

## Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Vrchovany pro období 7/2011 až 7/2015

Zpráva o uplatňování územního plánu Vrchovany (dále Zpráva) je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva se vztahuje na období 7/2011 až 7/2015.

### Úvod:

ÚP Vrchovany (dále možno pouze ÚP) byl vydán v roce 2011 pro celé správní území obce Vrchovany. ÚP Vrchovany je k dispozici na webu obce Vrchovany:

<http://obecvrchovany.cz/>

Pořizovatelem ÚP Vrchovany byl Městský úřad Česká Lípa, stavební úřad – úřad územního plánování, náměstí T. G. Masaryka, č.p.1, 470 06 Česká Lípa (dále pořizovatel), který je zároveň zpracovatelem této zprávy. Zpracovatelem ÚP byl projektový atelier KOSTA.

Územní plán Vrchovany vydalo zastupitelstvo obce Vrchovany 30.6.2011, účinnosti nabyl 19.7.2011.

### **A. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

#### Legislativa a nadřazená ÚPD

ÚP Vrchovany byl pořízen v souladu se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Z novely zákona (poslední změna 350/2012 Sb. účinná od 1.1.2013) pro ÚP Vrchovany nevyplývají jiné zvláštní požadavky.

ÚP Vrchovany 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 vymezeno ke dni 31. 5. 2009. Aktualizace hranice zastavěného území proběhne v rámci nejbližší pořizované změny ÚP Vrchovany, resp. při zpracování právního stavu po změně ÚP.

#### Nezastavěné území

Není zjištěna potřeba nezastavěné území koncepčně měnit.

### Využití rozvojových ploch

ÚP Vrchovany nekategorizuje rozvojové plochy přímo ve smyslu ne-/zastavitelné. Rozdělení je zde na plochy „v zastavěném území“ a „v nezastavěném území“.<sup>1</sup>

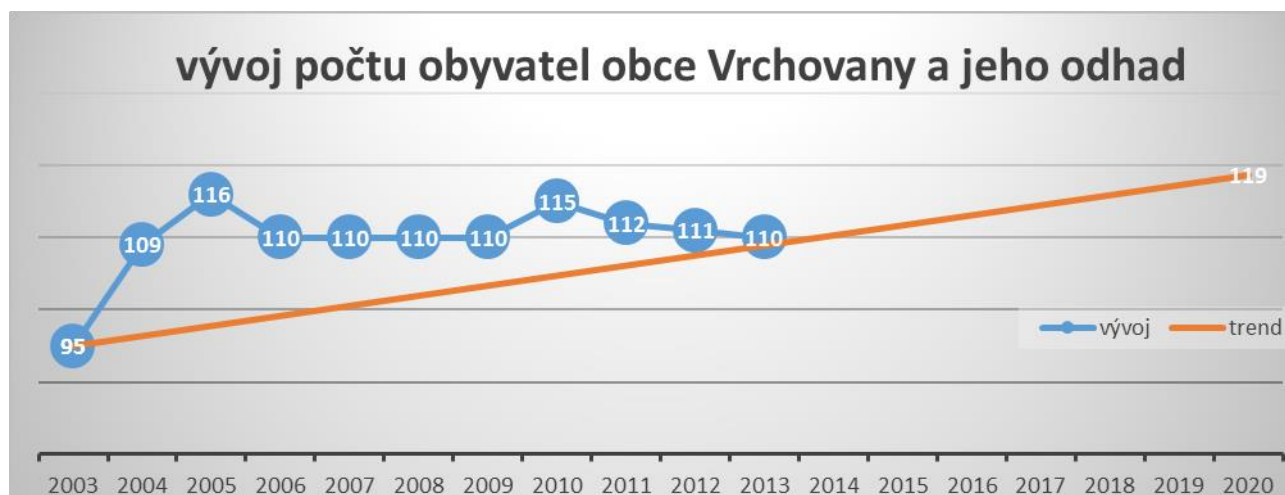
Z kontextu ÚP lze chápat vymezení celkem 17 zastavitelných ploch a 3 plochy přestavby. Z těchto ploch je 12 určených k bydlení o celkové výměře 58.075 m<sup>2</sup>. Dále jsou vymezeny 2 plochy pro občanskou vybavenost, 1 plocha pro zemědělskou výrobu, 1 plocha technické infrastruktury (ČOV), 1 plocha dopravní infrastruktury.

Vzhledem k ÚP Vrchovany vydal stavební úřad MěÚ Dubá celkem 3 stavební rozhodnutí, z nichž dvě se odehrávají ve stabilizovaných plochách. Z rozvojových ploch je využita částečně plocha Z4a a to z 1/5.

### Odhad potřeby ploch pro bydlení:

Demografický vývoj:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Vrchovany	95	109	116	110	110	110	110	115	112	111	110



Počet obyvatel obce Vrchovany v poslední dekádě vykazuje velmi stabilní vývoj s mírnou tendencí růstu. Ta je však způsobena rázovým nárůstem z roku 2003 na rok 2005. V předchozích letech (1994 až 2002) se pohyboval stav obyvatel obce kolem 90. Výhledově lze odhadnout pro rok 2020 počet obyvatel Vrchovan do 120.

V ÚP není navržen předpoklad počtu rodinných domů v jednotlivých zastavitelných plochách pro bydlení.

Při předpokládané průměrné výměře cca 2.000 m<sup>2</sup> na jeden rodinný domek se lze dopočítat v určených dvanácti plochách celkového počtu 29 RD.

Na jeden rodinný dům připadá v ČR průměrně 1,2 bytu.<sup>2</sup> S ohledem na charakter obce lze v rozvojových plochách bydlení uvažovat spíše o žádoucím poměru 1 byt / 1 RD.

<sup>1</sup> členění ploch bude vhodné upravit nejbližší změnou ÚP tak, aby lépe odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch § 3 vyhlášky 501/2006 Sb.

<sup>2</sup> výsledky posledního Sčítání lidu, domů a bytů bylo v České republice (2011)

Dle výsledků SLDB 2011 připadá pro obec do 199 obyvatel na jednu hospodařící domácnost 2,5 obyvatel. Pokud budeme uvažovat 1 hospodařící domácnost na 1 byt tedy 1 RD, ÚP zajistil potřeby rozvoje bydlení pro dalších 73 obyvatel. Celkový počet obyvatel je tedy předpokládán na 183.<sup>3</sup>

S uvážením (nezapočítané) urbanistické rezervy, nějakých 20%, vychází stále počet obyvatel předpokládaný územním plánem velmi vysoký, zhruba 168.

ÚP své odůvodnění vymezení zastavitelných ploch nijak nevztahuje k demografickému vývoji, nicméně z výpočtů výše lze vyčíst, že zastavitelné plochy pro bydlení jsou v obci Vrchovany na hranici předimenzování, tedy více jak dostačující. V případě pořízení budoucí změny ÚP bude vhodné zvážit korekci navržených ploch bydlení mimo jiné i vzhledem k ochraně zemědělského půdního fondu.

#### Ostatní zastavitelné plochy:

Nebyla zjištěna potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch.

#### Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Není potřeba vymezovat další nebo rušit stávající.

#### Územní studie

V ÚP Vrchovany nejsou stanoveny plochy, pro které by byly předepsány územní studie.

#### Územní rezervy

ÚP vymezil územní rezervu pro přeložku silnice II/270. Není potřeba ji měnit.

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

**Územně analytické podklady Libereckého kraje 2013** (ÚAP LK) neevidují v dané lokalitě žádné střety nebo konkrétní problémy. Obec Vrchovany řadí do oblasti disparit DO7.

**Územně analytické podklady ORP Česká Lípa 2014** evidují v řešeném území tyto problémy:

**P\_70\_9** - omezení rozvoje obce z důvodu chybějícího odkanalizování

ÚP řeší odkanalizování obce navržením plochy pro technickou infrastrukturu s předpokládaným umístěním ČOV, dále i rozvíjí trasování inženýrských sítí vč. kanalizace.

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

### **Politika územního rozvoje (PÚR ČR):**

---

<sup>3</sup> součet ke stavu v roce 2013; jedná se o spodní hranici odhadu (!)

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena 20.7.2009 usnesením vlády ČR č. 929. ÚP Vrchovany byl pořízen v souladu s požadavky a prioritami PÚR ČR. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla schválena vládou dne 15. 4. 2015. Zvláštní požadavky na území obce Vrchovany z Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevyplývají. ÚP Vrchovany nevyvolává nesoulad vůči Akt. č. 1 PÚR ČR.

### **Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK):**

ÚP Vrchovany byl vydán v době před vydáním ZÚR LK. Vrchovany dle ZÚR LK spadají do specifické oblasti Jihozápadní Českolipsko – SOB1 a leží v rozvojové ose ROS10 (Dubá, Doksy a dále). Z výčtu úkolů pro územní plánování naplňuje ÚP Vrchovany svým řešením přípravu územních podmínek pro zlepšení dopravního propojení s vyššími centry osídlení – vymezil územní rezervu pro přeložku silnice II/270. Z dalších uvedených úkolů pro územní plánování nevyplývá nutnost územní plán měnit.

Další zvláštní požadavky pro řešené území ze ZÚR LK nevyplývají.

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

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem dosud v podstatě nebyly využity (viz. kapitola A).

Obci nevzniká odůvodnitelná potřeba vymezovat další zastavitelné plochy a nebyly zjištěny zastavitelné plochy, které by nebylo možno využít.

### **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu**

Tato zpráva neobsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP.

### **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 ÚP Vrchovany na udržitelný rozvoj území. Na území Vrchovany nezasahuje soustava NATURA 2000.

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

Nyní bezpředmětné.

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

Nyní bezpředmětné.

## **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**

Neuplatňují se.

## **Závěr**

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Vrchovany 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 Vrchovany.