

# **Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Okna**

Období 12/2012 – 12/2016

Schválená zastupitelstvem obce Okna dne 2016 č. usn.

Pořizovatel: Městský úřad Česká Lípa  
Stavební úřad – úřad územního plánování  
Nám. TGM 1, 470 36 Česká Lípa

Zpracovatel zprávy: Ing. Jaromír Smělý, referent úřadu územního plánování MěÚ Česká Lípa  
říjen 2016

## **Obsah:**

I. Úvod

II. Zpráva o uplatňování územního plánu

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

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

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

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

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

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

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

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

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

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

## ***I. Úvod***

Zpráva o uplatňování Územního plánu Okna je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a §15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti za období prosinec 2012 až prosinec 2016

Územní plán Okna řeší celé správní území obce. Obec je jasně členěna na obytné, výrobní, zemědělské a sportovně rekreační plochy. V zastavěném území obce převažují plochy - bydlení individuální. Na jihozápadním okraji obce je situován stávající areál výroby a skladování – zemědělské. Protilehlý východní okraj obce – za železniční tratí je vymezen pro výrobu a skladování – průmyslové a řemeslné (stav).

Obec Okna se nachází v jižní části okresu Česká Lípa cca 4 km jižně od města Doksy.

Správní území tvoří 1 katastrální území Okna v Podbezdězí.

Obec Okna sousedí s těmito obcemi:

- Město Doksy
- Obec Tachov
- Obec Luka

Celé správní území obce Okna je součástí Libereckého kraje.

Pro obec Okna je pověřeným úřadem město Doksy, obcí s rozšířenou působností je město Česká Lípa.

Územní plán Okna vydalo zastupitelstvo obce Okna na svém zasedání dne 22. 12. 2008, č. usn. 88/08. Územní plán Okna nabyl účinnosti 12. ledna 2009.

Změnu č. 1 Územního plánu Okna vydalo zastupitelstvo obce Okna pod č. usn. 55/2011 a nabyla účinnosti 3. 11. 2011.

Změnu č. 2 ÚP Okna vydalo zastupitelstvo obce Okna pod č. usnesení 39/2014 dne 4.6. 2014 a nabyla účinnosti dne 30.6. 2014.

Pořizovatelem ÚP Okna a jeho změny je Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování.

Zpracovatelem ÚP Okna a jeho změny je SAUL, sdružení architektů a urbanistů, s.r.o. Liberec

## ***II. Zpráva o uplatňování územního plánu***

### ***A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území***

#### Legislativa a nadřazená územně plánovací dokumentace

Územní plán Okna byl pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Z novely zákona (poslední změna 350/2012 Sb. účinná od 1.1.2013) pro Územní plán Okna nevyplývají jiné zvláštní požadavky.

Územní plán Okna byl zpracováván v souladu s tehdy rozpracovanými Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK). Vyhodnocení souladu s nyní aktuálními (platnými) ZÚR LK, vydanými 21.12.2011, je uvedeno níže v kapitole C.

## Zastavěné území

Zastavěné území bylo Územním plánem Okna vymezeno ke dni 29. 02. 2008.

### Využití rozvojových ploch:

Územní plán Okna vymezil v zájmu udržitelného rozvoje celkem 12 zastavitelných ploch.

Z celkového počtu zastavitelných ploch je určeno 10 ploch pro plochy bydlení – individuální venkovské. Rozvojové potřeby obce jsou na úseku bydlení naplňovány vymezením nových zastavitelných ploch pro cca 40 – 50 rodinných domů.

Jedna plocha je určena pro funkční využití – plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné a jedna plocha pro je určena pro technickou infrastrukturu.

Na základě informace stavebního úřadu MěÚ Doksy byly v návrhovém období zkolaudovány dva rodinné domy na zastavitelné ploše Z 7, jeden rekreační objekt na zastavitelné ploše Z3 a jedna skladová zemědělská hala na ploše výroby a skladování – zemědělské – stav.

### Nezastavitelné plochy:

Územní plán Okna vymezil 12 nezastavitelných ploch s funkčním využitím – plochy specifické nezastavěného území, plochy smíšené nezastavěného území, a plochy veřejných prostranství. V žádné z uvedených ploch se nevyskytuje zástavba.

### Územní studie:

Územní plán Okna navrhl celkem jednu plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití zpracování územní studii. Jde o lokalitu soustředěné obytné zástavby o ploše nad jeden ha (lokalita Z 12), ve které se navrhuje zpracovat územní studie, která podrobně vymezí prostorové regulativy a vyřeší parcelaci, dopravní napojení a postup výstavby.

### Územní rezervy:

V řešeném území obce Okna nejsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv, ani nebyly požadovány.

### Negativní vlivy na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení důsledků koncepce Územního plánu Okna na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno ani požadováno.

### Přehled a rozsah zastavitelných ploch dle jednotlivých funkcí

Funkce	rozsah v ha	využití v ha	využití v %
Bydlení	9,0427	0,9	10%
Technická infrastruktura	0,2553	0	0
Výroba a skladování – průmyslové a řemeslné	0,3776	0	0

### Vyhodnocení využití zastavitelných ploch:

Označení plochy a hlavní využití	výměra v ha dle ÚP	využití plochy v ha	využití plochy v %
Z1 - bydlení venkovské	0,1747	0	0
Z2 - bydlení venkovské	1,3035	0	0
Z3 - bydlení venkovské	0,5221	0,3497	66%
Z4 - bydlení venkovské	0,5477	0,3658	67%
Z5 - bydlení venkovské	0,2498	0	0
Z6 - bydlení venkovské	1,0267	0	0
Z7 - bydlení venkovské	1,9460	0	0
Z8 - bydlení venkovské	0,5704	0	0
Z9 - bydlení venkovské	0,6883	0	0
Z10-výroba a skladování	0,3776	0	0
Z11- technická infrastruktura	0,2553	0	0
Z12- bydlení venkovské	2,0135	0	0

Demografický vývoj počtu obyvatel obce Okna vždy k 31.12. uvedeného roku (zdroj ČSÚ):

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
264	267	261	249	259	265	272	288	297	282	286	284	283

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
280	284	295	298	295	298	302	301	309

Z uvedeného vyplývá, že výstavba nových RD v uvedeném období měla pozitivní vliv na zvýšení počtu obyvatel.

Obec Okna nepožaduje vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Vymezené zastavitelné plochy byly využity pouze z cca 10%. Pro rozvoj území jsou vymezené plochy dostačující.

V uplynulém období nebyly realizovány veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP Okna:

- VT1 – zařízení na odstraňování splaškových odpadních vod
- VT2 – odkanalizování obce Okna
- VT3 – vodovodní řady

Nebyla realizována veřejně prospěšná opatření vymezená územním plánem Okna:

- VU1 – část biokoridoru 1081/1082
- VU2 - část biokoridoru 1081/1082
- VU3 – část biokoridoru 1081/1082
- VE1 - pás zeleně s protierozní funkcí
- VE2 - pás zeleně s protierozní funkcí

### Udržitelný rozvoj

Při naplňování Územního plánu Okna od doby jeho vydání do schválení této zprávy zastupitelstvem obce nebyly zjištěny negativní dopad na udržitelný rozvoj.

## ***B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů***

**Územně analytické podklady Libereckého kraje 2015** (dále „ÚAP LK“) nevidují v řešeném území žádné vzájemné střety záměrů ani limitů.

**Územně analytické podklady ORP Česká Lípa** (dále „ÚAP ORP ČL“) evidují v řešeném území tyto problémy:

<b>Evidované problémy v ÚAP ORP Česká Lípa</b>		
P_00_2	hluková zátěž ze železnice, Okna	do ÚAP 2014
P_4_27	Okna - Statek	do ÚAP 2014 (P_04_27)
P_4_28	Okna - Areál státních hmotných rezerv	do ÚAP 2014 (P_04_28)

## Okna

### SWOT analýza

silné stránky	slabé stránky
vysoký podíl bonitních půd I. a II. třídy ochrany ZPF dobrá dopravní dostupnost relativně vysoký počet ekonomických subjektů nulová nebo nízká zadluženost obce obec bez překročení imisních limitů	vysoká míra nezaměstnanosti nižší podíl obyvatel v produktivním věku nízký podíl lesů téměř nulový podíl ploch ochrany přírody a krajiny nadprůměrně využívané území (KES 0,29)
příležitosti	hrozby
zvyšování úrovně občanské vybavenosti (rozšíření MŠ, dětské hřiště) spolupráce s obcemi (Doksy- v rámci cestovního ruchu; dále Podralsko, Máchův kraj)	růst nezaměstnanosti nízký zájem o výstavbu RD

### Vyhodnocení udržitelného rozvoje území:

Hospodářský pilíř	A.1. Ekonomicky aktivní obyvatelstvo	-1	8
	A.2. Intenzita bytové výstavby	0	
	A.3. Plochy ochrany půd	2	
	A.4. Plochy výroby	1	
	A.5. Dostupnost silnic a železnice	2	
	A.6. Počet ekonomických subjektů	2	
	A.7. Daňové příjmy obce	1	
	A.8. Zadluženost obce	1	
Sociální pilíř	B.1. Vzdělanostní struktura	1	-3
	B.2. Nezaměstnanost	-2	
	B.3. Základní občanská vybavenost	1	
	B.4. Dostupnost centra dojížděky	0	
	B.5. Věková struktura obyvatelstva	-2	
	B.6. Vývoj počtu obyvatel	-1	
Environmentální pilíř	C.1. Lesnatost	-2	-4
	C.2. Plochy ochrany přírody a krajiny	-2	
	C.3. KES	-1	
	C.4. Znečištění imisemi	2	
	C.5. Zastavěné území	-1	
	C.6. Negativně ovlivněné území	0	

### Vyjádření výsledku dle metodiky MMR:

E	H	S	kategorie obce	vyjádření v kartogramu
-	+	-	3B	Z, S

### ***C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem***

#### **Politika územního rozvoje:**

Aktualizace č. 1 PÚR ČR (dále „PÚR“) byla schválena vládou dne 15.4.2015. Územní plán Okna naplňuje priority územního plánování zejména takto:

- chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území
- hospodárně využívá zastavěné území vymezením přestavbových ploch, zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovává veřejnou zeleň
- vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka
- Územní plán Okna vytváří předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu formou rodinné rekreace sportovního charakteru a sportovně rekreačního charakteru, např. v možnosti rozvoje, turistiky, hipoturistiky, cykloturistiky
- plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymezeny s dostatečným odstupem od průmyslových a zemědělských areálů
- v zastavěných a zastavitelných plochách pro bydlení vytváří podmínky pro vsakování dešťových vod
- úroveň technické infrastruktury – obec má vodovod a zavedenou elektřinu
- vytváří územní podmínky pro možnou výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení v územním plánu. Územní plán Okna není s Politikou územního rozvoje ČR v rozporu.

#### **Zásady územního rozvoje Libereckého kraje:**

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly schváleny zastupitelstvem Libereckého kraje dne 13.12.2011. Územní plán Okna byl vydán v době před vydáním ZÚR LK. Z vydaných zásad územního rozvoje Libereckého kraje nevyplývají konkrétní požadavky na řešení v územním plánu. Podmínkami funkčního využití ploch jsou zajištěny podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. ÚP Okna není s vydanými ZUR v rozporu.

### ***D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona***

Zastavitelné plochy vymezené v Územním plánu Okna nebyly dosud zcela využity. Z 100% nebyla využita žádná plocha. Lokality č Z6, Z7, jsou podmíněny vybudováním komunikace a technické infrastruktury (vodovod, elektro) likvidace splaškových vod bude řešena obdobně jako v celé obci, tj. individuálně. V současné době je pro lokalitu č. Z7 vybudován veřejný vodovod a rozvody NN. Část pozemků v této lokalitě je již ve vlastnictví fyzických osob – zájemců o výstavbu RD. Podmínky pro jejich využití se nezměnily, nelze prokázat nemožnost jejich využití. Základní koncepce zastavitelných ploch zůstává beze změn, neboť byly plochy účelně vymezeny v návaznosti na již zastavěné území. Není třeba vymezovat nové zastavitelné plochy.



## Počet rodinných domů podle vydaného ÚP Okna

Označení plochy	Počet RD dle ÚP	Zahájení či dokončení	K dispozici
Z1 – bydlení individuální	1 RD	0	1 RD
Z2 – bydlení individuální	5 RD	0	5 RD
Z3 – bydlení individuální	2 RD	1 RD	1 RD
Z4 – bydlení individuální	2 RD	1 RD	1 RD
Z5 – bydlení individuální	1 RD	0	1 RD
Z6 – bydlení individuální	5 RD	0	5 RD
Z7 – bydlení individuální	10 RD	2	8 RD
Z8 – bydlení individuální	3 RD	0	3 RD
Z9 – bydlení individuální	4 RD	0	4 RD
Z12– bydlení individuální	10 RD	0	10 RD

Celkem byl za uplynulé období v obci postaveny 2 rodinné domy a jeden rekreační objekt.

Z uvedeného vyplývá, že výstavba nových RD v uplynulém období mělo pozitivní vliv na zvýšení počtu obyvatel.

Při zohlednění demografického vývoje počtu obyvatel, vývoje rozsahu společného a nechtěného soužití a zohlednění polohy obce jsou zastavitelné plochy pro bydlení vymezené územním plánem dostačující. Obec Okna nepožaduje vymezení dalších zastavitelných ploch.

### ***E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plán, včetně požadavků na zpracování, a podmínek pro posuzování variant řešení, případě pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území***

Tato zpráva neobsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu.

### ***F. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast***

Dosud nebyl zjištěn žádný negativní vliv Územního plánu Okna na udržitelný rozvoj území. Území obce Okna nezasahuje soustava NATURA 2000 - evropsky významná lokalita ani žádná chráněná krajinná oblast.

Součástí zprávy nejsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

***G. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je li zpracování variant vyžadováno***

Součástí Zprávy nejsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, nejsou požadavky na zpracování variant.

***H. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu***

Nový územní plán se pro obec Okna na základě této Zprávy nebude pořizovat, tato potřeba z výše uvedených skutečností nevyplývá

***I. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny***

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly v rámci zprávy o uplatňování zjištěny. Požadavky se neuplatňují.

***J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje***

Z Územního plánu Okna nevyplývají požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Libereckého kraje - návrh se nepodává.

**Závěr**

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Okna v uplynulém období bude ve smyslu ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednán přiměřeně v souladu s ust. § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona.

Návrh Zprávy bude na základě projednání doplněn a upraven a v upraveném znění bude předložen Zastupitelstvu obce Okna ke schválení.