

MĚSTO CVIKOV

Č.j.: MUC-208/2009

Ve Cvikově dne 22.1. 2009

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.1/2009 ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA CVIKOV

Zastupitelstvo města Cvikov, příslušné podle § 6 odst.5 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst.4 a § 55 odst.2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s § 188 odst.3 a 4 stavebního zákona vydává

změnu č. 2 územního plánu města Cvikov,

schváleného usnesením Zastupitelstva města Cvikov č.3 pod bodem 5 ze dne 13.2. 2003, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou Města Cvikov č. 7/2004 a změněného změnou č. 1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva města Cvikov č. 2 pod bodem 15 ze dne 21.12. 2006:

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce zůstává bez změny zachováno dle schváleného územního plánu, ve znění změny č. 1 z 12/2006, kromě dílčích úprav v lokalitách, ve kterých jsou v této změně vymezeny hranice zastavěného území v souladu s § 58 zákona stavebního zákona dle skutečného stavu - lokality 2.1, 2.10, 2.17, 2.26, 2.27.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepční zásady rozvoje území města stanovené v platném územním plánu města zůstávají zachovány, zastavitelné území je doplněno o dílčí plochy určené zástavbě smíšeného obytného území, (změny 2.2 – 2.6, 2.8a, 2.9e, 2.11, 2.12, 2.20 a 2.22), smíšeného neobytného území 2.9a, 2.9c a 2.16, dále produkčního území (změna 2.21). U změn č. 2.1, 2.10, 2.17, 2.23, 2.26, 2.27 a částečně 2.19 se jedná o uvedení zákresu konkrétních pozemků v územním plánu do souladu se současným právním stavem.

Veřejná dopravní infrastruktura je doplněna o návrh chodníku pro pěší mezi obcemi Cvikov – Svor (změna č. 2.13) a návrh úprav místních komunikací v sídle Svitava (změny č. 2.8b a 2.8c) navazující na ostatní návrhy rozvojových ploch v této lokalitě. Z veřejnou dopravní infrastrukturou souvisí návrh změny regulace komunikací uvnitř zastavitelných ploch. Komunikace zakreslené uvnitř zastavitelných ploch nejsou v této poloze závazné, u větších ploch, musí v rámci územního řízení investor doložit způsob dopravního napojení lokality s ohledem na to, aby zástavbou neznemožnil dopravní napojení ostatních částí rozvojové plochy.

Technická infrastruktura je doplněna o návrhy zásobování rozvojových ploch, je provedena změna polohy navrhovaného věžového vodojemu Lindava oproti stávajícímu územnímu plánu a změna trasy navrhované kanalizace z místní části Drnovec.

Plochy pro sport a rekreaci se rozšiřují v místní části Svitava (změna č. 2.9d - venkovní otevřená parkurová jízďárna).

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce platného územního plánu zůstává v platnosti, zastavěné území města se doplňuje pouze o dílčí plochy, nové rozvojové plochy nejsou velkého rozsahu a funkčně navazují na stávající zastavěné území nebo na rozvojové plochy navržené v platném územním plánu.

Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy navrhované změnou č.2 územního plánu obce jsou uvedeny v následující tabulce. Ve 12 případech se jedná o rozšíření smíšeného obytného území, ve dvou případech o rozšíření smíšeného neobytného území. Jedna rozvojová plocha je určena pro sportovní a rekreační využití, 1 pro produkční plochy.

PŘEHLED NAVRHOVANÝCH ZMĚN (nové zastavitelné plochy):

Číslo lokality	Výměra [m ²]	Číslo parcel	Kat. území	Způsob změny
2.2	612	st.p.č. 98	Trávník	zařazení do smíšeného obytného území (možná výstavba max. 1 RD v souladu s obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory)
2.3	1 150	st.p.č. 104 a p.p.č. 30	Trávník	zařazení do smíšeného obytného území (možná výstavba max. 1 RD v souladu s obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory)
2.4	856	812/1 (část), 909/3 (část)	Cvikov	zařazení do smíšeného obytného území (možná výstavba max. 1 RD v souladu s obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory)
2.5	10480	2878/1, 2883/7	Cvikov	zařazení do smíšeného obytného území, zástavba podmíněně možná v koordinaci s trasou stávající stoky a místní vodoteče
2.6	560	p.p.č.248/1 (část)	Lindava	zařazení do smíšeného obytného území
2.8a	1 493	32, 34	Svitava	zařazení do smíšeného obytného území
2.9a	1773	142/1	Svitava	zařazení do smíšeného neobytného území
2.9d	46121	134/1	Svitava	zařazení do sportovních a rekreačních ploch
2.9e	1030	148/1 (část)	Svitava	zařazení do smíšeného obytného území – rozšíření stávajícího statku
2.11	2194	2344/2, 2312/1	Cvikov	zařazení do smíšeného obytného území
2.12	2378	296,297	Lindava	zařazení do smíšeného obytného území
2.16	899	2417/2	Cvikov	zařazení pozemku do neobytného smíšeného území
2.20	178	3834/2	Cvikov	zařazení do smíšeného obytného území
2.21	cca 8.000	2245/2, 2245/3, 2248, 2251/5	Cvikov	zařazení pozemků do produkčního území
2.22	3 162	544/1, 541	Drnovec	zařazení do smíšeného obytného území (možná výstavba max. 1 RD v souladu s obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory)
2.24			Cvikov	zcelení zastavitelných ploch v ÚPM ozn. č. 27 a 28 (smíšené obytné území) a 25 a 26 (občanská vybavenost) do dvou souvislých zastavitelných ploch

Vymezení ploch přestavby

U změn č. 2.1, 2.10, 2.17, 2.23, 2.26, 2.27 a částečně 2.19 se jedná o uvedení způsobu využití jednotlivých parcel v územním plánu do souladu se stávajícím právním stavem. Ve všech uvedených případech se jedná o drobné dílčí pozemky.

U změn 2.7a a 2.7b nebudou navrhované vodní plochy sloužit jako veřejné koupaliště, ale jsou koncipovány jako prevence proti suchu v rámci okolních extenzivně zemědělsky využívaných pozemků.

U návrhu č. 2.19 je vodní plocha navrhována jako přírodní prvek.

U změny č. 2.9c se jedná pouze o změnu funkce ze smíšeného obytného území na smíšené neobytné území.

U změny č. 2.25 jde o změnu využití zastavitelných ploch v územním plánu označených jako č. 39 (plocha smíšená neobytná) a č. 102 (plocha smíšená obytná a parkovací).

PŘEHLED NAVRHOVANÝCH ZMĚN (se změnou způsobu využití):

Číslo lokality	Výměra [m ²]	Číslo parcel	Kat. území	Způsob změny
2.1	272	st.p.č. 96	Trávník	uvedení zákresu pozemku v ÚPM do souladu se skutečným stavem – pozemek v zastavěném území
2.7a	2800	151/2, 624/6 (části)	Svitava	návrh vodní plochy při soutoku Svitávky a jejího bočního náhonu, plocha se nachází v záplavovém území Svitávky, nelze proto počítat s navyšováním terénu oproti současnému stavu
2.7b	1720	148/1 (část)	Svitava	návrh vodní plochy bez přímého kontaktu na vodní tok
2.9c	4450	135/4, 135/1 (část)	Svitava	změna RP č. 100 platného ÚPM ze smíšeného obytného na smíšené neobytné území
2.10	90	st.p.č. 356	Lindava	zákres plochy se stávající obytnou zástavbou do smíšeného obytného území – uvedení ÚPM do souladu se současným právním stavem
2.15			Cvikov	vypuštění navrhovaných místních obslužných komunikací uvnitř vymezených rozvojových ploch
2.17	1358	144/1,144/2	Trávník	zákres plochy se stav. parcelou do obytného území, uvedení do souladu se současným právním stavem, možná výstavba max. 1 RD v souladu s Obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory
2.19		833/3, 833/6, 83385	Naděje	na pozemcích 833/3 a 833/6 zákres zelených ploch místo plochy vodní (uvedení do souladu se současným stavem), na pozemku 833/5 návrh ekologického jezírka v souladu s požadavky CHKO LH
2.23	199	st.p.č. 280	Cvikov	uvedení zákresu pozemku v ÚPM do souladu s právním stavem v ÚPM zakreslena neexistující stavba
2.25		lokality č.39 a 102 dle platného ÚP	Cvikov	změna způsobu využití zastavitelných lokalit č. 39 a č. 102
2.26	1392	st.p.č. 61,781/2	Naděje	uvedení zákresu pozemků v ÚPM do souladu se skutečným stavem – pozemek je v zastavěném území
2.27	189	st.p.č. 97	Trávník	zákres plochy se stav. parcelou do zastavěného území, možná výstavba max. 1 RD v souladu s Obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory

Vymezení ploch systému sídelní zeleně

Systém ploch sídelní zeleně se změnou č. 2 územního plánu nemění. Pouze v místní části Svítava je navrhován pruh izolační zeleně oddělující stávající obytnou plochu od nově navrhované rekreační plochy č. 2.9d určené pro realizaci otevřené parkurové jízďárny.

PŘEHLED NAVRHOVANÝCH ZMĚN (plochy sídelní zeleně):

Číslo lokality	Výměra [m ²]	Číslo parcel	Kat. území	Způsob změny
2.9b	3300	134/2	Svitava	zařazení do ploch ostatní zeleně – izolační zeleň mezi stávající obytnou plochou a nově navrhovanou plochou jízďárny

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Koncepce veřejné infrastruktury platného územního plánu zůstává ve změně č. 2 zachována. Návrhy veřejné infrastruktury se týkají pouze zajištění obsluženosti nově navrhovaných rozvojových ploch a dílčích úprav popsanych v následujících tabulkách. Jediným významnějším návrhem je chodník pro pěší propojující obce Cvikov a Svor.

d 1) dopravní infrastruktura

PŘEHLED NAVRHOVANÝCH ZMĚN (stavby dopravní infrastruktury):

Číslo lokality	Výměra [m ²]	Číslo parcel	Kat. území	Způsob změny
2.8b	595	24, 25	Svitava	úprava místní komunikace – zřízení autobusové smyčky
2.8c	942	44, 48/2, 628	Svitava	úprava místní příjezdové komunikace
2.13		3584/1, 928, 922/2, 919/1, 919/2, 3611	Cvikov	chodník pro pěší Cvikov – Svor – podél kanaliz. sběrače
2.15			Cvikov	vypuštění navrhovaných místních obslužných komunikací uvnitř vymezených rozvojových ploch

Chodník pro pěší spojující zastavěné území města Cvikova a obce Svor mimo frekventovanou silnici I/13. Navrhovaný chodník je veden v souběhu s nově realizovaným kanalizačním sběračem.

Změny 2.8b a 2.8c v místní části Svitava jsou drobné úpravy místních komunikací převzaté z podrobnější urbanistické studie rozvoje zástavby v této lokalitě.

Změnou 2.15 jsou vypuštěny ve všech rozvojových plochách vymezených v platném územním plánu navrhované obslužné komunikace.

Všechny ve změně č. 2 ÚPM nově vymezené zastavitelné plochy jsou v dosahu stávající komunikační sítě. Na místní komunikace budou z nových pozemků zřízeny pouze vjezdy. U rozvojové plochy změny č. 2.11 se předpokládá zpevnění stávající cesty vedoucí po severním okraji rozvojové plochy.

d 2) technická infrastruktura

PŘEHLED NAVRHOVANÝCH ZMĚN (stavby technické infrastruktury):

Číslo lokality	Výměra [m ²]	Číslo parcel	Kat. území	Způsob změny
2.14		964/3	Lindava	změna umístění navrhovaného vodojemu Lindava včetně prodloužení příjezdové komunikace
2.18			Drnovec	změna trasy kanalizace

Změna 2.14 spočívá v novém umístění věžového vodojemu v Lindavě. Vodojem je ve stávajícím územním plánu umístěn mezi přístupovou cestou a zemědělským areálem. Na základě podrobnější projektové dokumentace bylo provedeno upřesnění polohy vodojemu na jiný pozemek umístěný na opačné straně přístupové cesty. Návrh vodojemu na původním místě se změnou č. 2 ruší, a vodojem se umísťuje v nové poloze. V rámci výstavby vodojemu je počítáno s úpravou části stávající příjezdové cesty od odbočky do zemědělského areálu k vodojemu.

Platném územním plánu bylo počítáno s realizací tlakové kanalizace v místní části Drnovec s vedením výtlačného potrubí podél silnice I/13 do Cvikova. Na základě podrobnější dokumentace je navržena úprava trasy kanalizace ve třech úsecích (změna 2.18). Kanalizace z Drnovce je navržena jako gravitační a je uložena v cestě vedoucí od Motelu Dutý kámen do Zahradnické ulice ve Cvikově. Druhá větev kanalizace bude umístěna na okraji Cvikova v Pivovarské ulici – jedná se o dílčí upřesnění trasy oproti platnému územnímu plánu. Třetí větev kanalizace navrhované změnou č. 2.18 je tvořena dílčí úpravou trasy navrhované stoky mezi východní a západní částí zástavby Drnovce.

Napojení nově vymezených zastavitelných ploch na inženýrské sítě

Změny č. 2.2., 2.3 a 2.17 budou zásobovány elektrickou energií a pitnou vodou ze stávající sítě. Odkanalizování (čištění odpadních vod) a energetické zásobování pro vytápění bude řešeno individuálně, jako u okolní zástavby.

Změna č. 2.4 bude napojena na inženýrské sítě z návrhů sítí v platném územním plánu (navrhovaným pro rozvojové plochy 1a a 1b).

Změna č. 2.5 bude napojena na elektrickou energii, vodovod a kanalizaci ze stávající sítě, plyn bude napojen z navrženého rozvodu dle platného územního plánu. V ploše je nutná koordinace budoucí zástavby s trasami stávající kanalizační stoky a místní vodoteče.

Změna č. 2.6, 2.8a, 2.9a, 2.9c a 2.12 budou napojeny na elektrickou energii ze stávající sítě NN, ostatní média budou napojena na rozvody navržené dle platného územního plánu.

Změna č. 2.11 bude napojena na pitnou vodu a na plyn ze stávajících rozvodů v ulici Čs. Armády, kanalizace bude zaústěna do stávající čerpací stanice odpadních vod umístěné jihozápadně od rozvojové plochy. Rozvojová plocha změny č. 2.11 se nachází v bezpečnostním pásmu vysokotlakého plynovodu, zástavba v rozvojové ploše bude muset respektovat podmínky správce zařízení.

Změna č. 2.16 bude napojena na elektrickou energii, vodovod a kanalizaci ze stávající sítě, plyn bude napojen z navrženého rozvodu dle platného územního plánu.

Změna č. 2.21 bude napojena na elektrickou energii, vodovod a plynovod ze stávajících rozvodů v ulici Čs. Armády, kanalizace bude napojena do stoky v ulici Čs. Armády navrhované v platném územním plánu.

V rozvojové ploše dochází ke křížení několika tras nadzemních elektrických vedení VN 22 kV. Zástavba v ploše bude muset být s těmito trasami koordinována.

Změna č. 2.22 bude napojena na elektrickou energii, vodovod a plynovod ze stávajících rozvodů, kanalizace bude napojena do kanalizační sítě Drnovce navrhované v platném územním plánu.

Přes rozvojovou plochu vede trasa vysokotlakého plynovodu, prakticky celá plocha se nachází v jeho bezpečnostním pásmu. Případná zástavba musí respektovat podmínky správce zařízení.

Změna č. 2.24 bude napojena stejným způsobem jako navrhované plochy č. 25,26 a 27,28 v platném územním plánu, které změna č. 2.24 slučuje. Plocha změny se nachází v ochranném pásmu nadzemního elektrického vedení VN, ochrana vedení bude řešena v rámci územního řízení.

Změna č. 2.26 bude napojena na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plynovod ze stávající sítě.

Změna č. 2.27 bude zásobována elektrickou energií a pitnou vodou ze stávající sítě. Odkanalizování (čištění odpadních vod) a energetické zásobování pro vytápění bude řešeno individuálně, jako u okolní zástavby.

d 3) občanské vybavení

Kromě změny č. 2.24, kterou dochází ke scelení dvou ploch 25 a 26 určených k výstavbě občanského vybavení dle platného územního plánu, nejsou změnou č. 2 ÚPM Cvikov navrhovány žádné plochy občanského vybavení.

d4) veřejná prostranství

Změnou č. 2 ÚPM Cvikov nejsou navrhována žádná nová veřejná prostranství.

e) Koncepce uspořádání krajiny , včetně vymezených ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

Ve změně č. 2 nejsou navrhovány žádné zásahy vedoucí ke změnám koncepce uspořádání krajiny. Navrhované změny nezasahují do prvků ÚSES.

Na řece Svitávce (k.ú. Lindava a k.ú. Svitava) je stanoveno záplavové území a aktivní zóna záplavového území. Všechny návrhy změny č. 2 se nacházejí mimo stanovené záplavové území s výjimkou změn 2.7a a 2.7b – navrhovaných vodních ploch. Obě navrhované vodní plochy se nacházejí v aktivní zóně záplavového území, v podrobnějších projektových dokumentacích bude tato skutečnost zohledněna. Při realizaci vodních ploch nebude zvyšován terén a nebudou na nich realizovány žádné doprovodné stavby.

V katastrálním území Lindava se nachází evropsky významná lokalita „Svitávka“- CZ 05135509. Změna č. 2 však na tuto lokalitu nemá významný vliv a nedojde k jejímu dotčení.

f) Podmínky využití ploch, prostorového uspořádání, výškové regulace zástavby a intenzity využití území

V rámci změny č. 2 ÚPO Cvikov jsou navrhovány plochy zástavby s následujícím využitím (funkční využití dle platného územního plánu):

SO - smíšené obytné území
SN - smíšené neobytné území
PÚ - plochy pro veškeré produkční činnosti (výroba, provozovny)
OV - občanská vybavenost
Regulativy těchto ploch zůstávají dle platného územního plánu.

Ve změně č. 2 se doplňují regulativy u funkce SP – Sportovní plochy následujícím způsobem:

SRP - Sportovní a rekreační plochy

Plochy nebo areály určené pro sportovní a rekreační aktivity veřejnosti.
Přípustné: sportovní a rekreační plochy a zařízení (sportoviště všeho druhu, šatny, zázemí, tribuny), technická infrastruktura pro potřeby sportovních ploch, odstavná stání.
Podmíněně přípustné:
Doplňkové stavby, stavby pro obsluhu území, nadřazená technická infrastruktura, stavby pro přechodné rekreační ubytování sezónního charakteru.

Další podmínky pro využití ploch:

V nových zastavitelných plochách smíšených neobytných č. 2.9a), 2.9c) a 2.16 je umístování nových staveb podmíněno prokázáním souladu s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

Pro plochu č. 2.9d) se stanoví podmínka prověření změny využití území územní studií, jako podmínka pro rozhodování o změnách v území.

Návrhy záměrů v plochách řešených touto změnou budou respektovat platné právní předpisy na ochranu kulturního, architektonického a archeologického dědictví.

V katastrálním území Lindava se nacházejí území s evidovanými sesuvnými územími. Tuto skutečnost je nutné respektovat a při návrhu záměrů na plochách řešených touto změnou v k.ú. Lindava z hlediska možného zásahu do sesuvných území prověřit a zohlednit.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro sanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g1) Vymezení veřejně prospěšných staveb

V rámci změny č. 2 ÚPM Cvikov se vymezují následující veřejně prospěšné stavby (číslování staveb navazuje na číslování v platném územním plánu):

Poř. č.	Popis záměru	Parcely
k.ú. Cvikov		
C49	chodník pro pěší Cvikov – Svor – podél kanalizačního sběrače	3584/1, 928, 922/2, 919/1, 919/2, 3611
k.ú. Drnovec		
D3	změna trasy kanalizace	
k.ú. Lindava		
L9	změna umístění navrhovaného věž. vodojemu včetně prodloužení příjezdové komunikace	964/3
k.ú. Svitava		
S2	úprava místní komunikace – zřízení autobusové smyčky	24, 25
S3	úprava místní příjezdové komunikace	44, 48/2, 628

g2) Vymezení veřejně prospěšných opatření

Veřejně prospěšná opatření se v rámci změny č. 2 ÚPM Cvikov nevymezují.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

h1) veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, se v rámci změny č. 2 ÚPM Cvikov nevymezují.

h2) veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo se v rámci změny č. 2 ÚPM Cvikov nevymezují.

i) Údaje o počtu listů změny č. 2 ÚPM a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Změna č. 2 obsahuje textovou a grafickou část, které jsou její nedílnou součástí.

Textová část obsahuje 10 stran formát A4

Grafická část obsahuje 12 výkresů formát 15 x A4

(výkres základního členění byl vzhledem k malému rozsahu změn sloučen s hlavním výkresem)

Výkres základního členění území, hlavní výkres 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb 1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění změny č.2 územního plánu města Cvikov (dále jen změna č.2 ÚPM Cvikov) obsahuje textovou a grafickou část.

A) TEXTOVÁ ČÁST

a) Postup při pořízení změny

Při pořizování změny č.2 ÚPM Cvikov bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a vyhláškou č. 500/2006 Sb. Platnou územně plánovací dokumentací města Cvikov je Územní plán města Cvikov, který byl schválen v roce 2003 a změněn změnou č. 1 schválenou v roce 2006. O pořízení změny č. 2 ÚPM rozhodlo Zastupitelstvo města Cvikov svým usnesením č. 2 ze dne 30.3. 2006. Poté byl dalšími usneseními zastupitelstva města postupně několikrát upřesňován rozsah změny.

Protože Městský úřad Cvikov nemá pracovníky splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností podle § 24 stavebního zákona, schválila Rada města Cvikov svým usnesením č. 373/07 ze dne 11.12. 2007 uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení změny s fyzickou osobou tyto požadavky splňující (smlouva s Ing.arch. Zdeňkou Táborskou uzavřena dne 17.1. 2008). Dále Zastupitelstvo města Cvikov zvolilo určeného zastupitele, kterým je p.starosta Mgr. Ivo Čeřovský.

V souladu s požadavky města na rozsah změny č.2 ÚPM Cvikov vypracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání, který byl projednán podle § 47 stavebního zákona. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání upraven a předložen zastupitelstvu města ke schválení. Zadání bylo Zastupitelstvem města Cvikov schváleno usnesením č.2/2008 ze dne 20.3. 2008.

Na základě schváleného zadání pořizovatel zajistil zpracování návrhu změny č. 2 ÚPM Cvikov.

Návrh byl poté projednán podle § 50 stavebního zákona s krajským úřadem, dotčenými orgány a sousedními obcemi. V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím 15 dnů předem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu změny. Zároveň byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek a připomínek ve lhůtě do 30 dnů ode dne společného jednání. Dílčí požadavky dotčených orgánů, uplatněné ve stanovené lhůtě byly do návrhu změny doplněny, ke stanoviskům uplatněným po stanovené lhůtě se nepřihlíží. Ze sousedních obcí neuplatnila žádná připomínky.

Návrh byl v souladu s § 51 stavebního zákona na základě předložené Zprávy o projednání návrhu změny č. 2 ÚPM Cvikov posouzen krajským úřadem, který konstatoval soulad s politikou územního rozvoje, s platnou územně plánovací dokumentací kraje a se zajištěním koordinace využívání území z hlediska širších vztahů ve svém posouzení č.j. OÚPSŘ/27/2008/OUP ze dne 21.11.2008.

O upraveném a posouzeném návrhu změny č.2 ÚPM Cvikov bylo zahájeno řízení podle § 52 stavebního zákona. Veřejnou vyhláškou bylo oznámeno místo a termín konání veřejného projednání, návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, jednotlivě byly přizvány dotčené orgány a sousední obce.

V souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu. Ze strany dotčených orgánů a sousedních obcí nebyla ve stanovené lhůtě uplatněna žádná stanoviska ani připomínky, rovněž nebyly uplatněny žádné námítky dotčených osob. Uplatněny byly 3 připomínky, které byly vyhodnoceny (viz. samostatná kapitola k) textové části odůvodnění).

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona přezkoumal návrh změny z hledisek uvedených v odst. 4 a doplnil odůvodnění změny o součásti uvedené v odst. 5.

Poté byl návrh změny č. 2 ÚPM Cvikov upravený podle vyhodnocení výsledků projednání spolu s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu města Cvikov, který jej, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona vydává v samostatné působnosti města formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

b) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a souladu z hlediska koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Soulad s politikou územního rozvoje: Z politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády ČR č. 561 ze dne 17.5. 2006 nevyplývají pro území ORP Nový Bor, ve kterém město leží, ani pro samotné město, žádné požadavky.

Soulad s ÚPD vydanou krajem: Nadřazená územně plánovací dokumentace kraje dosud není zpracovaná a vydaná.

Širší vztahy v území: Změna č. 2 ÚPO Cvikov není v rozporu s využitím území sousedních obcí.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Cíle územního plánování jsou popsány v §18 a úkoly územního plánování v §19 zák. č. 183/2006 Sb. Vzhledem k charakteru změny č. 2 ÚPM Cvikov spočívajícím v dílčím doplnění jednotlivých rozvojových ploch navazujících na stávající zastavěné území, nedochází ke změnám v koncepci platného územního plánu. Dokumentace změny č. 2 není v rozporu s hlavním cílem územního plánování - vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování uvedenými v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona.

d) Vyhodnocení změny územního plánu z hlediska souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů

Jak vyplývá z ostatních kapitol tohoto odůvodnění, splňuje změna č.2 ÚPM Cvikov požadavky stanovené stavebním zákonem a prováděcími předpisy.

Je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona, splňuje požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v prováděcí vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla zpracována fyzickými osobami, které mají oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Při pořizování změny bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb, jak je podrobně uvedeno v kapitole a) textové části odůvodnění.

e) Vyhodnocení změny územního plánu z hlediska souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

Ve všech fázích projednávání změny č. 2 ÚPM Cvikov - projednávání návrhu zadání podle § 47 stavebního zákona, společné jednání o návrhu podle § 50 stavebního zákona, řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, byly dotčené orgány ve lhůtách stanovených v těchto ustanoveních stavebního zákona vyrozumívány o projednávání, vyzývány k uplatnění požadavků a stanovisek a upozorňovány na skutečnost, že k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Požadavky uplatněné ve stanoviscích uplatněných ve stanovených lhůtách byly akceptovány a doplněny do zadání a poté i do řešení změny. K řešení rozporů v průběhu projednávání nedošlo.

f) Údaje o splnění zadání

Zadání změny č. 2 bylo schváleno Zastupitelstvem města Cvikov usnesením č. 2 ze dne 20.3. 2008.

Textová i grafická část změny č. 2 územního plánu obce Cvikov je v souladu se schváleným zadáním. Obsahuje dílčí změny v řešeném území, které byly v zadání jmenovitě požadovány v rozsahu upraveném na základě výsledků projednání návrhu podle § 50 a 52 stavebního zákona a splňuje požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území a další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, které byly v zadání stanoveny na základě požadavků dotčených orgánů.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vyhodnocení souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a na ochranu veřejného zdraví

Změna č. 2 ÚPM Cvikov nemá vzhledem ke svému malému rozsahu negativní dopad na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Jedinou lokalitou, kde dochází v porovnání ke stávající zástavbě k výraznějšímu doplnění rozvojových ploch je místní část Svitava. Rozvojové záměry v této lokalitě byly podrobně prověřeny v urbanistické studii, která sloužila jako podklad pro vymezení rozvojových ploch ve změně č. 2 ÚPM Cvikov.

V řešeném území se nacházejí archeologická území I. kategorie. V rámci příprav jednotlivých staveb musí být respektovány právní předpisy na ochranu kulturního, architektonického, archeologického dědictví. U nových rozvojových ploch 2.9a, 2.9c, 2.16 a 2.21 (smíšené neobytné území) bude umístování staveb podmíněno prokázáním souladu s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

Vyhodnocení souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území

Ve změně č.2 ÚPM Cvikov nedochází k extenzivnímu rozšiřování rozvojových ploch na úkor nezastavěného území. V rámci nezastavěného území jsou vymezeny nové rozvojové plochy, ale jedná se vesměs o plochy nevelkého rozsahu, které přímo navazují na zastavěné území.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území ve městě Cvikov a přilehlých místních částech není zcela účelně využito a obsahuje řadu vnitřních rezerv. Naplněny nejsou ani rozvojové plochy vymezené v platném územním plánu. Z tohoto hlediska je i ve stávající zástavbě značný rozvojový potenciál.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Rozvojové plochy vymezené v platném územním plánu nelze v současné době využívat vzhledem k tomu, že se obvykle jedná o ucelenější rozvojové plochy většího rozsahu, kde se předpokládá zainvestování inženýrskými sítěmi pro celou lokalitu. Tyto rozvojové plochy jsou v soukromém vlastnictví, vlastníci ploch nejeví zájem o zainvestování rozvojových ploch inženýrskými sítěmi. Velké developerské firmy, které jsou schopny řešit přípravu větších ucelených ploch se zatím o investice ve městě neucházejí. Rovněž velká část vnitřních rezerv města je v soukromém vlastnictví a město nemůže jejich rozvoj přímo ovlivňovat.

Z těchto důvodů nelze většinu vymezených rozvojových ploch využít pro uspokojení jednotlivých žádostí o výstavbu rodinného domu. Návrhem změny č. 2 vychází město vstříc právě jednotlivým žadatelům o konkrétní výstavbu, kteří jsou schopni tuto výstavbu zabezpečit na pozemku ve svém vlastnictví včetně investic do přivedení inženýrských sítí.

h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný správní úřad posuzování vlivů na životní prostředí ve smyslu § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, během projednávání návrhu zadání neuplatnil požadavek na posouzení změny z hlediska vlivů na životní prostředí. Rovněž, jako příslušný správní orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Tento vliv vyloučila i Správa CHKO Lužické hory, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny pro část řešeného území.

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

Bilance záborů zemědělské půdy je uvedena v následujících tabulkách:

Zábory ZPF dle rozvojových ploch

Číslo plochy	Využití	BPEJ	Třída ochrany	Výměra [m ²]	Kat. území
2.4	SO	83441	IV	856	Cvikov
2.5	SO	77311	V	10 480	Cvikov
2.6	SO	73111	III	560	Lindava
2.7a	VP(vodní plochy)	75600	I	2 800	Svitava
2.7b	VP(vodní plochy)	75600	I	1 720	Svitava
2.8a	SO	71400	II	1 493	Svitava
2.8b	KOM (komunikace)	75600	I	595	Svitava
2.8c	KOM (komunikace)	71400	II	545	Svitava
2.9a	SN	73111	III	1 690	Svitava
2.9b	OZ (ostat.zel.)	73111	III	3 300	Svitava
2.9c	změna SO/SN	71400	II	4 450	Svitava
2.9d	SRP	73111	III	46 121	Svitava
2.9e	SO	75600	I	1 030	Svitava
2.11	SO	74400	II	1 791	Cvikov
	SO	74410	II	96	Cvikov
2.12	SO	75600	I	623	Lindava
	SO	73111	III	1 891	Lindava
2.13	KOM (komunikace)	85001	III	756	Cvikov
2.16	SN	74400	II	899	Cvikov
2.21	SN	73111	III	10 200	Cvikov
2.22	SO	73144	V	2 231	Drnovec
	SO	75211	IV	931	Drnovec
2.24	OV	74710	III	2 618	Cvikov
	SO	74710	III	1 003	Cvikov
Celkem				98 679	

Zábory ZPF podle tříd ochrany

	zábory ZPF celkem [m ²]	Z toho v třídě ochrany [m ²]				
		I	II	III	IV	V
CELKEM	98679	6 768	9 274	68 139	1787	12 711
z toho						
SO	22 985	1 653	3 380	3 454	1787	12 711
SN	17 239	0	5 349	11 890	0	0
SRP	46 121	0	0	46 121	0	0
OV	2 618	0	0	2 618	0	0
KOM	1 896	595	545	756	0	0
VP	4 520	4 520	0	0	0	0
OZ	3 300	0	0	3 300	0	0

Zábory ZPF dle BPEJ

BPEJ	třída ochrany	výměra [m ²]	Z toho dle využití ploch [m ²]						
			CELKEM	SO	SN	SRP	OV	KOM	VP
71400	II	6 488	1 493	4 450				545	
73111	III	63 762	2 451	11 890	46 121				3 300
73144	V	2 231	2 231						
74400	II	2 690	1 791	899					
74410	II	96	96						
74710	III	3 621	1 003			2 618			
75211	IV	931	931						
75600	I	6 768	1 653				595	4 520	
83441	IV	856	856						
77311	V	10 480	10 480						
85001	III	756					756		
CELKEM		98 679	22 985	17 239	46 121	2 618	1 896	4 520	3 300

Zábory zemědělské půdy vyvolaný návrhem Změny č.2 ÚPO Cvikov činí v návrhovém období celkem 9,87 ha zemědělské půdy, z toho :

- mimo vymezené zastavěné území obce 8,73 ha
- uvnitř vymezeného zastavěného území 1,14 ha

V grafické příloze jsou zakresleny hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ. Na ploše navrhovaného záboru není provedeno odvodnění.

Zemědělská příloha byla zpracována dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších zákonů. Byla zpracována v souladu s vyhláškou č. 13/1994 Sb., a dle Metodického pokynu č. OOLP/1067/96, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.

Do záborů zemědělského půdního fondu nebyly zahrnuty lokality u nichž se jedná o uvedení ÚPM do soulady se současným právním stavem a nejedná se o nové zábory a lokality, které do zemědělského půdního fondu nezasahují.

Plocha změny č. 2.9d zasahuje do ochranného pásma lesa. Jedná o sportovně – rekreační plochu určenou pro výstavbu otevřené parkurové jízdárny. Případné doprovodné stavby v této ploše budou umístovány mimo ochranné pásmo lesa.

j) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí o námitkách

Námítky k návrhu změny č. 2 ÚPM Cvikov ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny.

k) Vyhodnocení a zohlednění připomínek

Ve stanovené lhůtě uplatnili k návrhu změny č. 2 ÚPM Cvikov připomínky:

Ing. Marek Loštický, Podskalská 18, Praha 2 - Připomínka proti nezařazení pozemku st.p.č. 97 v k.ú. Trávník (zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště) do změny č.2 ÚPM Cvikov. Původně žádal i zařazení části sousedního pozemku p.p.č. 461 k.ú. Trávník, nyní žádá zařadit do změny pouze pozemek st.p.č. 97 o výměře 189 m².

V návrhu zadání byla původně, jako požadavek pro zpracování změny zařazena plocha pozemku st.p.č. 97 v k.ú. Trávník včetně části pozemku p.č. 461 v k.ú. Trávník o celkové výměře 554 m². Na základě nesouhlasného stanoviska Správy CHKO Lužické hory však byl pozemek ze zadání vyřazen a v návrhu již nebyla tato dílčí změna zapracována. Na veřejném jednání dne 12.1.2009 byla připomínka projednána se zástupcem Správy CHKO LH, který souhlasil s tím, že samotný pozemek st.p.č. 97 v k.ú. Trávník lze zahrnout do zastavěného území a lze zde postavit max. 1 rodinný dům v souladu s obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory. Vymezení pozemku jako zastavěného území je v souladu s § 58 stavebního zákona, neboť se jedná o stavební pozemek. **Z tohoto důvodu bylo připomínce vyhověno a do změny č.2 ÚPM Cvikov byl pozemek st.p.č. zahrnut.**

Ing. Petr Kmoč, 5.května 1920, Česká Lípa - Připomínka proti vyjmutí původně zařazené dílčí změny č. 2.4 v k.ú. Cvikov ze změny č. 2 ÚPM Cvikov, jako zastavitelné plochy smíšené obytné.

V návrhu změny č. 2 ÚPM Cvikov byla dílčí změna č. 2.4 (obsahující vymezení částí pozemků p.č. 812/1 a 909/3 v k.ú. Cvikov jako zastavitelné území smíšené obytné) původně zařazena. Na základě nesouhlasu Krajského úřadu Libereckého kraje, orgánu ochrany ZPF, předloženého ke společnému projednání návrhu změny, však byla z návrhu vyřazena. Na závěr veřejného jednání konaného dne 12.1. 2009 k připomínce uplatnil zástupce Krajského úřadu, orgánu ochrany ZPF, své stanovisko. Původně se na základě toho, jak byly pozemky popsány v návrhu předloženém ke společnému projednání podle § 50 stavebního zákona, dotčený orgán domníval, že má být využita část pozemku p.č. 909/3 a celý pozemek 812/, což by znamenalo neodůvodněný podstatný zábor zemědělské půdy. Nyní, po upřesnění, že se jedná pouze o části obou pozemků o celkové výměře 856 m², souhlasil s tím, že požadované části pozemků lze vymezit jako zastavitelné území smíšené obytné a lze zde postavit max. 1 rodinný dům v souladu s obecnými požadavky na výstavbu v CHKO Lužické hory. **Z tohoto důvodu bylo připomínce vyhověno a do změny č.2 ÚPM Cvikov byla změna č. 2.4 opět zahrnuta.**

Ing. Ludvík Šajtar, Trávník 81, Mařenice - Připomínka k chybně uvedené výměře pozemků v dílčí změně č. 2.3 v k.ú. Trávník.

Jedná se pouze o formální opravu chybně uvedené výměry pozemků v dané lokalitě. **Z tohoto důvodu bylo připomínce vyhověno a chybné údaje byly ve změně č.2 ÚPM Cvikov opraveny.**

Všem připomínkám uplatněným ve stanovené lhůtě bylo vyhověno, změna č. 2 ÚPM Cvikov byla v jejich smyslu upravena. Jedná se nepodstatnou úpravu, nevyžadující opakované projednávání.

B. GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část odůvodnění obsahuje 13 výkresů formát 21 x A4 - Koordinační výkres 1: 5 000, Výkres předpokládaných ZPF 1: 5 000, Schéma navrhovaných změn 1 : 20 000, které jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č. 2 ÚPM Cvikov.

POUČENÍ

Proti změně č.2 územního plánu města Cvikov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

JUDr. Jaroslav Švehla
místostarosta města

Mgr. Ivo Čeřovský
starosta města

Změna č.2 územního plánu města Cvikov vydaná formou opatření obecné povahy č.1/2009 nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou byla oznámena (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Veřejná vyhláška - Oznámení o vydání změny č.2 územního plánu města Cvikov formou opatření obecné povahy č.1/2009 vyvěšena na úřední desce a elektronické úřední desce Městského úřadu Cvikov:

Dne

Sejmuta:

Dne

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.1/2008 - ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA CVIKOV	
Změnu č.2 ÚPM Cvikov vydalo	Zastupitelstvo města Cvikov
Číslo usnesení zastupitelstva města	
Číslo jednací	MUC-208/2009
Datum vydání	22.1. 2009
Datum nabytí účinnosti	
Požizovatel	Městský úřad Cvikov Náměstí osvobození 63, 471 54 Cvikov
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing.arch. Zdeňka Táborská pověřená výkonem územně plánovacích činností podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy ze dne 17.1. 2008
Razítko	Podpis