Území je vyhovujícím způsobem napojeno na síť technické infrastruktury a na dopravní infrastrukturu. Navrhovaná změna by měla vytvořit podmínky pro přirozený rozvoj rodinné zemědělské farmy, neznamená změnu stanovených koncepcí v platném územním plánu. Změna ÚSES byla navržena autorizovanou osobou a byla kladně hodnocena příslušným dotčeným orgánem.

Změnou dotčené pozemky, resp. pozemky dotčené případně vymezenými zastavitelnými plochami jsou zemědělským půdním fondem, konkrétně trvalými travními porosty, vyvolají zábory půd II. třídy ochrany. Tyto zábory jsou ovšem vyvolány rozvojem stávajícího areálu zemědělské farmy, není žádoucí tuto přesouvat, umístění farmy v „nezastavěném území“ mezi obhospodařovanými pozemky je historickou a prověřenou formou a přispívá k ochraně a rozvoji krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Lze předpokládat, že zábor tohoto charakteru je odůvodnitelný a je v souladu s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu a s ohledem na potenciál rozvoje území. Současné intenzivní využití areálu farmy a využití ploch v lokalitě určených pro zastavění odůvodňuje potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Územní plán obce Dětřichov nabyl účinnosti dne 27. 10. 2001. Další záznamy o územně plánovací dokumentaci obce Dětřichov nejsou v evidenci územně plánovací dokumentace (http://www.uur.cz/iLAS/iLAS_OK_MON.asp) uvedeny. Na webových stránkách MÚ Frýdlant je dostupná 2. změna ÚPO Dětřichov z roku 2013 (MÚ Frýdlant, Žaluda, projektová kancelář), podrobnosti ani další informace o územně plánovací dokumentaci nejsou ve zdrojích s dálkovým přístupem bohužel dostupné.“

Projektant hodnotí uvedené důvody jako relevantní.

2. Podklady poskytnuté pořizovatelem

- Návrh na pořízení změny ÚP Dětřichov, navrhovatel – Kateřina Maiksnerová
- Obecně závazná vyhláška č. 17/2001
- Původní ÚPO, Změna č. 2 ÚPO
- „Studie změny ÚSES na části území obce Dětřichov“, kterou v dubnu 2019 zpracoval Ing. Jan Hromek – LESPROJEKT

3. Základní aspekty předloženého řešení

Předmětem řešení Změny č. 3 jsou tři hlavní dílčí změny:

- lokalita farmy Maiksnerových (Změnou č. 3 je řešeno vymezení ploch RZV),
- úprava několika skladebných částí ÚSES (podle definovaného podkladu),
- aktualizace zastavěného území.

Ve smyslu změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, je primárně řešena lokalita v jižní části území obce Dětřichov. Změna č. 3 mění způsob vymezení ploch v lokalitě, jejíž součástí jsou pozemky ve vlastnictví navrhovatele a jeho rodiny. Záměrem je možnost stavebního rozvoje dlouhodobě stabilizované farmy. Změna č. 3 vymezuje nově jednu stabilizovanou plochu pro zemědělskou výrobu a jednu zastavitelnou plochu s ozn. 3.1, určená také pro způsob využití zemědělská výroba.

Druhým zásahem je změna ve vymezení několika skladebných částí ÚSES a interakčních prvků, dle odborného podkladu, který zpracovala osoba s příslušným oprávněním.

Měněnou částí je i aktualizace zastavěného v severovýchodní části Dětřichova a s ní související vymezení jedné stabilizované plochy bydlení.

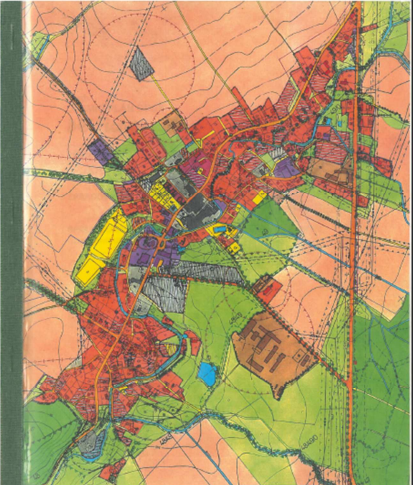
4. Východiska pro zpracování textové části Změny č. 3

Způsob zpracování textové části ÚPO (ÚPNO) odpovídá době svého vzniku a lze konstatovat, že plnil tehdejší požadavky na zpracování. Změna č. 2, jako jediná dosud vydaná změna ÚPO, byla taktéž zpracována způsobem odpovídajícím době jejího pořízení. Dnes je požadován formálně odlišný způsob zpracování.

Textová část Změny č. 2 je zpracována v členění odpovídajícím požadavkům příslušné vyhlášky na obsah územního plánu (vyhláška č. 500/2006 Sb.). Není tedy zpracována jako dokument, který přesně specifikuje měněné části původní dokumentace. Po vydání Změny č. 2 nebyl zpracován právní stav ani úplné znění územního plánu.

Při zpracování Změny č. 3 bylo tedy nutné v prvním kroku „spojit“ textovou část původního územního plánu, resp. obecně závazné vyhlášky, kterou byl územní plán vydán, s textovou částí Změny č. 2 (vydanou formou opatření obecné povahy) a v podstatě tedy vytvořit dokument, který by formálně odpovídal úplnému znění textové části ÚPO po vydání Změny č. 2, a který je výchozím materiálem pro textovou část Změny č. 3“, resp. pro výrokovou část Změny č. 3 (dále i jen jako „výchozí podklad pro textovou část Změny č.3“). Tento pracovní dokument byl zpracován jako základní podklad projektanta pro zpracování Změny č. 3, nebyl vyhotoven dle ust. § 55 odst. 5 SZ, nebyl doručen veřejnou vyhláškou a ani nebyl opatřen záznamem o účinnosti.

Projektant Změny č. 3 vycházel z „obsahu územního plánu“, který mu poskytl objednatel. Obsah je uveden v dokumentaci „návrh – ÚZEMNÍ PLÁN OBCE DĚTŘICHOV – REGULATIVY“ (svazek 2/paré 2), v kterém je na str. 2 „Doklad o schválení k ÚPNO Dětrichov (24. 10. 2001), a dále pak i „Záznam o účinnosti 2. změny ÚPO Dětrichov“ ze dne 5. 4. 2013. V tomto dokumentu jsou tedy dva „záznamy o účinnosti“. Nicméně v dokumentu samotném jednotlivé změny vyplývající ze Změny č. 2 prokazatelně vepsány nejsou. Změna č. 2 byla projektantovi poskytnuta jako samostatná dokumentace.

	Doklad o schválení k ÚPNO Dětrichov Schvaluje orgán: Obec Dětrichov - zastupitelstvo obce schváleno pod č. usn.: bod 2 dne 11.10.2001 Zhotovitel: Ing.arch. Milošlav Štěpánek ARCH SERVIS Liberec č. autorizace: 00 683  razítko a podpis zhotovitele	Záznam o účinnosti 2. změny ÚPO Dětrichov
	Stanovisko nadřízeného orgánu: Č.j.: RRR/326 - 1887//01- Mor. z 13.8.2001 Pořizovatel: Obec Dětrichov Jméno a funkce oprávněné osoby: Jiří Kohout starosta obce  V Dětrichově dne: 24.10.2001 razítko a podpis oprávněné osoby	Správný orgán, vydávající změnu: Zastupitelstvo obce Dětrichov Vydáno: usnesením ZO č. 3 ze dne 25.2.2013 Nabytí účinnosti: 4.4.2013 Pořizovatel: Městský úřad Frýdlant, úřad územního plánování Jméno a funkce oprávněné osoby: Marek Rosčuk, OSÚŽP, oprávněná osoba odd. úřadu územního plánování  Ve Frýdlantě dne: 5.4.2013 kuličkové razítko a podpis oprávněné osoby

Ve zmíněné dokumentaci (původního) územního plánu je na str. 3 uveden tento obsah:

GRAFICKÁ ČÁST

Výkresy	1	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
	2	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 25 000
	3	DOPRAVA	1 : 5 000
	4	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - VODOVOD	1 : 5 000
	5	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - KANALIZACE	1 : 5 000
	6	ENERGETIKA A SPOJE	1 : 5 000
	7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ ÚPRAVY	1 : 5 000
	8	VYHODNOCENÍ ZPF	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST

svazek 1 PRŮVODNÍ ZPRÁVA
svazek 2 ■ REGULATIVY

Průvodní zprávu k dispozici projektant Změny č. 3 nedostal. „Průvodní zpráva“ plnila z dnešního pohledu funkci „odůvodnění“ a proto není pro zpracování Změny č. 3 zásadní. Jako základní podklady pro svoji práci obdržel projektant od objednatele Obecně závaznou vyhlášku č. 17/2001 (dále i jen jako „vyhláška“) a výše uvedenou dokumentaci „návrh – ÚZEMNÍ PLÁN OBCE DĚTŘICHOV – REGULATIVY“ (svazek 2/paré 2). V čl. 1 vyhlášky je mj. uvedeno:

(2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby. (Příloha č.1 až 4 této vyhlášky).

Uvedené přílohy k elektronické verzi vyhlášky připojeny ovšem nejsou.

Jako první část výchozího podkladu pro textovou část Změny č. 3 byla zařazena zmíněná Obecně závazná vyhláška č. 17/2001. Dále projektant vycházel z obsahu výše uvedeného svazku „regulativy“, kde je uveden obsah této části původního územního plánu a kterému odpovídá další struktura dokumentu (str. 4):

OBSAH

Regulativy		1
Příloha č. 1	PODMÍNKY VYUŽITÍ FUNKČNÍCH PLOCH	5
Příloha č. 2	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	10
Příloha č. 3	VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV	12
Příloha č. 4	PODMÍNKY PRO STAVEBNÍ ČINNOST V ÚZEMÍ OBCE	13

Projektant Změny č. 3 si vyhodnotil, že na uvedené 4 přílohy odkazuje vyhláška, nicméně závazný je i základní text „regulativů“. Proto do výchozího podkladu pro textovou část Změny č. 3 byla za text původní OZV zařazena část základního textu „regulativů“ (obsahující tři části o celkem 15 člancích). Do této části textu projektant zařadil jednotlivé odstavce výrokové části Změny č. 2 odpovídajícího obsahu – bez nadpisů a názvů kapitol a s označením vkládaných částí „Změna č. 2“, aby bylo patrné, že jsou doplněny ze změny ÚP.

Dále byly do textu úplného znění zařazeny přílohy č. 1-4, do kterých byly zapracovány další, výše nezpracované pasáže z výrokové části Změny č. 2, a to opět s identifikací, která informuje o tom, že jsou ze Změny č. 2.

Výroková část Změny č. 3 je zpracována ve smyslu změn výchozího podkladu pro textovou část Změny č. 3.

5. Východiska pro zpracování grafické části Změny č. 3

Původní územní plán (grafická část) byl zpracován nad tehdy aktuálním mapovým podkladem. Změna č. 2 byla zpracována nad digitálním podkladem (aktuálním v době jejího zpracování), byla řešena na výřezech, které zobrazovaly pouze touto změnou dotčené lokality. Výroková část Změny č. 2 obsahuje výkres základního

členění území a hlavní výkres. Schvalovaných jevů zobrazených v dalších výkresech původního ÚPO se netýkala.

Výkres základního členění zobrazuje mj. jevy hranice zastavěného území (nebyla Změnou č. 2 aktualizována, což vyplývá z textové části), a zastavitelné plochy (aktuální terminologie stavebního zákona, původní územní plán pracoval s pojmem zastavitelná území). Hlavní výkres zobrazuje jen měněné části, tedy jsou vyznačeny a vymezeny pouze dvě nové zastavitelné plochy s definovaným požadovaným využitím. Žádný další jev původního Hlavního výkresu, který svým obsahem odpovídá z dnešního přístupu výkresu koordináčnímu, nebyl měněn.

Koordináční výkres Změny č. 2 byl zpracován formou vyznačení předmětných ploch do oskenovaného podkladu, kterým byl hlavní výkres původního ÚPO. Právní stav, ani úplné znění po vydání Změny č. 2, jak již bylo uvedeno výše, nebylo zpracováno, digitální data ve strojově čitelném formátu nejsou k dispozici.

Pro přístup projektanta ke zpracování a pro nabytí účinnosti Změny č. 3 je zásadní ust. § 55c SZ, z kterého vyplývá nezbytnost vyhotovení úplného znění po vydání Změny č. 3, a to v rozsahu celého území obce Dětrichov, a dále pak i § 20a SZ. Zásadní je i zohlednění aktuálního a dostupného mapového podkladu (KMD). Projektant se domnívá, že není možné dosáhnout splnění požadavků legislativy, kdyby bylo postupováno obdobně jako při zpracování Změny č. 2, tj. účelově „propojit grafické části dokumentace“.

Proto projektant na začátku své práce zpracoval pracovní výkres, který formálně odpovídá úplnému znění grafické části ÚPO po vydání Změny č. 2 (dále i jen jako „výchozí podklad pro grafickou část Změny č. 3“), kde transformoval jevy vázané na parcelní hranice na aktuální mapový podklad. Tato transformace byla provedena v rozsahu výřezu potřebného pro zpracování koordináčního výkresu Změny č. 3, v kterém jsou zobrazeny i neměněné jevy za účelem zobrazení souvislostí.

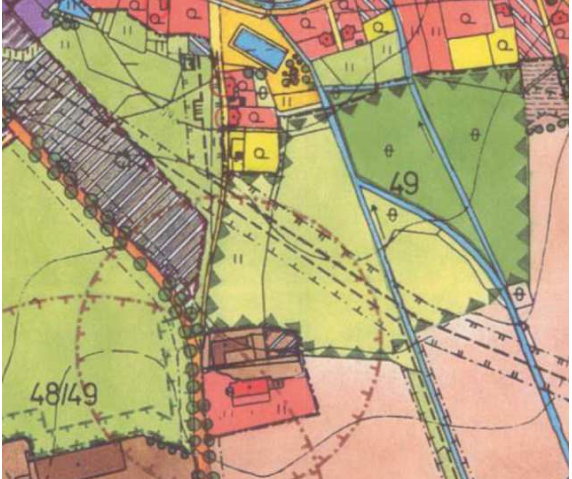
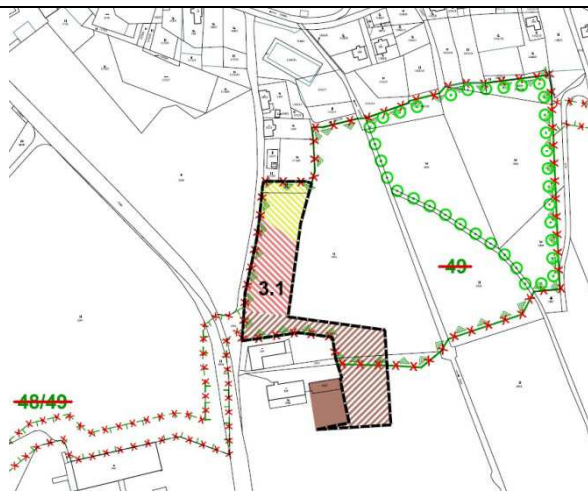
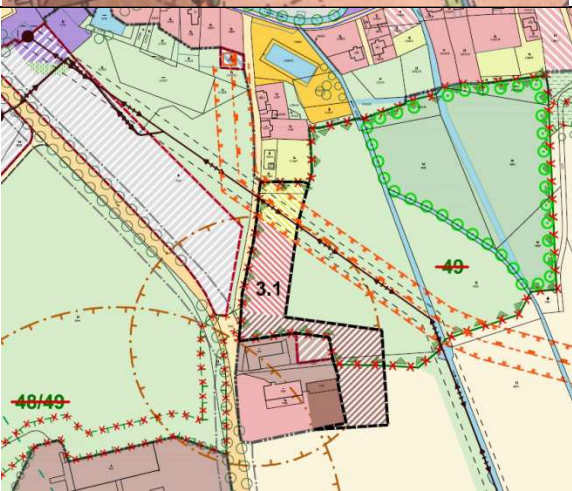
Grafická část Změny č. 3 obsahuje pouze měněné části, a jevy, o nichž rozhoduje zastupitelstvo obce ve své působnosti. Zobrazení pouze měněných jevů je naplněním ust. § 55 odst. 6 SZ. Změnou č. 2 byl do územního plánu v podstatě zpracován výkres základního členění území. Proto ho obsahuje i Změna č. 3. Další v minulosti schválené a účinné podmínky pro využití ploch a další podmínky vyplývající z aktuálního ÚPD, nejsou Změnou č. 3 měněny.

6. Plochy vymezené Změnou č. 3

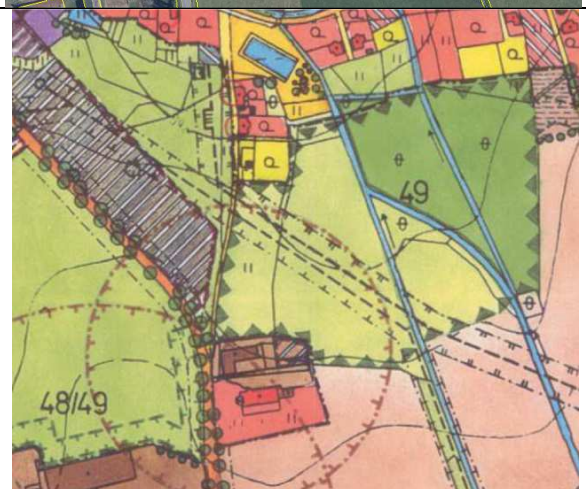
Změna č. 3 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu ozn. 3.1 :

Tabulka s informacemi o zastavitelné ploše 3.1 - návrh řešení předloženého pro VP návrhu změny, které bylo po VP upraveno (viz níže)

Zastavitelná plocha 3.1	
Lokalizace	jižní okraj sídla, východně od komunikace III. třídy, vyplňuje volný prostor mezi jižním okrajem zástavby Dětrichova a samostatně stojící farmou
	

V platné ÚPD	• lokalita leží v nezastavěném území v plochách zemědělského půdního fondu (louky a pastviny, orná půda), částečně v ploše lokálního biocentra 49		
Řešení Změny č. 3 ÚPO Dětrichov			
RZV	• Plochy bydlení v rodinných a rekreačních domech • Plochy pro zemědělskou výrobu • Zahrady a sady	BPEJ / třída ochrany	7.22.10 / II. 7.44.00 / II. 7.67.01/ V.
Výměra	0,88 ha	Druh pozemků	trvalý travní porost
Základní aspekty řešení	• jednotlivé plochy RZV byly vymezeny tak, aby bylo možné umístit stavby dle požadavků navrhovatele uvedených v návrhu na pořízení změny ÚP • v rozsahu ochranných pásem technické infrastruktury je vymezena plocha pro zahrady a sady • ve vazbě na stávající i platnou dokumentaci navrhovanou hospodářskou část farmy je vymezena plocha pro zemědělskou výrobu • v ploše plánovaného rozvoje bydlení je vymezena plocha pro tuto funkci • zábory jsou vymezeny v minimálním rozsahu tak, aby řešení vedlo rozumně k cíli (odůvodnění záborů ZPF je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění) • východní hranice severní části zastavitelné plochy navazuje na zastavěné území vymezené severně, „hloubka“ pozemku navazuje na strukturu zástavby v kontaktním území ležícím severně od předmětné lokality		

Tabulka s informacemi o zastavitelné ploše 3.1 - řešení úpravy po VP:

Zastavitelná plocha 3.1				
Lokalizace	jižní okraj sídla, východně od komunikace III. třídy, v přímé návaznosti na zastavěné území, které tvoří stávající rodinná farma			
V platné ÚPD	lokalita leží v nezastavěném území v plochách zemědělského půdního fondu (louky a pastviny, orná půda), částečně v ploše lokálního biocentra 49			
Řešení Změny č. 3 ÚPO Dětřichov				
	RZV	Plochy pro zemědělskou výrobu	BPEJ / třída ochrany	7.22.10 / II. 7.44.00 / II.
	Výměra	0,46 ha	Druh pozemků	trvalý travní porost
	Základní aspekty řešení	- plocha pro zemědělskou výrobu byla vymezena dle požadavku navrhovatele, a to vazbě na stávající i (platnou dokumentací) navrhovanou hospodářskou část farmy - zábory ZPF jsou vymezeny v minimálním rozsahu tak, aby řešení vedlo rozumně k cíli (odůvodnění záborů ZPF je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění)		

7. Změny v textové části:

V čl. 3 Urbanistická koncepce OZV byla doplněna tabulka k vymezené ploše 3.1, s uvedením navrhovaného využití pro zemědělskou výrobu. Žádné specifické podmínky nad rámec podmínek vyplývajících z platné ÚPD pro tuto plochu nebyly stanoveny, protože nebylo shledáno jako účelné je stanovovat. Změna Č. 3 navazuje na přístup platné ÚPD a naplňuje prioritu rovného přístupu. Podmínky odpovídající dnešním standardům bude komplexně stanovovat a řešit nový územní plán.

V čl. 10 byla vložena podmínka reflektující změny v systému ÚSES. S ohledem na strukturu textu „úplného znění před Změnou č. 3“ toto místo vyhodnotil projektant jako nejvhodnější k zaznamenání úpravy ÚSES. Pokud by byly definovány podmínky způsobem, odpovídajícím dnešním požadavkům, tak by dokumentace obsahovala výčet všech prvků. A zde by byly změny zaznamenány.

Není předmětem Změny č. 3 definovaným v obsahu změny aktualizovat výčet všech prvků ÚSES, zastavitelných území a ploch apod. Projektant plnil výhradně požadavky stanovené ve schváleném obsahu Změny ÚP.

Je navrženo zrušení poznámky v příloze č. 3, neboť odkazuje na výkres č. 8 (ZPF). Odkaz na kap. f.2. pravděpodobně odkazuje na průvodní zprávu. Vymezení VPS a AÚ není Změnou č. 3 měněno.

Byl upraven čl. 9 na základě doplňujícího pokynu pořizovatele, uděleného na základě požadavku obce.

8. Aktualizace lokálního ÚSES:

Systém lokálního ÚSES byl ve Změně č. 3 upraven na základě „Studie změny ÚSES na části území obce Dětřichov“, kterou v dubnu 2019 zpracoval Ing. Jan Hromek – LESPROJEKT. Tato studie navrhuje úpravu vymezení prvků ÚSES a ve svém návrhu zohledňuje skutečné podmínky a stav území. Navrhuje zrušení původního biocentra 49, dále pak zrušení částí původních biokoridorů 48/49 a 49/0, vymezení a převzetí označení upřesněných biokoridorů L038/L039 a 1359/0 a dále navrhuje vymezení interakčních prvků 1, 2 a 3. K této studii návrhu úprav systému ekologické stability lokální úrovně vydal dne 5. 6. 2019 Městský úřad Frýdlant, Odbor stavebního úřadu a životního prostředí vyjádření zn. MUF 1862/2019/OSUZP/3/Po-002, ve kterém sdělil, že po prostudování předložené dokumentace „souhlasí s touto změnou návrhů. (viz důvody pro pořízení Změny ÚPO, citace uvedena výše)

Graficky jsou vyznačeny měněné jevy, tj. jevy rušené a navrhované.

9. Aktualizace limitů dle ÚAP

V souladu s aktuálními daty ÚAP, poskytnutými ORP (pořizovatelem), byly aktualizovány trasy sítí TI a limity, které jsou vyznačené barevně v Koordinačním výkrese, a to:

- vodovod
- elektro
- OP vodního zdroje I. a II. st
- hranice dobývacího prostoru

10. Zastavěné území

V rozhodnutí ZO o obsahu Změny č. 3, resp. v obsahu změny ÚPO, je uveden mj. požadavek na aktualizaci zastavěného území.

V návrhu pro veřejné projednání bylo projektantem a pořizovatelem dohodnuto, že vymezení zastavěného území nebude aktualizováno v rozsahu celého území obce Dětřichov. Projektant se zamýšlel nad způsobem aktualizace zastavěného území navázaného na stávající farmu. K této problematice bylo v odůvodnění návrhu Změny č. 3 pro veřejné projednání uvedeno mj. následující:

„Tento požadavek projektant i v kontextu navazujícího požadavku ve znění „prověřeny budou požadavky na předmětné lokality vyplývající z aktuálních územně analytických podkladů“ chápe tak, že se vztahuje výhradně na předmětnou lokalitu farmy rodiny navrhovatele, tj. tak, že požadavkem je aktualizovat jedno zastavěné území. Původní ÚPO vymezil několik „současně zastavěných území“ (viz § 58 odst. 1 SZ). Změna vymezení prvků ÚSES není s vymezením zastavěného území provázána.

Projektant zvažoval, jak přistoupit k aktualizaci zastavěného území v lokalitě farmy. Způsob a postup vymezení jednoho zastavěného území, resp. jeho hranice, je popsán v ust. § 58 odst. 1 SZ (... Hranici

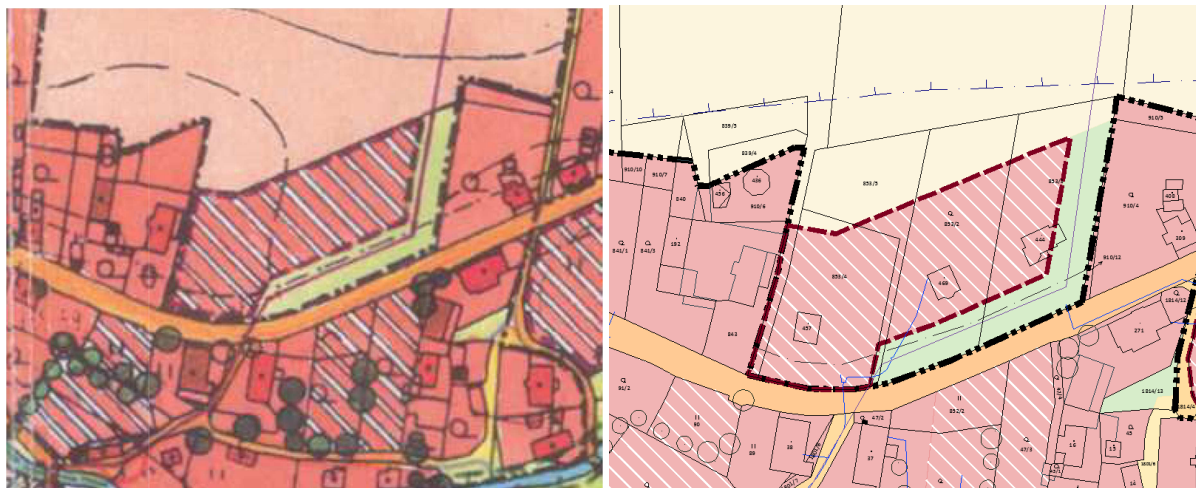
jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.)

Výchozími podklady pro změnu ÚP je platná územně plánovací dokumentace a mapový podklad s vyznačením hranic parcel. Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a vymezení jevu „současně zastavěné území“ v platné ÚPD v předmětné lokalitě nejsou striktně navázány na hranice parcel vyznačené v původním mapovém podkladu, především na jižním a východním okraji lokality farmy. Vymezení jižní a východní hranice ploch RZV podle aktuálního mapového podkladu, resp. jejich vymezení navázané na aktuální hranice parcel není možné, protože zde pozemky nejsou odděleny. Pozemky farmy, resp. pozemky kolem stavebního fondu farmy, jsou pod společným oplocením.

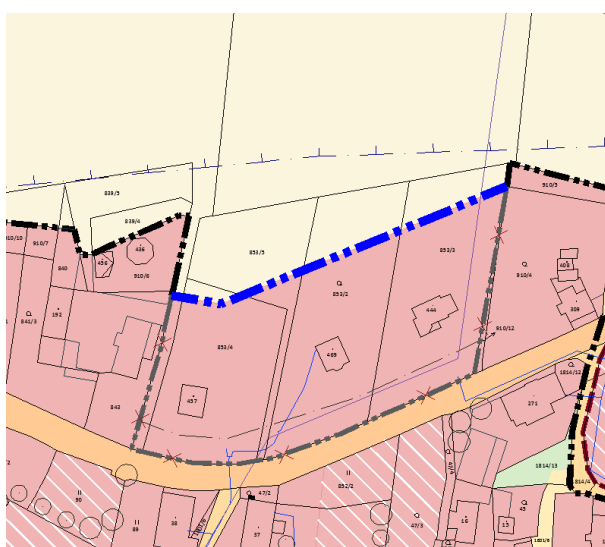
Jednou z možností přístupu by bylo vymezit hranici zastavěného území podle hranic parcel. V takto vymezeném zastavěném území by bylo možné vymezit stabilizovanou plochu bydlení a plochu zemědělské výroby. Otázkou pak je, jak přistoupit k plochám kategorie „stav“, které jsou vymezené v platném územním plánu, nicméně by se nacházeli mimo nově vymezené zastavěné území. Nebylo by účelné, aby plochy stabilizovaného bydlení a plochy výroby ležely mimo zastavěné území. Pak by asi bylo nutné tyto plochy vymezit jako zastavitelné. To by ale znamenalo jejich nové projednávání. To také není účelný postup. Proto projektant vyhodnotil, jako nejlepší možné řešení, vedoucí ještě rozumně k cíli, ponechání zastavěného území v rozsahu vymezení v původním ÚPO, resp. jeho zpřesnění podle hranic parcel tam, kde to je možné. Jižní a východní část hranice tohoto zastavěného území byla vymezena co možná nej přesněji ve stejném rozsahu jako v ÚPO. Jedná se o výjimečný případ, kdy je v co největší možné míře dodržen požadavek ust. § 58 odst. 1 SZ. Jihovýchodní lomový bod hranice zastavěného území není ovšem vázán na žádný bod na stávající hranici parcel.

Jako podpůrný podklad pro byl použit i „veřejný registr půdy – LPIS“ (<http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>) – viz obrázek v kap. n). Zastavěné území je v neměnné podobě i nadále vymezeno tak, že nezasahuje do „dílů půdních bloků“.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání a pokynů pořizovatele bylo v rámci úpravy návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, která není hodnocena jako podstatná úprava ve smyslu ust. § 53 odst. 2, aktualizováno vymezení zastavěného území. Do zastavěného území byly zahrnuty tři „zastavěné stavební pozemky rodinných domů“, které se nachází v severovýchodní části Dětrichova. Tyto pozemky ze severní strany přiléhají k silnici III/03513 a nacházejí se v původním územním plánem vymezeném „zastavitelném území“. Změně č. 3 nepřísluší posuzovat soulad realizované zástavby a vymezení nových pozemků s původním územním plánem. Nepřísluší jí ale ani posuzovat kvalitu řešení původního územního plánu a realizovaného řešení, a to zejm. z hlediska kompaktnosti severní hranice zastavění (rozhraní sídla a volné krajiny). Projektant s pořizovatelem se dohodli na principu nevymezovat zastavěné území nad rámec, který stanovil ÚP. Tedy aktualizovaná hranice předmětného zastavěného území není tvořena čarou vedenou po hranici parcel, ani ji netvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Důvodem je nekompatibilita vymezení ploch s rozdílným způsobem využití původním plánem a aktuálního mapového podkladu. Z důvodů ochrany veřejných zájmů a zachování stanoveného způsobu využití vymezených ploch bylo upřednostněno vedení hranice po hranici zastavitelného území (dle platného ÚP). Koncové body aktualizovaného úseku zastavěného území jsou na hranicích stávajících parcel. Plocha zahrnutá do zastavěného území byla Změnou č. 3 nově vymezena jako stávající (stabilizovaná) plocha s využitím plochy bydlení v rodinných a rekreačních domech, tj. způsob využití se Změnou č. 3 nemění. Z toho důvodu ani tato úprava není úpravou podstatnou. Vymezení zastavěného území bude i předmětem nového územního plánu.



Výřez Hlavního výkresu platného ÚPO
(vlevo sken původní dokumentace, vpravo zobrazení ploch původního ÚP na aktuálním mapovém podkladu)



Výřez Koordinačního výkresu Změny č. 3

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, dne 19. 11. 2019 uplatnil stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody k navrhovanému obsahu změny územního plánu podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) SZ a vydal stanovisko v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 příslušného zákona, zn. KULK 78256/2019, ve kterém „z hlediska soustavy NATURA 2000“ uvedl: „Návrh předmětné změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv této změny na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.“

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo s ohledem na uvedené zpracováno. Změna č. 3 zohledňuje skutečné podmínky a stav území (úpravu lokálního ÚSES) a dále vytváří podmínky pro možnost umístění staveb pro rozšíření rodinné zemědělské farmy s navazujícím drobnými plochami pro bydlení. S ohledem na celkové kapacity ploch územního plánu pro funkci bydlení, resp. pro umísťování rodinných domů, lze konstatovat, že navržené změny nemění předpoklady pro udržitelný rozvoj, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost

společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

Vyhodnocení potřeby vymezení jediné zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu o výměře 0,4643 ha je provedeno zjednodušenou metodou, která odpovídá účelu a charakteru předmětné plochy. Potřeba vymezení této plochy je úzce svázána s provozem stávající zemědělské farmy. Nemá tedy smysl vyhodnocovat kapacitu celého území obce, neboť plošný rozvoj předmětné farmy je nutné realizovat v návaznosti na její stávající areál.

Potřeba vymezení předmětné zastavitelné plochy je tak provedena detailním vymezením účelu předmětné plochy souvisejícím s provozovanou podnikatelskou činností v areálu stávající farmy:

Žadatelé o Změnu č. 3 ÚPO Dětřichov a vlastníci pozemku, na kterém je vymezena předmětná zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu, jsou OSVČ v oboru zemědělství. V rámci prováděné podnikatelské činnosti pobírají dotace na základě Nařízení vlády č. 75/2015 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálně-klimatických opatření a o změně nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření, ve znění pozdějších předpisů, a Nařízení vlády č. 330/2019 Sb., o podmínkách provádění navazujících agroenvironmentálně-klimatických opatření.

Na základě těchto pravidel pro dotační podporu zemědělské činnosti pobírají žadatelé dotace AEKO – ošetřování travních porostů, včetně dalších titulů a závazků. Závazky je nutné sjednávat každých 5 let, jejich dodržování je kontrolováno na základě CROSS COMPLIANCE, nedodržení závazků je sankcionováno krácením či odebráním dotací. V loňském roce byla pětiletka ukončena a v rámci přechodného období 2020 – 2021 se musí žadatelé rozhodnout, jakým způsobem budou hospodařit do budoucna. V jednom z doposud sjednaných závazků je potřeba dodržovat intenzitu chovu na plochu. To konkrétně znamená povinnost dodržet počet VDJ (velkých dobytčích jednotek, krávy, ovce, kozy, koně) na hektar obhospodařované plochy. EU do budoucna bude tuto intenzitu navyšovat, což v praxi znamená při obhospodařování stejné zemědělské plochy **povinnost zvýšit počet chovaných zvířat**.

Aby bylo možné tyto navýšené podmínky i nadále plnit, je potřeba zajistit zvířatům tzv. welfare – **dobré podmínky života zvířat**. Ty se řídí veterinárními zákony – zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči, a zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání. Abychom tyto podmínky mohli splňovat a zároveň zvyšovat welfare zvířat, je nutné farmu stavebně upravit. Žadatelé tak už od roku 2010 s úřady projednávají možnost rozšíření areálu farmy.

Vzhledem k těsnému sousedství biocentra a rozsahu vymezeného zastavěného území na pozemcích farmy nelze tyto stavební úpravy realizovat bez provedení změny územního plánu. O tuto změnu žádají již od roku 2013. Od roku 2015 se začala obec Dětřichov zabývat pořízením nového územního plánu. Na tento nový územní plán jsou od roku 2015 žadatelé se svými požadavky odkazováni. Celý proces pořízení nového územního plánu se nicméně neúměrně protahuje a obec nemá v roce 2020 doposud ani schválené zadání.

Potřebné stavební úpravy farmy zahrnují rozšíření ustajovací kapacity pro zvířata, aby bylo možné dodržovat podmínky dotačního titulu a zároveň požadavky na welfare zvířat i v případě navýšení intenzity chovu. Stavební úpravy by také měly napomoci zvýšit efektivitu práce, je potřeba doplnit přístřešek pro stroje. V souvislosti s rozvojem farmy je také potřeba větší kapacita pevného hnojiště, stávající hnojiště je i při nízké ustajovací kapacitě nedostačující a hnůj je nutné skladovat na polním hnojišti. Tyto polní hnojiště však budou dle aktualizovaných pravidel EU postupně omezována a zakazována, povolena budou právě jen pevná hnojiště.

Zpracoval pořizovatel

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

Zemědělský půdní fond:

Tabulka: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Katastrální území Dětrichov (625990)

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3.1	plochy pro zemědělskou výrobu	0,4643		0,4643				0,0	ne	ne	ne	ne
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,4643		0,4643				0,0	x	x	x	x

Veřejný zájem na záboru půdy II. třídy ochrany je podrobně popsán v kap. k) tohoto odůvodnění.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou řešením Změny č. 3 dotčeny, resp. nejsou navrženy žádné zábory PUPFL.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

m) Text s vyznačením změn

Je v samostatné příloze textové části odůvodnění Změny č. 3.

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

n) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V rámci veřejného projednání Změny č. 3 ÚPO Dětrichov nebyly uplatněny žádné námitky.

o) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání Změny č. 3 ÚPO Dětrichov nebyly uplatněny žádné připomínky.

p) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu obce Dětrichov (počet stran 40)

+ příloha - srovnávací text s vyznačením změn

Grafická část:

Koordinační výkres

1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 5 000

Zpracoval Atelier „AURUM“ s.r.o.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

KOORDINAČNÍ VÝKRES

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTŘICHOV

KOORDINAČNÍ VÝKRES

LEGENDA :

platná ÚPD

Změna č. 3 ÚPO

	stav	návrh	zrušeno
		3.1	
		1395/0	48/49

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- aktualizace k datu 31. 07. 2020

HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY / ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

OZNAČENÍ PLOCH ZMĚN

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH

PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

INTERAKČNÍ PRVKY

OZNAČENÍ PRVKŮ ÚSES A INTERAKČNÍCH PRVKŮ

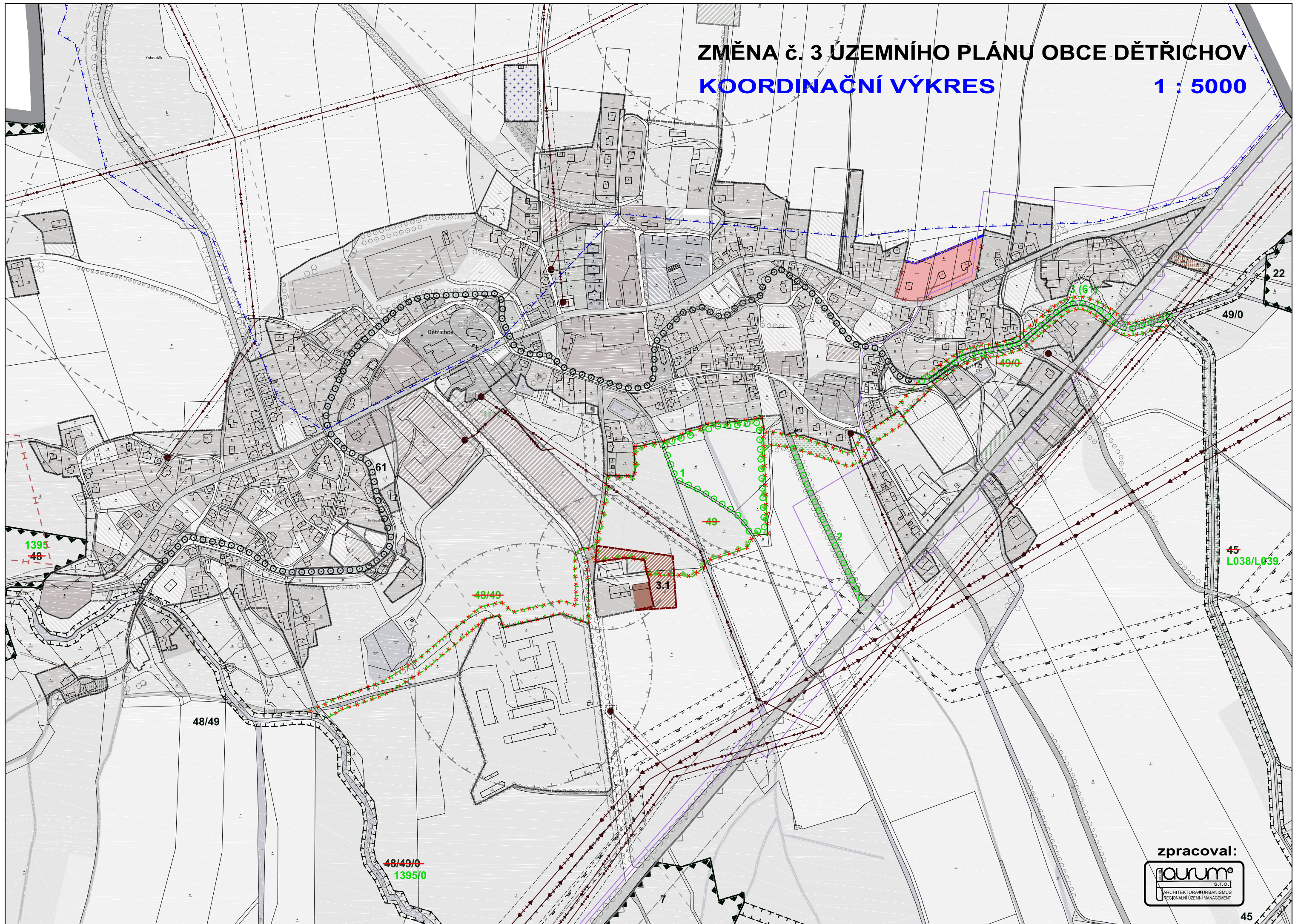
PRO OSTATNÍ JE VY PLATÍ LEGENDA PLATNÉHO ÚPO

pozn.: STÁVAJÍCÍ TRASY SÍTÍ TI A NĚKTERÉ LIMITY BYLY AKTUALIZOVÁNY DLE ÚAP

zpracoval:



ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTRICHOV
KOORDINAČNÍ VÝKRES 1 : 5000



zpracoval:



GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTŘICHOV

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

1 : 5000

LEGENDA :

platná ÚPD

Změna č. 3 ÚPO

	stav	návrh	zrušeno
		3.1	
	7.44.00 II.		

ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU - ZASTAVITELNÉ PLOCHY

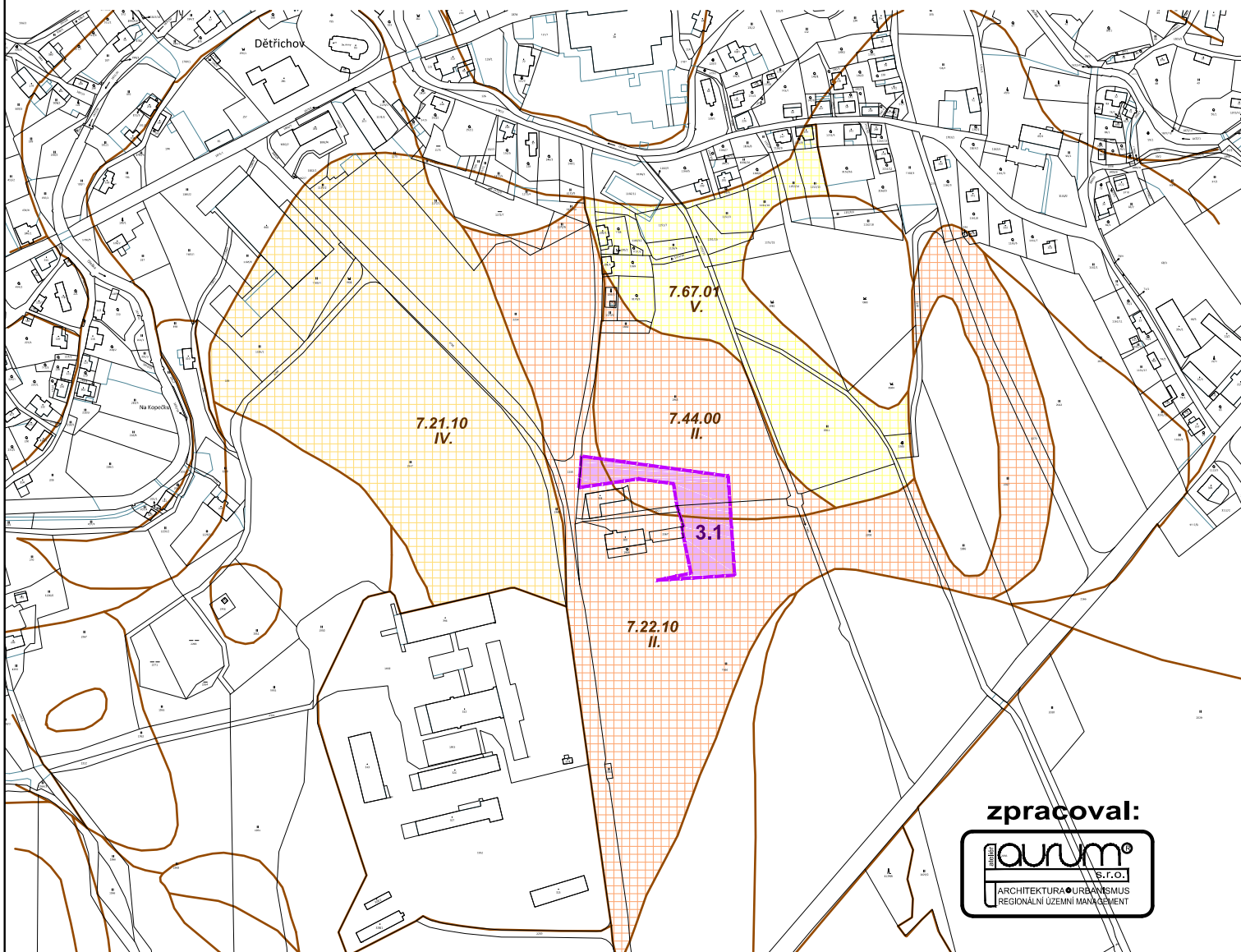
HRANICE BPEJ

KÓD BPEJ, TŘÍDA OCHRANY

zemědělská půda s třídou ochrany II.

zemědělská půda s třídou ochrany IV.

zemědělská půda s třídou ochrany V.



zpracoval:



Příloha

TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

(SROVNÁVACÍ TEXT)

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DĚTŘICHOV

– s vyznačením navrhovaných změn (změnový text)

- rušený text je vyznačen přeškrtnutím - (~~xxxxxxxx~~)
- nový text je vyznačen růžovým písmem - (xxxxxxxxxx)

Obecně závazná vyhláška č. 17/2001, o vyhlášení závazné části územního plánu obce Dětrichov

Zastupitelstvo obce Dětrichov dne 11.10.2001 schválilo dle § 84, odst. 2, písmena b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a dle § 26 odst. 2 zákona č. 50/1976 SB., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů návrh územního plánu obce (ÚPNO) a dle paragrafu 29, odst. 2 téhož zákona se usneslo vydat tuto obecně závaznou vyhlášku.

Čl. 1 Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vyhláší závazné části územního plánu obce Dětrichov, schváleného zastupitelstvem obce Dětrichov dne 11.10.2001.
- (2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby. (Příloha č.1 až 4 této vyhlášky).
- (3) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků, nebo staveb, dle § 108 odst. 2, písmeno a) stavebního zákona.

Čl. 2 Územní rozsah platnosti

- (1) Tato vyhláška platí pro správní území obce Dětrichov. Dle katastrální struktury se jedná o katastrální území Dětrichov.
- (2) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změnu ve funkčním využití a prostorovém uspořádání území, provádění staveb, nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

Čl. 3 Časové údobí aktualizace ÚPNO

- (1) Časovým údobím aktualizace ÚPNO Dětrichov je dvouleté období.

- (2) V případě nastalé mimořádné důležitosti, rozhodne zastupitelstvo obce o bližším termínu.

Čl. 4

Úložení a předání schváleného územního plánu obce.

- (1) Pro obec Dětrichov je uložen na Obecním úřadě v Dětrichově.
- (2) Poskytuje se dle § 19, odst. 2 vyhlášky č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (v rozsahu přílohy č. 2 k vyhlášce) :
- a) Městskému úřadu ve Frýdlantě, odboru výstavby a životního prostředí
 - b) Okresnímu úřadu v Liberci, referátu regionálního rozvoje

Čl. 5

Ú č i n n o s t

Tato vyhláška nabývá účinnost 15. dnem následujícím po dni jejího vyhlášení. Den vyhlášení je první den jejího vyvěšení na úřední desce.

REGULATIVY

ČÁST PRVNÍ

Úvodní ustanovení

článek 1

Účel regulativů

1. Regulativy vyjadřují závaznou část územního plánu obce Dětrichov.
2. Regulativy obsahují závazná pravidla, která stanovují využití území a zásady pro jeho uspořádání.

článek 2

Rozsah platnosti

1. Regulativy platí pro správní území obce Dětrichov, zahrnující k.ú. Dětrichov včetně územní změny hranice obce pod Mlýnským vrchem.

ČÁST DRUHÁ Závazné regulativy

článek 3

Urbanistická koncepce

1. Urbanistickou koncepci tvoří vymezení dílčích území a navazující prostorové uspořádání území a objektů. Současně zastavěná a navrhovaná zastavitelná území vymezují funkční plochy uvedené v čl. 4 regulativů.
2. Sídlo se bude obnovovat a rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek v prostorové vazbě formou dostavby proluk a navazujících území na současně zastavěné území.

(Změna č. 2):

3. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot stanovená ve schváleném ÚPO Dětrichov se nemění.

Změna č. 2 řeší umístění geotermální elektrárny (zastavitelná plocha 2.1) a umístění větrné elektrárny (zastavitelná plocha 2.2), obě v katastrálním území Dětrichov u Frýdlantu.

4. Urbanistická koncepce stanovená ve schváleném ÚPO Dětrichov se nemění.

Změna č. 2 vymezuje následující zastavitelné plochy:

ozn.	stávající funkční využití dle ÚPO	navrhované funkční využití	par. č.(k.ú)	celková výměra (ha)
2.1	Orná půda	výroba a skladování – geotermální elektrárna	716/1 (k.ú. Dětrichov)	1,06
2.2	Orná půda	výroba a skladování – větrná elektrárna	1647 (k.ú. Dětrichov)	0,32

(Změna č. 3):

5. Změna č. 3 vymezuje jednu zastavitelnou plochu:

ozn.	navrhované funkční využití ploch změn
3.1	• plochy pro zemědělskou výrobu

článek 4

Členění regulativů na funkční plochy

1. Členění území na funkční plochy v hlavním výkresu musí odpovídat způsob užívání území a účel umísťovaných a povolovaných staveb včetně změn v jejich užívání.
2. Ve vazbě na urbanistickou koncepci a vymezení dílčích území se navrhuje členění území na funkční plochy:

I. Funkční plochy současně zastavěné a zastavitelné

- a) PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- b) PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH

- c) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- d) HŘBITOV
- e) PLOCHY PRO VÝROBU, VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADOVÁNÍ
- f) PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
- g) PLOCHY SPORTU A REKREACE
- h) PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ
- i) PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
- j) PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

II. **Funkční plochy nezastavitelné**

- a) VODNÍ TOKY A PLOCHY
- b) ORNÁ PŮDA
- c) LOUKY A PASTVINY
- d) ZAHRADY A SADY
- e) PUPFL
- f) MIMOLESNÍ ZELENĚ, ROZPTÝLENÁ KRAJINNÁ ZELENĚ

(Změna č. 2):

3. Změna č. 2 vymezuje nové plochy s rozdílným způsobem využití včetně stanovení podmínek pro jejich využití:
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - GEOTERMÁLNÍ ELEKTRÁRNA
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – VĚTRNÁ ELEKTRÁRNA

článek 5

Podmínky využití funkčních ploch

1. V dílčích funkčních plochách současně zastavěných, zastavitelných a nezastavitelných se vymezují charakteristiky území, podmínky přípustného a nepřípustného využití území.
2. Obsah podmínek využití funkčních ploch je předmětem přílohy č.1 regulativů.

článek 6

Funkční plochy současně zastavěné a zastavitelné, proluky

1. V současně zastavěném území vyznačeném v hlavním výkresu plnou barvou jako stávající plochy není navrhována změna ve funkčním využití. V tomto území lze stavět objekty, pokud funkce odpovídá funkčnímu využití plochy a pokud lze zde objekt umístit z prostorových hledisek.
2. Uvnitř současně zastavěného území jsou navrženy k zástavbě proluky, mimo současně zastavěné území jsou navržena zastavitelná území.
3. Vybrané plochy proluk a zastavitelného území jsou vyznačeny šrafovanou barvou jako navrhované plochy v hlavním výkresu včetně jejich číselné identifikace ve schématu v textu.

(Změna č. 2):

4. Zastavěné území je vymezeno Územním plánem obce Dětrichov (dále jen „ÚPO Dětrichov“), schváleným zastupitelstvem obce dne 11.10.2001, a bylo aktualizováno Změnou č. 3 k datu 31. 07. 2020.

článek 7

Funkční plochy nezastavitelné

1. Nezastavitelné území není určeno k zastavění i tvoří nezastavěné pozemky, jedná se o monofunkční plochy neurbanizovaného území ZPF, PUPFL, vodních toků a ploch a ostatních ploch ve volné krajině.

článek 8

Uspořádání dopravy

1. V území se rozdělují plochy komunikací a dopravního vybavení. Plochy pozemních komunikací se rozdělují na silnice, místní a účelové komunikace. Doplnující jsou pěší komunikace. Vyznačují se cykloturistické trasy.
2. Z ploch dopravního vybavení se vymezují autobusové zastávky, vyhrazené a veřejné parkovací plochy, řadové garáže. Vyhrazená parkoviště u objektů občanského vybavení jsou dána normovými hodnotami.
3. Základní komunikační systém je změněn o návrh silnice I/13 v kategorii S 11,5/80 s novou trasou v jižní části území obce.

(Změna č. 2):

5. Základní koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚPO Dětrichov se nemění.
6. Dopravní napojení zastavitelných ploch 2.1, resp. 2.2 bude zajištěno ze stávajících místních komunikací.

článek 9

Uspořádání technického vybavení

1. ~~Trasy a plochy~~ **Plochy** pro zařízení technického vybavení jsou zakresleny ve výkresové části dokumentace. **Liniové prvky technické infrastruktury je přípustné umísťovat ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách.**
2. Zásobování vodou spočívá na vodním zdroji vrtu Dětrichov a navrhovaném převedení vody z vodovodní sítě Frýdlant z budoucího vodovodu Větrov přes VDJ Větrov do VDJ Dětrichov.
3. Nový kanalizační systém se navrhuje jako oddílný s vybudováním splaškových stok a s cílovým stavem centrální ČOV pod sídlem. Předpokládá se realizace lokálních systémů ČOV v doporučených lokalitách zakreslených ve výkresu č.5 nebo v areálech do doby realizace centrální ČOV.
4. Příkon spotřeby elektrické energie je pokryt stávajícími trafostanicemi, navrhuje se 4 nové trafostanice. Navrhuje se plošná plynofikace sídla s regulační stanicí plynu VTL u vodní nádrže.
5. V území obce je provedena telefonizace telefonním kabelem a umístěna automatická telefonní ústředna, prochází zde 2 dálkové kabely. Na Ptačím vrchu se navrhuje TV převaděč.

(Změna č. 2):

6. Základní koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚPO Dětrichov se nemění.
7. Zásobování vodou zastavitelných ploch bude v případě zastavitelné plochy 2.1 řešeno napojením na veřejný vodovod. Zastavitelná plocha 2.2 je bez nároků na dodávku vody.

8. Likvidace odpadních vod bude v případě zastavitelné plochy 2.1 řešena individuálně (nepropustná jímka s následným vyvážením na nejbližší kapacitní ČOV). Zastavitelná plocha 2.2. je bez nároků likvidaci odpadních vod.
9. Dešťové vody budou svedeny do zasakovacích jímek.
10. Zastavitelné plochy budou napojeny přípojkami na primární rozvodný systém (vedení vn 22 kV).

článek 10

Ochrana přírody a krajiny, územní systém ekologické stability

1. Jihovýchodní část území se nachází v CHKO Jizerské hory, bližší způsob ochrany přírody je vymezen zónami CHKO.
2. V území je zastoupen nadregionální a místní systém ekologické stability krajiny, biocentra a biokoridory jsou vymezeny v hlavním výkresu. Jako doplňující systému ÚSES jsou navrženy interakční prvky. Do území obce zasahuje ochranná zóna NRBK.

(Změna č. 2):

3. Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 2 nemění. Prvky ÚSES jsou změnou č. 2 respektovány.
4. Změnou č. 2 nejsou vymezeny plochy za účelem zvýšení prostupnosti krajiny, výstavby protierozních opatření, ochrany před povodněmi, plochy rekreace, dobývání nerostů apod.

(Změna č. 3):

5. Při rozhodování o změnách v území budou respektovány úpravy vymezení prvků ÚSES a interakčních prvků:
 - a) byly zrušeny tyto skladebné části ÚSES - biocentrum 49 a úseky biokoridorů 48/49 a 49/0 navazujících oboustranně na biocentrum 49;
 - b) bylo upraveno označení vybraných skladebných částí ÚSES;
 - c) byly vymezeny interakční prvky 1-3.

článek 11

Ochrana kulturních památek a místně významných objektů

1. Objekty zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek jsou uvedeny v příl. č. 2 regulativů.
2. Místně významné objekty, viz. text dokumentace, se požaduje místně chránit.

článek 12

Limity využití území

1. V území obce se požaduje respektovat limity využití území vyplývající z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí.
2. Obsah limitů je předmětem přílohy č. 2 regulativů.

článek 13

Plochy pro dobývání ložisek nerostů

1. Na kopci Hájký je registrován DP (dobývací prostor) stavebního kamene Frýdlant I, CHLÚ (chráněné ložiskové území) pro výhradní ložisko štěrkopísku je stanoveno v území SV Mlýnského vrchu. Hranice DP a CHLÚ jsou zakresleny v hlavním výkresu.
2. V území jsou registrována nevýhradní ložiska stavebních nerostných surovin č.7, 21-23 se zákresem v hlavním výkresu.

článek 14

Plochy veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

1. Plochy veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav jsou vymezeny ve výkresu č.7. Seznam těchto staveb je uveden v příloze č.3 regulativů.
2. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST TŘETÍ

Závěrečné ustanovení

článek 15

Uložení, lhůty aktualizace dokumentace

1. Dokumentace územního plánu obce je uložena na Obecním úřadu v Dětrichově, na stavebním úřadu ve Frýdlantě a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Liberci.
2. Změny ve schválené dokumentaci schvaluje zastupitelstvo obce Dětrichov po projednání podle stavebního zákona. V případě, že vlivem změn a úprav ztratí schválená ÚPD dostatečnou přehlednost, zajistí pořizovatel vyhotovení nového hlavního výkresu se zachycením přesného stavu k určitému datu.

PŘÍLOHA č. 1 – PODMÍNKY VYUŽITÍ FUNKČNÍCH PLOCH

I. Funkční plochy současně zastavěné a zastavitelné

- a) PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- b) PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH
- c) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- d) HŘBITOV
- e) PLOCHY PRO VÝROBU, VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADOVÁNÍ
- f) PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
- g) PLOCHY SPORTU A REKREACE
- h) PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ
- i) PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
- j) PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

a) PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Lokální limity IZP 25% pro bydlení, podl. -3

* Charakteristika území

Území je určeno převážně pro trvalé a přechodné bydlení v bytových domech.

* Přípustné využití území

- bydlení v bytových domech bez vymezených pozemků
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost ve vlastním objektu bydlení bez negativních vlivů na sousední byty

* Nepřípustné využití území

- samozásobitelská, pěstitelská a chovatelská činnost

b) PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH

Lokální limity IZP 15%, podl. 2

* Charakteristika území

Území je určeno převážně pro bydlení v rodinných domech. Připouští se využití území pro stavby individuální rekreace, ubytovací zařízení.

* Přípustné využití území

- bydlení v rodinných domech o 1-3 bytech, v objektech individuální rekreace v chalupách a rekreačních domech
- účelové doplňující stavby podnikatelské činnosti k rodinnému domu pro drobnou výrobu a služby nepřesahující objem příslušného rodinného domu

* Nepřípustné využití území

- stavby rekreačních chat a zahrádkářských chat
- pěstitelská nebo samozásobitelská činnost s vlastními účelovými stavbami

c) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Lokální limity IZP 50%, podl. -3

* Charakteristika území

Území je určeno pro jednotlivé druhy zařízení občanského vybavení, sloužící potřebám obyvatel a návštěvníků obce.

* Přípustné využití území

- zařízení pro školství a církevní účely
- zařízení pro maloobchod a stravování
- zařízení pro nevýrobní služby
- zařízení pro správu a zájmovou činnost

- zařízení tělovýchovy

- * **Nepřípustné využití území**

- stavby pro výrobu a služby výrobního charakteru
- využití území mimo uvedené v charakteristice území

d) HŘBITOV

Lokální limity IZP 5%, podl. -1

- * **Charakteristika území**

Území je určeno pro umístění hrobů s nezbytným vybavením v kultivovaném prostředí.

- * **Přípustné využití území**

- skupiny hrobů a urnový háj s nezbytnými objekty údržby a vybavenosti

- * **Nepřípustné využití území**

- objekty a činnosti sloužící jinému využití s důsledky narušování hlavní funkce

e) PLOCHY PRO VÝROBU, VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADOVÁNÍ

Lokální limity IZP 80%, podl. 4

- * **Charakteristika území**

Území je určeno k výrobě, službám a ke skladovací činnosti s možnými negativními vlivy provozu zařízení.

- * **Přípustné využití území**

- stavby výroby, výrobněopravárenských služeb a skladů
- služební byty, zařízení pro správce a provoz, veřejné stravování
- odstavné plochy pro vozidla na vyhrazeném pozemku, garáže
- ochranná zeleň

- * **Nepřípustné využití území**

- provozy s negativními vlivy možného zásahu do sousedních obytných ploch (hluk, prach, nadměrná intenzita dopravy) a další využití území vyžadující zdravé životní podmínky ve smyslu hygienických předpisů

f) PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

Lokální limity IZP 90%, podl. -2

- * **Charakteristika území**

Území je určeno pro zemědělskou výrobu.

- * **Přípustné využití území**

- zemědělská činnost ve vlastních účelových stavbách
- byty majitelů

- * **Nepřípustné využití území**

- provozy s negativními vlivy zásahu do sousedních obytných ploch dle hygienických předpisů

g) PLOCHY SPORTU A REKREACE

Lokální limity IZP 5%, podl. -2

- * **Charakteristika území**

Území je určeno pro využití sportu a tělovýchovy, zahrnuje území převážně se stavbami otevřených sportovních zařízení.

- * **Přípustné využití území**

- účelové stavby sloužící pro sport a rekreaci
- doplňující stavby (sociální vybavení, klubovny, občerstvení)
- obslužné a pěší komunikace

*** Nepřípustné využití území**

- stavby a činnosti mimo využití uvedené v charakteristice území, které neslouží dané funkci

h) PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ

Lokální limity IZP 60%, podl. -4

*** Charakteristika území**

Území je určeno pro liniové prvky dopravy s hlavním využitím ploch dopravního vybavení.

*** Přípustné využití území**

- parkování a garážování vozidel na vyhrazených pozemcích dle územního plánu
- zastávky a obratiště autobusů, čekárny, ČSPH

*** Nepřípustné využití území**

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisejí s danou funkcí

i) PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Lokální limity IZP 100%, podl. -2

*** Charakteristika území**

Území je určeno pro objekty a zařízení technického vybavení vodního hospodářství, energetiky a spojů při respektování ochranných pásem.

*** Přípustné využití území**

- účelové stavby a zařízení pro zajištění provozu vodovodní a kanalizační sítě
- účelové stavby a zařízení pro zajištění provozu elektrorozvodné a plynovodní sítě
- účelové stavby kotelen a zásobníku PB

*** Nepřípustné využití území**

- účelové stavby a činnosti nesouvisející s uvedenou danou funkcí
- umístění objektů mimo dopravní přístupnost z komunikací

j) PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

Lokální limity IZP 5%, podl. -1

*** Charakteristika území**

Území je určeno pro veřejnou zeleň s doplňujícím vybavením pro každodenní rekreační pobyt v prostředí udržované zeleně.

*** Přípustné využití území**

- plochy zahradnický udržované zeleně
- plochy odpočinkových koutů
- vybavení drobnou architekturou

*** Nepřípustné využití území**

- účelové stavby a činnosti nesouvisející s využitím uvedeným v charakteristice území

(Změna č. 2):

k) VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - GEOTERMÁLNÍ ELEKTRÁRNA

hlavní využití:

- stavby a zařízení geotermální elektrárny

přípustné využití:

- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu území
- stavby a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly

- komunikace a zpevněné (manipulační) plochy pro obsluhu objektu geotermální elektrárny
- parkovací plochy zejména pro obsluhu objektu geotermální elektrárny
- zeleň ochranná a izolační
- oplocení pozemků

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

podmínky prostorového uspořádání:

- není stanoveno

I) VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - VĚTRNÁ ELEKTRÁRNA

hlavní využití:

- stavby a zařízení větrných elektráren

přípustné využití:

- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu větrné elektrárny
- komunikace a zpevněné (manipulační) plochy pro obsluhu objektu větrné elektrárny
- parkovací plochy zejména pro obsluhu objektu větrné elektrárny
- zeleň ochranná a izolační
- oplocení pozemků

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška tubusu (věže) 110 m

II. Funkční plochy nezastavitelné

- VODNÍ TOKY A PLOCHY
- ORNÁ PŮDA
- LOUKY A PASTVINY
- ZAHRADY A SADY
- PUPFL
- MIMOLESNÍ ZELEŇ, ROZPTÝLENÁ KRAJINNÁ ZELEŇ

a) VODNÍ TOKY A PLOCHY

*** Charakteristika území**

Území vodních toků a vodních nádrží s ekologickostabilizační, rekreační a hospodářskou funkcí.

*** Přípustné využití území**

- přirozené a upravené vodní toky a plochy
- vodohospodářské stavby a zařízení
- chov ryb

*** Nepřípustné využití území**

- stavby a činnosti nesouvisející s funkcí uvedenou v charakteristice území

b) ORNÁ PŮDA*** Charakteristika území**

Intenzívně obhospodařovaná zemědělská půda v kultuře ploch orné půdy

*** Přípustné využití území**

- stavby a zařízení technického vybavení, liniová vedení a objekty
- stavby silnic a komunikací dle územního plánu
- využití území bez znečištění půdy, ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů

*** Nepřípustné využití území**

- úpravy a využití pozemků s důsledky zhoršování vodní eroze půdy
- využití území nesouvisející s funkcí uvedenou v charakteristice území

c) LOUKY A PASTVINY*** Charakteristika území**

Intenzívně využívané trvalé travní porosty.

*** Přípustné využití území**

- stavby a zařízení technického vybavení, liniová vedení a objekty
- stavby silnic a komunikací dle územního plánu
- hospodaření bez narušení drnového fondu, bez znečištění ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů

*** Nepřípustné využití území**

- využití území nesouvisející s funkcí uvedenou v charakteristice území

d) ZAHRADY A SADY*** Charakteristika území**

Území na okraji nebo uvnitř současně zastavěného území.

*** Přípustné využití území**

- využití území bez znečištění půdy, ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů

*** Nepřípustné využití území**

- stavební činnosti, kromě provádění oplocení

e) PUPFL*** Charakteristika území**

Plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

*** Přípustné využití území**

- hospodaření na pozemcích ve smyslu lesního zákona

*** Nepřípustné využití území**

- všechny činnosti s důsledky narušování hlavní funkce

f) MIMOLESNÍ ZELEŇ, ROZPTÝLENÁ KRAJINNÁ ZELEŇ*** Charakteristika území**

Souvislejší plochy zeleně ve vazbě na PUPFL, stromořadí, doprovodná zeleň vodotečí, ochranná zeleň plnící ekologicko stabilizační a estetickou kvalitu prostředí.

*** Přípustné využití území**

- stavební činnost a hospodaření na pozemcích způsobem nenarušující hlavní funkci

*** Nepřípustné využití území**

- všechny činnosti s důsledky narušování hlavní funkce

Mezi funkční plochy nezastavitelné se zařazují biocentra a biokoridory ÚSES. U navržených ploch zastavitelných území, které bezprostředně navazují na prvky ÚSES respektovat podmínku, aby bylo při realizaci staveb akceptováno případné omezení využití dotčených pozemků z důvodu zachování funkčnosti ÚSES.

PŘÍLOHA č. 2 – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území vyplývající z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí, určující ohraničení a podmínky využití území.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- území CHKO Jizerské hory a zóny odstupňované ochrany přírody (hranice III. a IV. zóny totožná s hranicí CHKO)
- územní systém ekologické stability - ÚSES
(ÚSES v území CHKO a mimo území CHKO, biocentra, biokoridory nadregionálního a lokálního významu, interakční prvky ÚSES, ochranná zóna NRBK)
- významné krajinné prvky - PUPFL, vodní toky a plochy, údolní nivy, (stanovené zák. č.114/92 Sb.)

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

- objekty památkově chráněné
 - 403 železný kříž (kamenný podstavec u silnice I/13)
 - 404 chalupa č.p. 67 s areálem
 - 4205 kostel sv. Anny s areálem
 - 4206 socha sv. Jana Nepomuckého
- objekty místně tradiční
u místně tradičních staveb, dokladující vývoj obce, zakreslených v hlavním výkresu
nutnost citlivého přístupu při stavebních úpravách objektů

OCHRANNÁ PÁSMA ZAŘÍZENÍ VÝROBY

- ochranná pásma zařízení výroby a služeb v hranici areálů
- ochranná pásma chovů hospodářských zvířat

farma Agrogalas a.s.	190 m
farma Maiksnerová	105 m
farma Zoreník ovčín	70 m
jatka a zpracování masa	200 m

DOPRAVA

Ve smyslu novely prováděcí vyhl. č.104/97 Sb. k zákonu o pozemních komunikacích se určuje silniční ochranné pásmo dle stanoveného vymezení souvisle zastavěného území obce.

- ochranná pásma silnic I. tř. 50 m (od osy komunikace)
- ochranná pásma silnic III. tř. a místních komunikací II. tř. 15 m (od osy komunikace) mimo souvisle zastavěné území
- vymezení hlukem ohroženého území podél silnice I. tř. 35 m – útlum 60 dB(A), III. tř. 18,8 m - útlum 55 dB (A)

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

Vodní hospodářství

ochranné pásmo vodních zdrojů

- vrt Děřichov - ochranné pásmo 1° a 2°

ochranné pásmo vodních toků

- 6 m v zastavěném území po obou březích
- 20 m od břehové čáry ve volné krajině

ochranné pásmo ČOV

- 50 m (mechanickobiologická ČOV) - pod sídlem
- 30 m (") - pod kopečkem

Energetika a spoje

ochranná pásma venkovního vedení elektrické energie

- stávající zařízení VN 110 kV 15 m, VN 22 kV 10 m, u lesních průseků 7 m od základů podpěrných bodů
- navrhovaná zařízení VN 22 kV 7 m

ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

- ochranné pásmo plynovodu VTL do DN 200 4 m
- bezpečnostní pásmo plynovodu VTL do DN 100 15 m
do DN 250 20 m

telekomunikace

- DK Liberec - Frýdlant
- DOK Liberec - Frýdlant do DN 250 20 m

ochranné pásmo radiomajáku D-VOR

- sektor A kruh $r_1 = 30$ m
- sektor B mezikruží $r_1 = 30$ m a $r_2 = 60$ m
- sektor C mezikruží $r_2 = 60$ m a $r_3 = 200$ m
- sektor D mezikruží $r_3 = 200$ m a $r_4 = 600$ m
- zákazy a omezení
viz. rozhodnutí Státní letecké inspekce z r. 1982

HRANICE, DALŠÍ OCHRANNÁ PÁSMO A PODMÍNKY

- hranice území obce
- hranice současně zastavěného území
- hranice ploch zastavitelných území
- hranice souvisle zastavěného území
- ochranné pásmo PUPFL 50 m
u navrhovaných zastavitelných území v ochranném pásmu lesa nenavrhovat umístění objektů do menší vzdálenosti od kraje lesa, než je absolutní výšková bonita hlavní dřeviny sousedního porostu
- radonové ohrožení (nízké, střední a vysoké riziko v území obce)
- dobývací prostor
DP stavební kámen 700 892 Frýdlant I
- chráněné ložiskové území

CHLÚ štěrkopísky 089 00000 Dětřichov
 - nevýhradní ložiska nerostných surovin

č. 7	Dětřichov	štěrkopísek
č.21	Dětřichov	písek
č.22	Dětřichov	písek
č.23	Dětřichov	písek

PŘÍLOHA č. 3 – VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV
--

Plochy veřejně prospěšných staveb

- I. Technické vybavení**
 (technická zařízení, inženýrské sítě)
vodní hospodářství
I/1 (64) čistírna odpadních vod (pod sídlem a pod kopečkem)
energetika a spoje
I/2 (65) trafostanice TN3
I/3 (66) regulační stanice plynu
I/4 (67) TV převaděč
- II. Plochy pro dopravu**
II/1 (42) nová silnice I/13
II/2 (43) most u hasičské zbrojnice
místní komunikace
II/3 (46) - ke sportovnímu areálu
účelové komunikace
II/4 (50) - prodloužení panelové cesty
II/5 (51) - komunikace k TV převaděči
II/6 (52) - komunikace k ČOV
pěší komunikace
II/7 (53) - komunikace v trase úzkokolejné trati ČD
parkovací plochy veřejné
II/8 (55) - parkoviště u parčíku
II/9 (56) - parkoviště u kostela a OÚ
II/10(59) - parkoviště u bývalého kulturního domu
II/11(58) - parkoviště před sportovním areálem

~~Pozn.: číselné údaje v závorkách viz. kap. f 2 a výkres č. 8~~

Plochy asanačních úprav

Vymezení asanačních úprav z důvodu ozdravení a zlepšení hygienických poměrů v území, návrh demolice objektů.

- A1** demolice objektu naproti motorestu
A2 asanace území zbořeného stodoly

**PŘÍLOHA č. 4 – PODMÍNKY PRO STAVEBNÍ ČINNOST V ÚZEMÍ
OBCE**

§1

Rozsah platnosti

Pro veškerou stavební činnost ve smyslu stavebního zákona, která se provádí na základě stavebního povolení nebo ohlášení, podrobněji rozvádí obecné podmínky pro výstavbu.

§2

Všeobecné podmínky

Při veškeré stavební činnosti je nutno začleňovat stavby, jednoduché a drobné stavby do území na základě širších urbanistických hledisek, lokálních i dálkových pohledů a vhodnosti funkčního využití území i architektonických hledisek tvaru, objemu a funkce staveb. Citlivě je nutno provádět stavební úpravy u místně tradičních staveb. Cílem je vyvarovat se nahodilosti v péči o celkovou kultivaci prostorového a funkčního uspořádání zástavby a krajiny. Výstavba provizorních a dočasných staveb mimo zařízení staveniště se nepovoluje.

§3

Zastavitelné a nezastavitelné plochy

Plochy zastavitelné a nezastavitelné jsou vymezeny v hlavním výkresu ÚPNO. Vymezenému využití území musí odpovídat účel povolovaných a ohlašovaných staveb a stavebních úprav na objektech.

§4

Dělení a úpravy stavebních pozemků

Velikost pozemků musí umožňovat účelné situování staveb. Zastavěné plochy rodinných domů se omezují do 200 m² a výměry stavebních pozemků do 1200 m², mimo odůvodněné výjimky. Při realizaci je nutno řešit místa pro sběr odpadů a parkovacích stání automobilů. Vlastní úpravy terénu musí být řešeny bez strmých násypů a zářezů. Nelze umísťovat garáže do suterénu v případech, kdy toto řešení vyvolává realizaci strmých ramp s oboustranným zářezem v terénu.

§5

Umístění objektů

Nové objekty budou do území začleňovány z pohledu jejich funkce ve vztahu k návrhu funkčního využití ploch v hlavním výkresu. V území intenzivnější zástavby musí být umístění objektů vymezeno vždy ve vztahu k sousedním objektům a k širší situaci území. Ve volném území je nutné regulační podmínky stanovit až po zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace nebo podkladů. Jakékoliv objekty nelze realizovat ojedinele ve volném území, pokud neobsahují dané území.

§6

Tvary a objemy objektů

Celkový tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované širší prostorové koncepce doložené projekcí zastavovacího schématu dílčího území. Pokud bude realizována stavba většího objemu, musí být její hmota členěna v průčelí i ve střeše. Sklon střech se určuje 35 - 50 °, nejsou povolené

ploché střechy a asymetrické sedlové střechy. Rodinné domy se povolují do dvou nadzemních podlaží s podkrovím. Orientace směru hřebene a podlažnost je závislá na sousedních objektech.

§7

Průčelí objektů

Průčelí objektů při dostavbě proluk musí být řešena ve vztahu ke konkrétnímu místu, ve skupině pak ve snaze dodržet určitý charakter zástavby. Doporučuje se členění průčelí i střechy, nevhodné jsou velké nečleněné plochy. Výplně otvorů musí být měřítkem, materiálem a členěním přizpůsobeny architektuře objektu. U místně tradičních staveb se požaduje zachovávat členění oken.

§8

Stavební materiály a technologie

Základní je použití tradičních materiálů a technologií (zděné, betonové, ocelové a dřevěné konstrukce), které mohou být kombinovány s novodobými materiály ve vztahu k vzhledu a k výtvarnému řešení staveb.

§9

Úpravy na objektech

Přístavby, nástavby a rekonstrukce objektů nesmí tvarem, měřítkem, členěním a materiálem narušovat charakter hlavního původního objektu. Nepřípustné je zazdívání otvorů s důsledkem výrazné změny členění průčelí. Úpravy na objektech musí být dokladovány zákresy pohledů stávajících stavů a návrhu a posuzovány individuálně.

§10

Drobné a jednoduché stavby

Stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (kolny, garáže) nesmí znehodnocovat architektonické a urbanistické kvality prostředí, umístěny budou na místech nejméně pohledově exponovaných z veřejných prostranství nebo dálkových pohledů. Nutno je budovat pouze v míře a objemu nezbytně nutném pro základní funkci domů.

§11

Stavby pro podnikání

Tyto stavby je nutno začleňovat do území velmi citlivě vždy na základě předchozího prověření negativních dopadů provozu na okolí a vhodnosti prostorového začlenění objektů do území (vzhled, nežádoucí zahušťování zástavby, hluk, imise, zápach...) ve smyslu hygienických předpisů.

Umístění staveb pro výrobu v obytných územích v samostatných objektech nepřesahujících velikost rodinného domu a jako doplňkové ke stavbě hlavní.

§12

Ostatní podmínky

Přebytečný stavební materiál i odval při realizaci objektů, komunikací a terénních úpravách bude zásadně odvážen, nelze připouštět přílišné narušování původní konfigurace terénu prováděním násypů a výkopů u objektů.

Poučení

Proti Změně č. 3 Územního plánu obce Dětřichov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Kohoutová Martina, starostka

.....
Brelka Zdeněk, místostarosta

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.