

Podklad pro jednání ZO dne 13.10.2021

Název materiálu:

Schválení podnětu na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Svijany zkráceným postupem a schválení obsahu Změny č. 2

Předložení materiálu uloženo: zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Vztah k rozpočtu obce: V současné době není, bude až po zpracování dokumentace Změny č. 2 Územního plánu Svijany. Změna bude hrazena z rozpočtu obce a dle § 45 odst. 4 stavebního zákona bude obec požadovat úplnou úhradu nákladů po navrhovateli vynaložených na její zpracování – MLÝN PERNER SVIJANY, spol. s r.o.

Zdůvodnění a vysvětlení:

Do Změny č. 2 by měla být zahrnuta

- 1) Změna funkčního využití p.p.č. 34/1, 82/1, 82/5, 99 a 163 k.ú. Svijany z plochy „VL1 – výroba a skladování – lehký průmysl“ na plochu s funkčním využitím „VL2 – výroba a skladování – lehký průmysl“. Důvodem je plánovaná výstavba moučného hospodářství – míchárnou mouk a zásobníků na mouku. Hlukové zatížení by zmiňovaným objektem nebylo navýšeno.
- 2) Změna funkčního využití návrhové plochy Z10 z plochy „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ na plochu s funkčním využitím „VL1 – výroba a skladování – lehký průmysl“. Důvodem je záměr vystavět na pozemcích výrobní halu pro potravinářský průmysl. Pozemky mají společnou hranici s pozemky v k.ú. Příšovice, na kterých je navrženo funkční využití „Plochy smíšené výroby“. Plocha Z10 je v severní části omezena koridorem modernizace stávající železniční tratě. Tento koridor bude v rámci změny č. 2 upřesněn dle Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.
- 3) Změna funkčního využití pozemků p.č. 192/2 a 192/11 k.ú. Svijany z plochy „NSzp – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní“ na plochu s funkčním využitím „NP – plochy přírodní“. Důvodem je zalesnění pozemků pro plánovanou směnu pozemků obce s Lesy ČR.
- 4) Změna funkčního využití části pozemku p.č. 227/2 k.ú. Svijany z plochy „NSzp – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Dále změna funkčního využití navazujícího pozemku p.č. 106/22 k.ú. Svijany z plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. A současně s ním i změnu funkčního využití pozemku p.č. 106/23 k.ú. Svijany z plochy „DS – dopravní infrastruktura – silniční“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Obec Svijany požaduje část pozemku p.č. 227/2 a pozemky 106/22 a 106/23 k.ú. Svijany o celkové výměře ca 4 500 m² změnit na plochy určené k bydlení pro budoucí výstavbu RD. U této plochy je požadavek na podmínku zpracování územní studie, která prověří území a doplní podmínky využití pozemků o podrobnější prvky.
- 5) Změna funkčního využití pozemku p.č. 261/6 a 261/7 k.ú. Svijany z plochy „DS – dopravní infrastruktura – silniční“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Cesta tam neexistuje a brání majitelům ke sloučení a oplocení pozemků, které jsou využívány jako zahrady k RD.
- 6) Překlopení R1 (BH) na návrhovou plochu pro bydlení BV – bydlení v rodinných domech venkovské (cca 20 000 m²). Důvodem je žádost majitelů pro budoucí výstavbu RD. Bytová výstavba navrhovaná v Územním plánu Svijany by z hlediska krajinného rázu nebyla vhodná. Plocha Z2 je již zastavěna rodinnými domy a plocha R1 navazuje na tuto zástavbu. Z hlediska urbanistického je zástavba rodinných domů na ploše R1 vhodnější. U této plochy je požadavek na podmínku zpracování územní studie, která prověří území a doplní podmínky využití pozemků o podrobnější prvky.
- 7) Překlopení návrhové plochy Z5 s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ na plochu rezervy R1 (BV). Tato změna by sloužila i v rámci kompenzace pro nové návrhové plochy pro bydlení v požadavku 4) a 6). Majitelé pozemku byly o této skutečnosti informovány.
- 8) Změna funkčního využití pozemku p.č. 227/11 k.ú. Svijany z plochy „VF – výroba a

- skladování – fotovoltaická elektrárna“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Důvodem je žádost vlastníka pozemku.
- 9) Změna funkčního využití jižní části pozemku p.č. 209/1 k.ú. Svijany z plochy „NZ – plochy zemědělské“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Důvodem je žádost vlastníka pozemku. Z hlediska územního plánování doporučujeme pouze cca 5000 m². Pozemek je v jižní části omezen lokálním biokoridorem LBK 2.
 - 10) Změna funkčního využití jižní části pozemku p.č. 60/6 k.ú. Svijany z plochy „ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Důvodem je žádost vlastníka pozemku. Požaduje pouze pruh návrhové plochy pro bydlení v jižní části dotčeného pozemku (k hranici pozemku 60/5 k.ú. Svijany), kterým by došlo k zarovnání linie stávající zástavby. Pozemek se nachází v záplavové zóně.
 - 11) Úprava regulativů plochy „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ – stanovení minimální výměry stavebního pozemku a koeficientu zastavění.
 - 12) Uvedení platného ÚP Svijany do souladu s vydanou Aktualizací č. 1 ZÚR LK. Dne 27.04.2021 nabyla účinnosti Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR), která byla vydána dne 30.03.2021. V této souvislosti upozorňujeme na následující: Dle § 54 odst. 6 je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést územní plán do souladu se ZÚR. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu se ZÚR. V Aktualizaci č. 1 ZÚR LK je vymezen koridor mezinárodního významu ŽD8_D26D a ŽD8_D26/1 pro veřejně prospěšnou stavbu železnice, úsek hranice SK/LK – Liberec, modernizace s novostavbami úseků, elektrizace, zdvojkolejnění a úsek hranice SK/LK – Turnov, optimalizace a dílčí přeložka jednokolejné trati, elektrizace. A dále je pro území Svijany v Aktualizaci č. 1 ZÚR LK vymezen nadregionální biokoridor K31V,N jako veřejně prospěšné opatření.
 - 13) Aktualizovat územní plán na novou katastrální mapu a prověřit případně aktualizovat uspořádání ploch.

ORM připravil ke schválení Obsah Změny č. 2 Územního plánu Svijany:

Obsah Změny č. 2 Územního plánu Svijany

- 1) **Prověřit změnu funkčního využití p.p.č. 34/1, 82/1, 82/5, 99 a 163 v k.ú. Svijany z plochy „VL1 – výroba a skladování – lehký průmysl“ na plochu „VL2 – výroba a skladování – lehký průmysl“.**
- 2) **Prověřit změnu funkčního využití plochy Z10 z „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ na plochu „VL1 – výroba a skladování – lehký průmysl“.**
- 3) **Prověřit změnu funkčního využití p.p.č. 192/2 a 192/11 k.ú. Svijany z plochy „NSzp – plochy smíšené nezastavěného území“ na plochu „NP – přírodní plochy“.**
- 4) **Prověřit změnu funkčního využití části pozemku p.č. 227/2 k.ú. Svijany z plochy „NSzp – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Dále změna funkčního využití navazujícího pozemku p.č. 106/22 k.ú. Svijany z plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. A současně s ním i změnu funkčního využití pozemku p.č. 106/23 k.ú. Svijany z plochy „DS – dopravní infrastruktura – silniční“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“. Stanovení podmínky zpracování územní studie.**
- 5) **Prověřit změnu funkčního využití pozemku p.č. 261/6 a 261/7 k.ú. Svijany z plochy „DS – dopravní infrastruktura – silniční“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“.**
- 6) **Překlopení R1 (BH) na návrhovou plochu pro bydlení „BV – bydlení v rodinných domech venkovské“. Stanovení podmínky zpracování územní studie.**
- 7) **Překlopení návrhové plochy Z5 s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ na plochu rezervy R1 (BV).**
- 8) **Prověřit změnu funkčního využití pozemku p.č. 227/11 k.ú. Svijany z plochy „VF – výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“.**
- 9) **Prověřit změnu funkčního využití jižní části pozemku p.č. 209/1 k.ú. Svijany z plochy**

„NZ – plochy zemědělské“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“.

- 10) Provéřít změnu funkčního využití jižní části pozemku p.č. 60/6 k.ú. Svijany z plochy „ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená“ na plochu s funkčním využitím „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“.
- 11) Úprava regulativů plochy „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské“ – stanovení minimální výměry stavebního pozemku a koeficientu zastavění.
- 12) Uvedení platného ÚP Svijany do souladu s vydanou Aktualizací č. 1 ZÚR LK.
- 13) Aktualizovat územní plán na novou katastrální mapu a prověřit případně aktualizovat uspořádání ploch.

Další postup:

Po schválení obsahu bude následovat výběr zpracovatele změny, zajištění smlouvy a předání podkladů. U zkráceného postupu se vynechává společné jednání o návrhu a koná se rovnou veřejné projednání (stanoviska dotčených orgánů – odborných složek, připomínky, námítky a jejich vyhodnocení a projednání). Po veřejném projednání by ideálně neměly následovat žádné úpravy, nebo pouze nepodstatné úpravy. V případě podstatných úprav by bylo nutné vypsát opakované veřejné projednání (prodloužení procesu o několik měsíců). Následně zpracovatel vyhotoví dokumentaci k vydání a zastupitelstvo ji bude moci vydat. Po vydání změny zpracovatel vyhotoví tzv. „Úplné znění Územního plánu Svijany po vydání Změny č. 2“, tj. původní územní plán se zapracovanými všemi změnami. Změna pak nabude účinnosti zveřejněním obou dokumentací (Změny č. 2 i Úplného znění) 15. den po vyvěšení veřejné vyhlášky. Délku procesu pořízení změny územního plánu lze pouze odhadnout na min. 1,5 roku, v závislosti na smlouvě, projednání, v případě dohodovacích jednání, podstatných úprav, prosazování nereálných požadavků apod. i déle.

Návrhy na usnesení:

Z0 schvaluje

Obsah Změny č. 2 Územního plánu Svijany

Z0 schvaluje

pořízení Změny č. 2 Územního plánu Svijany zkráceným postupem dle ustanovení § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Schválení určeného zastupitele

Zastupitelstvo obce schvaluje jako určeného zastupitele k jednání ve věci Změny č. 2 Územního plánu Svijany vyplývající ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, do konce volebního období.