


ÚZEMNÍ PLÁN

HÁJE NAD JIZEROU

ZMĚNA č.3

A - TEXTOVÁ ČÁST	
Objednatel: Háje nad Jizerou	Poživatel: Městský úřad Semily
Zhotovitel ÚP: Atelier proREGIO, s.r.o. Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: Ing. arch. Michal Hadlač Číslo autorizace: 03 497 Projektant: Ing. arch. Hana Lesáková 	
Zhotovitel Změny č.3: SAUL s.r.o. Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: Ing. arch. Jiří Plašil Číslo autorizace: 01 603 Projektant: Ing. Oldřich Lubojacký Číslo autorizace: 03 695	<i>Autorizační razítko</i>

OBSAH ZMĚNY Č.3 ÚP HÁJE NAD JIZEROU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	kapitola	strana
	Obsah Změny č.3 územního plánu Háje nad Jizerou	2
1.	Vymezení zastavěného území	neuplatňuje se
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	neuplatňuje se
3.	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	neuplatňuje se
4.	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	neuplatňuje se
5.	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	neuplatňuje se
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	3
7.	Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	neuplatňuje se
8.	Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo	neuplatňuje se
9.	Stanovení kompenzačních opatření dle § 50 odst. 6 SZ	neuplatňuje se
10.	Stanovení pořadí změn v území	3
	Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části Změny č.3	3

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Zrušuje se výkres: B.5 Výkres pořadí změn v území

Grafická část návrhu Změny č.3 ÚP Háje nad Jizerou (dále jen Změna č.3) se nezpracovává.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

6.1. Plochy bydlení

6.1.2. Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Další podmínky využití:

Zrušuje se celý text třetí odrážky.

10. Stanovení pořadí změn v území

Zrušuje se text celé kapitoly včetně nadpisu.

Údaje o počtu listů a výkresů grafické části Změny č.3

Textová část Změny č.3 obsahuje 3 strany textu (2 listy A4).

Grafická část Změny č.3 není zpracována.

Pouze se zrušuje celý výkres B.5 Výkres pořadí změn v území.

ÚZEMNÍ PLÁN
HÁJE NAD JIZEROU

ZMĚNA Č.3

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

kapitola		strana
	Obsah textové a grafické části odůvodnění	2
A	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	3
A.1	Vyhodnocení využívání území z hlediska širších vztahů	3
A.2	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK	3
B	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s požadavky na její zpracování	3
C	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	4
D	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	5
D.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	5
D.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
D.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
D.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	6
D.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	6
D.6	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	7
D.7	Odůvodnění vymezení VPS, VPO staveb a opatření k zajišťování obrany státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
D.8	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
D.9	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	7
D.10	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území	8
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	8
F	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s PÚR ČR a ÚPD vydanou krajem	9
F.1	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s PÚR ČR	9
F.2	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s požadavky ÚPD vydané krajem	10
G	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s cíli a úkoly územního plánování	11
H	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	11
I	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvl. předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	11
J	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	12
K.	Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno	12
L	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	12
M	Vyhodnocení připomínek	12
N	Postup při pořízení Změny č.3	12
	Příloha odůvodnění – text výrokové ÚP Háje nad Jizerou s vyznačením změn (jen strany dotčené Změnou č.3)	

Kapitoly A. – H. zpracoval zhotovitel ÚP, Kapitoly I - N zpracoval pořizovatel ÚP

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

V grafické části návrhu Změny č.3 ÚP Háje nad Jizerou se zrušuje pouze výkres B.5 Výkres pořadí změn v území, ostatní grafické části se nemění, a proto i s ohledem na požadovaný obsah Změny č.3 se grafická část Změny č.3 – odůvodnění nezpracovává.

A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

A.1 VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změnou č.3 územního plánu Háje nad Jizerou (dále též Změna č.3) na správním území obce Háje nad Jizerou je zpracován jeden záměr na zrušení etapizace na zastavitelných plochách BV17/6 a BV122/1. Plochy leží ve východní části správního území obce Háje nad Jizerou v k.ú. Dolní Sytová bez vlivu na území sousedících obcí.

Přes plochy BV17/6 a BV122/1 prochází veřejný vodovod, který bude i nadále respektován včetně jeho ochranných pásem.

Změna č.3 neovlivní socioekonomické vztahy a vazby na okolní obce ani vztah obce k vyšší územní jednotce.

A.2 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK

Koncepce Změny č.3 je v souladu se ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 (dále též jen ZÚR LK), nenavrhují se záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK (viz kapitola F.2 Odůvodnění).

B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.3 S POŽADAVKY NA JEJÍ ZPRACOVÁNÍ

Zastupitelstvo obce Háje nad Jizerou rozhodlo na svém zasedání dne 18.2.2022 usnesením č.U1/22 o pořízení a obsahu Změny č.3 Územního plánu Háje nad Jizerou v souladu se zněním § 55a zákona č. 183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvo obce pro Změnu č.3 schválilo jako určeného zastupitele Ing. Jaroslava Křapku.

Obsahem Změny č.3 je požadavek na zrušení etapizace stanovené v územním plánu. K návrhu obsahu Změny č.3, po posouzení jeho obsahu a dále s ohledem na stanovisko orgánu ochrany přírody vydané dle par. 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, podle kterého lze vyloučit významný vliv změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody podle §77a odst.4 písm. a) zákona č.114/1992 Sb. v platném znění neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo obce Háje nad Jizerou stanovilo, že Změna č.3 bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona a podmínilo pořízení Změny č.3 úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2) písm. f) stavebního zákona žadateli, na jejichž návrh a z jejichž výhradní potřeby je Změna č.3 pořizována.

Pořizovatelem Změny č.3 je Městský úřad Semily – obvodní stavební úřad.

V ÚP Háje nad Jizerou byla vymezena rozvojová lokalita se zastavitelnými plochami BV17/6 a BV122/1 kategorie plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), které umožňují dohromady realizovat maximálně 7 RD. Dotčenými orgány v průběhu zpracování návrhu ÚP Háje nad Jizerou byl z důvodu rozsahu a polohy lokality stanoven požadavek etapizace tak, aby docházelo k postupné zástavbě území a nevznikl samostatný solitér na ploše BV122/1, proto byla v ÚP Háje nad Jizerou stanovena etapizace pro výstavbu v této lokalitě: Etapa II – umístění staveb a zařízení na zastavitelné ploše BV122/1 je možné po naplnění podmínek stanovených pro Etapu I. Etapa I – zastavění minimálně 2/3 zastavitelné plochy BV17/6, tj. umístění alespoň 4 staveb hlavních pro bydlení, které budou evidovány v katastru nemovitostí jako stavební parcely.

Změnou č.3 se zrušuje stanovená etapizace.

OBSAH ZMĚNY BYL SPLNĚN.

C VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Háje nad Jizerou je provedeno k datu 15.4.2016 a je zobrazeno v grafické části ÚP.

Změnou č.3 není měněno vymezení zastavěného území, protože před pořízením Změny č.3 byla vyhotovena Zpráva o uplatňování ÚP Háje nad Jizerou v uplynulém období 2016-2020, ze které, dle informací pořizovatele i obce, vyplynul požadavek na zpracování Změny č.2 ÚP Háje nad Jizerou (dále též Změna č.2), která je v současnosti pořizována souběžně se Změnou č.3 a to včetně vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj území a která mimo jiné komplexně prověří využití zastavěného území včetně potenciálních úprav jeho vymezení. Nové zastavitelné plochy se Změnou č.3 nevymezují.

Změna č.3 navrhuje pouze zrušení etapizace, která byla stanovena z důvodu potřeby postupného zastavování předmětné lokality směrem od zastavěného území do volné krajiny tak, aby nevznikla osamělá enkláva odtržená od zastavěného území. Pro možnost výstavby v zastavitelné ploše BV122/1 byla stanovena podmínka zastavění alespoň 2/3 zastavitelné plochy BV17/6 tj. umístění alespoň 4 staveb hlavních pro bydlení, které budou evidovány v katastru nemovitostí jako stavební parcely. V dané lokalitě byly v zastavitelné ploše BV17/6 realizována dopravní a technická infrastruktura, provedeno nové rozdělení pozemků a realizovány dva rodinné domy včetně jejich zápisu do evidence KN, třetí je dokončován a na čtvrtém stavebním pozemku je rozestavěná hrubá stavba rodinného domu. Pozemky v zastavitelné ploše BV17/6 p.č. 448/1, 448/2 a st.p.46/1 (vše k.ú. Dolní Sytová) jsou hospodářsky využívanou plochou příslušící ke stávajícímu RD č.p. 135 a lze je tak považovat za součást stabilizovaných ploch bydlení v rodinných domech - venkovských. Dosud nevyužitým je zatím pouze pozemek p.č. 2542/1 vymezený pro 1 rodinný dům. V dané lokalitě je tedy zřejmé, že dochází na základě platných správních rozhodnutí k postupnému zastavování území dle požadavku územního plánu, nicméně není splněna podmínka zápisu 2/3 hlavních staveb v katastru nemovitostí jako stavební parcely.

Projektant i pořizovatel jsou názoru, že hlavní požadavek dotčených orgánů, tedy zabránění výstavby osamoceného rodinného domu v zastavitelné ploše BV122/1 bez návaznosti na zastavěné území, zabezpečení hospodárného využití půdy a nenarušení celistvosti a organizace ZPF bylo dosaženo (vydána správní rozhodnutí na výstavbu, realizovány stavby nebo započato s výstavbou) a nyní již není nutný požadavek na etapizaci územním plánem vymáhat (formální požadavek zápisu staveb do evidence KN) a tedy je možné tento požadavek zrušit. I plošně je využito více než 75% celkové výměry zastavitelné plochy BV17/6. Do Katastru nemovitostí lze zapsat až zcela dokončenou stavbu, což v současných ekonomických podmínkách může být pro některé stavebníky dlouhodobější časový proces. Naopak z pohledu vlastníka pozemků v zastavitelné ploše BV122/1 je potřebné započít se stavbou rodinného domu v této ploše co nejdříve, zejména s ohledem na stávající zhoršující se ekonomickou situaci v České republice (vzrůstající inflace, růst cen stavebních materiálů).

Zrušením etapizace se územní podmínky v dané lokalitě nezhorší, základní podmínka postupné zástavby od zastavěného území do volné krajiny je splněna a zástavba v zastavitelné ploše BV122/1 naváže na zastavěný stavební pozemek s rodinným domem č.p. 174 a další zastavěné stavební pozemky. Zrušením etapizace nedojde k narušení celistvosti a organizace zemědělského půdního fondu. Budou efektivně využity realizované sítě technické infrastruktury a příjezdová komunikace.

D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

D.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Háje nad Jizerou bylo provedeno k datu 15.4.2016 a je zobrazeno v grafické části ÚP.

Změnou č.3 není měněno vymezení zastavěného území. V souběžně pořizované „komplexní“ Změně č.2 ÚP Háje nad Jizerou bylo využití zastavěného území prověřeno včetně návrhu úprav jeho vymezení (vymezení stabilizovaných „zastavěných“ ploch).

D.2 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změnou č.3 se celková koncepce rozvoje území nemění. Změna č.3 je pouze dílčí, nepodstatnou změnou ÚP Háje nad Jizerou, kdy se pouze navrhuje zrušení etapizace v lokalitě, kde probíhá výstavba v souladu s požadavky ÚP.

Změnou č.3 se celková koncepce ochrany a rozvoje hodnot území nemění. Změnou č.3 nejsou dotčeny hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní ani přírodní stanovené v ÚP Háje nad Jizerou.

D.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

D.3.1 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Změna č.3 nemění základní principy urbanistické koncepce stanovené v ÚP Háje nad Jizerou. Návrh Změny č.3 nemění celkové plošné uspořádání území obce a respektuje návrh rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

ÚP Háje nad Jizerou řeší rozvoj sídelního útvaru v rozsahu celého správního území obce v kompaktním, souvisle urbanizovaném celku na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle stanovených regulačních podmínek a limitů využití území.

ÚP Háje nad Jizerou stanovuje komplexně a v rozsahu celého správního území obce funkční využití území, zásady jeho organizace a věcnou a časovou koordinaci výstavby a jiných činností, ovlivňujících rozvoj území.

Změna č.3 nemění strukturu zástavby, vymezené zastavitelné plochy ani nemění v nich stanovené základní zásady rozvoje. Realizace staveb ve vymezené zastavitelné ploše BV122/1 naváže na již zastavěný stavební pozemek se stavbou rodinného domu č.p. 174 a další zastavěné stavební pozemky realizované v zastavitelné ploše BV17/6, a proto již nevznikne osamělá enkláva jednoho rodinného domu odtržená od stávající zástavby, což v době pořizování ÚP Háje nad Jizerou pravděpodobně vyvolalo na základě předběžné opatrnosti požadavek dotčených orgánů na stanovení etapizace výstavby v dané lokalitě.

D.3.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Změnou č.3 se v ÚP Háje nad Jizerou vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby nemění. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby se Změnou č.3 nevymezují.

D.3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou č.3 nemění. Nové plochy sídelní zeleně se Změnou č.3 nevymezují.

D.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

D.4.1 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Háje nad Jizerou není Změnou č.3 dotčena. Zůstává zachován navržený dopravní systém obce vycházející z urbanistické koncepce a zapojení obce do sídelní struktury. Nové (rozvojové) silnice, místní komunikace, plochy dopravního vybavení (parkoviště), komunikace pro bezmotorovou dopravu a veřejná prostranství se Změnou č.3 nevymezují.

D.4.2 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Závazné principy koncepce technické infrastruktury se Změnou č.3 nemění.

V rámci Změny č.3 byly prověřeny stávající trasy vedení vodovodů, elektrovedení VN, VTL plynovodů, RR tras, dálkových kabelů včetně příslušných bezpečnostních a ochranných pásem, umístění trafostanic, regulačních stanic plynu, elektronických komunikačních zařízení dle nových podkladů z ÚAP ORP Semily (data 2021) ve vztahu k ploše BV122/1. Celková potenciální aktualizace systémů technické infrastruktury bude součástí pořizované Změny č.2 ÚP Háje nad Jizerou.

Návrh koncepce zásobování vodou, odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.3 nemění. Pro zastavitelnou plochu BV122/1 bude využit stávající systém zásobování vodou. Zneškodnění splaškových vod bude v souladu s koncepcí ÚP Háje nad Jizerou navrženou pro tuto část území obce s řídkou zástavbou mimo dosah kanalizačního systému založeno na individuálním systému čištění splaškových vod, který bude v souladu s požadavky platné legislativy. Likvidace srážkových vod bude řešena přednostně jejich dalším využitím v místě (např. svádění do akumulčních nádrží a využití pro závlivku zeleně) nebo vsakováním do terénu v místě jejich spadu. Odtokové poměry v území nejsou dotčeny.

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.3 nemění. Nové trafostanice a vedení VN se nenavrhují. Plocha BV122/1 bude napojena na stávající NN rozvody elektrické energie.

Změna č.3 neovlivní koncepci spojů. Podzemní a nadzemní systémy elektronických komunikací budou zohledněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Koncepce nakládání s odpady se nemění, pro svoz a likvidaci odpadů platí příslušná závazná vyhláška obce Háje nad Jizerou.

D.4.3 ODŮVODNĚNÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Zásady uspořádání občanského vybavení, stanovené v ÚP Háje nad Jizerou se Změnou č.3 nemění. Nové plochy pro občanské vybavení se Změnou č.3 nevymezují.

D.4.4 ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stanovená koncepce rozvoje systému veřejných prostranství se Změnou č.3 nemění. Nová veřejná prostranství se nenavrhují.

D.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

D.5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Háje nad Jizerou se Změnou č.3 nemění. Nové plochy změn v krajině se Změnou č.3 nevymezují.

D.5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.3 nemění. Prvky ÚSES nejsou v kontaktu se zastavitelnou plochou BV122/1.

D.5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Zásady prostupnosti krajiny pro obyvatele a návštěvníky se Změnou č.3 nemění. Prostupnost je zabezpečena sítí místních a účelových komunikací a dalšími v ÚP nevymezenými pěšími trasami.

D.5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Změnou č.3 se koncepce ochrany proti erozi nemění. Změna č.3 nevyvolává potřebu vymezení protierozních opatření.

D.5.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.3 nemění. V ploše BV122/1 ani v přímém kontaktu s ní se nenachází vodní plocha nebo vodní tok, není situována ve stanoveném záplavovém území Jizery.

D.5.6 REKREACE

V územním plánu nejsou vymezeny plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

D.5.5 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V území obce Háje nad Jizerou se nenacházejí výhradní ložiska nerostů, chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Plocha BV122/1 se nenachází v sesuvném území.

D.6 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

D.6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č.3 respektuje a nemění stanovené kategorie ploch s rozdílným způsobem využití ani stanovené podmínky pro jejich využití.

Při využití území zastavitelné plochy BV122/1 budou dodrženy podmínky a omezení vyplývající z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí.

Základní podmínky prostorového uspořádání stanovené pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) se Změnou č.3 nemění.

Ve stanovených dalších podmínkách využití se zrušuje text týkající se stanovení pořadí změn v území pro zastavitelné plochy BV17/6 a BV122/1. Realizace staveb ve vymezené zastavitelné ploše BV122/1 naváže na již zastavěný stavební pozemek se stavbou rodinného domu č.p. 174 a další zastavěné stavební pozemky realizované v zastavitelné ploše BV17/6, a proto již nevznikne osamělá enkláva jednoho rodinného domu odtržená od stávající zástavby, což v době pořizování ÚP Háje nad Jizerou pravděpodobně vyvolalo na základě předběžné opatrnosti požadavek dotčených orgánů na stanovení etapizace výstavby v dané lokalitě.

D.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se Změnou č.3 nenavrhují ani nejsou předmětem Změny č.3 dotčeny v ÚP Háje nad Jizerou vymezené VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

D.8 VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nové veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo se Změnou č.3 nenavrhují. Předmětem Změny č.3 nejsou dotčeny v ÚP Háje nad Jizerou vymezené VPS a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

D.9 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se ve Změně č.3 nestanovují.

D.10 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Změnou č.3 se zrušuje etapizace stanovená v ÚP Háje nad Jizerou a to včetně grafické části – Výkresu pořadí změn v území (B.5). V ÚP Háje nad Jizerou byly stanoveny dvě etapy zastavování území a to pro zastavitelné plochy BV17/6 a BV122/1, pro ostatní zastavitelné plochy nebylo pořadí změn v území stanoveno.

Změna č.3 navrhuje zrušení etapizace, která byla stanovena z důvodu potřeby postupného zastavování předmětné lokality směrem od zastavěného území do volné krajiny tak, aby nevznikla osamělá enkláva odtržená od zastavěného území. Pro možnost výstavby v zastavitelné ploše BV122/1 byla stanovena podmínka zastavění alespoň 2/3 zastavitelné plochy BV17/6 tj. umístění alespoň 4 staveb hlavních pro bydlení, které budou evidovány v katastru nemovitostí jako stavební parcely. V dané lokalitě bylo provedeno nové dělení pozemků, realizována dopravní a technická infrastruktura a byly realizovány dva rodinné domy včetně jejich zápisu do evidence KN, třetí je dokončován a na čtvrtém stavebním pozemku je rozestavěná hrubá stavba rodinného domu. Pozemky v zastavitelné ploše BV17/6 p.č. 448/1, 448/2 a st.p.46/1 (vše v k.ú. Dolní Sytová) jsou hospodářsky využívanou plochou příslušící ke stávajícímu RD č.p. 135 a lze je tak považovat za součást stabilizovaných ploch bydlení v rodinných domech - venkovských. Dosud nevyužitým je tak v zastavitelné ploše BV17/6 pouze pozemek p.č.2542/1 vymezený pro 1 rodinný dům.

V dané lokalitě je tedy zřejmé, že dochází na základě platných správních rozhodnutí k postupnému zastavování území dle požadavku územního plánu, nicméně není splněna podmínka zápisu 2/3 hlavních staveb v katastru nemovitostí jako stavební parcely.

Projektant i pořizovatel jsou názoru, že hlavní požadavek dotčených orgánů, tedy zabránění výstavby osamoceného rodinného domu v zastavitelné ploše BV122/1 bez návaznosti na zastavěné území, zabezpečení hospodárného využití půdy a nenarušení celistvosti a organizace ZPF bylo dosaženo (vydána správní rozhodnutí na výstavbu, realizovány stavby nebo započato s výstavbou) a nyní již není nutné požadavek na etapizaci územním plánem vymáhat (formální požadavek zapsání staveb do evidence KN) a tedy je možné tento požadavek zrušit. I plošně je využito více než 75% celkové výměry zastavitelné plochy BV17/6. Do Katastru nemovitostí lze zapsat až zcela dokončenou stavbu, což v současných ekonomických podmínkách může být pro některé stavebníky dlouhodobější časový proces. Naopak z pohledu vlastníka pozemků v zastavitelné ploše BV122/1 je potřebné započít se stavbou rodinného domu v této ploše co nejdříve, zejména s ohledem na stávající zhoršující se ekonomickou situaci v České republice (vzrůstající inflace, růst cen stavebních materiálů).

Požadavek na zrušení etapizace pro zastavitelnou plochu BV122/1 je i součástí Zprávy o uplatňování ÚP Háje nad Jizerou za období 2016-2020. Návazně pořizovaná Změna č.2 je změnou komplexní s větším počtem problematických záměrů a s požadavkem na zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj území, kdy lze očekávat delší časový průběh procesu jejího pořízení. Z důvodu potřeby urychlení procesu změny v zastavitelné ploše BV122/1 požádal její vlastník i o samostatnou změnu ÚP Háje nad Jizerou.

Zrušením etapizace se územní podmínky v dané lokalitě nezhorší, základní podmínka postupné zástavby od zastavěného území do volné krajiny je splněna a zástavba v zastavitelné ploše BV122/1 naváže na zastavěný stavební pozemek s rodinným domem č.p. 174 a další zastavěné stavební pozemky. Zrušením etapizace nedojde k narušení celistvosti a organizace zemědělského půdního fondu. Budou efektivně využity realizované sítě technické infrastruktury a příjezdová komunikace.

E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

ZPŮSOB HODNOCENÍ

Změnou č.3 se nevymezují nové zastavitelné plochy, plochy přestavby ani plochy změn v krajině. Řešení Změny č.3 nevyvolává nové požadavky na zábor složek půdního fondu. Zábor předmětné plochy BV122/1 byl již vyhodnocen při pořizování ÚP Háje nad Jizerou a Změnou č.3 se nemění.

F VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.3 S PÚR ČR A ÚPD VYDANOU KRAJEM

F.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.3 S PÚR ČR

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Aktualizace č.2 a č.3 PÚR ČR se nijak netýkaly území Libereckého kraje. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Předmětem této aktualizace bylo doplnění čl. 205 týkajícího se vodního díla Kryry, Senomaty, Šanov a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnicka. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje.

Dále dne 12.7.2021 Vláda ČR svým usnesením č. 618 schválila Aktualizaci č.4 PÚR ČR. Hlavním důvodem pro pořízení Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla skutečnost, že od schválení předchozí „řádné“ Aktualizace č. 1 PÚR ČR vládou v dubnu 2015 (UV č. 276/2015) uběhlo již několik let, a bylo tedy nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů.

Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně nemění koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem Aktualizace č. 4 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Články týkající se rozvojových oblastí a rozvojových os byly pouze formálně upraveny, žádné nebyly zrušeny. V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti: SOB8 - Sokolovsko“ a SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Obě se netýkají území ORP Semily. U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení „SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“.

Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 1.9.2021 (dále jen PÚR ČR).

Republikové priority územního plánování stanovené v PÚR ČR byly v ÚP Háje nad Jizerou v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány ve všech jeho částech od stanovení koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, přes urbanistickou koncepci obsahující vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití, stanovení koncepce uspořádání krajiny a její ochrany včetně vymezení územního systému ekologické stability, stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury až po stanovení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření.

Změna č.3 je změnou jednoduchou, týkající se pouze zrušení etapizace stanovené pro dvě zastavitelné plochy, kdy stanovená podmínka je v podstatě naplněna, a proto není posuzována v celém spektru republikových priorit územního plánování, protože se jejich předmětu nedotýká. Cílem Změny č.3 je vytvořit podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a uspokojit zájemce o bydlení v obci při zachování hodnot území, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice, což je zejména v souladu s prioritou (14) PÚR ČR. Změna č.3 je v souladu s aktualizovanými republikovými prioritami a požadavky na územní plánování, stanovenými v PÚR ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správní území obce Háje nad Jizerou není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy ani specifické oblasti.

Přes území obce Háje nad Jizerou nejsou vedeny navrhované koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

F.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.3 S POŽADAVKY ÚPD VYDANÉ KRAJEM

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE (ZÚR LK)

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.1.2012 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.466/11/ZK.

V letech 2014 – 2021 byl pořizován návrh Aktualizace č.1 ZÚR LK, který byl 30.3.2021 vydán zastupitelstvem Libereckého kraje. Aktualizace č.1 ZÚR LK byla po jejím vydání doručena spolu s úplným zněním ZÚR LK veřejnou vyhláškou a dne 27. 4. 2021 nabyla účinnosti.

Změna č.3 je změnou jednoduchou, týkající se pouze zrušení etapizace stanovené pro dvě zastavitelné plochy, kdy stanovená podmínka je v podstatě naplněna.

Ve Změně č.3 jsou přiměřeně jejímu obsahu zohledněny zejména krajské priority územního plánování:

- ad P1 Změna č.3 zachovává urbanistickou strukturu území, nemění celkovou koncepci rozvoje obce Háje nad Jizerou ani urbanistickou koncepci včetně urbanistické kompozice.
- ad P8 Změna č.3 podstatně neovlivní charakter krajiny, krajinný ráz, ani nesníží biologickou rozmanitost a ekostabilizační funkci krajiny. Jsou respektovány zájmy ochrany přírody (plocha není v kontaktu s žádným ZCHÚ).

Obec Háje nad Jizerou není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti nadmístního významu.

Přes obec Háje nad Jizerou nejsou v ZÚR LK vymezeny koridory pro vedení dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

V ÚP Háje nad Jizerou vymezený systém ÚSES není Změnou č.3 měněn ani doplňován. Systém ÚSES byl upřesněn v ÚP Háje nad Jizerou, kde byly vymezeny trasy nadregionální biokoridorů K30MB a K30V a regionálního biokoridoru RK704 a to včetně vložených biocenter místního významu.

Mimo výše uvedeného jsou ve Změně č.3 zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Koncepce Změny č.3 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

Komplexní prověření souladu ÚP Háje nad Jizerou se ZÚR LK je součástí souběžně pořizované Změny č.2 ÚP Háje nad Jizerou.

G VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.3 vytváří územní předpoklady pro rozvoj sociálního pilíře udržitelného rozvoje území (zajištění podmínek pro rozvoj bydlení v rodinných domech jako stabilizační faktor obyvatelstva v území) při zachování kvalitního životního prostředí. Cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změnou č.3 nejsou dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Změna č.3 nemění celkovou urbanistickou koncepci rozvoje území obce. Výstavba v zastavitelné ploše BV122/1 bude povolována v souladu s regulačními zásadami vymezenými v platném ÚP Háje nad Jizerou, kde jsou vymezeny kategorie funkčních ploch a stanoveny podmínky pro jejich využití. Tyto podmínky nejsou Změnou č.3 měněny, pouze se zrušuje pro tuto plochu stanovený postup změn (etapizace), protože stanovené požadavky jsou až na administrativní úkony v podstatě splněny (podrobně viz kapitola D.10).

Nejsou uplatňovány záměry, které by mohly výrazně negativně ovlivnit stávající krajinný ráz, nesnižuje se prostupnost krajiny.

ÚP Háje nad Jizerou i Změna č.3 byla navržena osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.

Změna č.3 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli a úkoly, formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK.

H VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.3 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.3 je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

I VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.3 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Požadavky dotčených orgánů chránících zájmy podle zvláštních právních předpisů, uplatněné k obsahu Změny č.3, byly v návrhu Změny č.3 zohledněny.

Při zpracování návrhu Změny č.3 bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 257/2001Sb., 114/1992Sb., 20/1987Sb., 289/1995Sb., 13/1997Sb., 334/1992Sb., 258/2000Sb. a další vždy v platném znění).

Návrh Změny č.3 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

J ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vliv na soustavu NATURA 2000 byl vyloučen. Na základě posouzení obsahu Změny č.3, jeho projednání a všech doložených skutečností, konstatoval Krajský úřad, jako příslušný správní úřad k posuzování vlivů na ŽP ve smyslu § 10i odst. 3) zákona, že neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Vzhledem k výše uvedenému nebylo požadováno zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny č.3 ÚP Háje nad Jizerou na udržitelný rozvoj území“.

Z řešení Změny č.3 nevyplývají žádné předpoklady podstatných negativních vlivů na životní prostředí.

K STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE § 50 Odst. 5 VČETNĚ SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Vyhodnocení vlivů Změny č.3 na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

L ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Vyhodnocení námitek bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

N. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.3

Postup pořízení Změny č.3 bude doplněn pořizovatelem po veřejném projednání.

ÚZEMNÍ PLÁN HÁJE NAD JIZEROU

ZMĚNA Č.3

příloha odůvodnění

TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚP S VYZNAČENÍM ZMĚN
pouze strany dotčené Změnou č.3

(původní (neměněný) text ÚP – nový text – vypuštěný text)

- počet objektů hlavních staveb v dané lokalitě a výše stanovenou intenzitu využití pozemku,
- hlavní stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci nebudou umístěny ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice lesních pozemků,
- v zastavitelných plochách BV12/2, BV15/1, BV24/2 a BV33/1 nebudou umístěny ve vzdálenosti menší než 20 m od hranice lesních pozemků; v zastavitelných plochách BV8/0, BV19/1, BV21/1 a BV36/1 nebudou umístěny ve vzdálenosti menší než 15 m od hranice lesních pozemků,
- změny stavby hlavní umístěné ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice lesních pozemků lze povolit, pokud změnou stavby nedojde ke zmenšení vzdálenosti od hranice lesních pozemků oproti stávající stavbě.

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení BV33/1, BV34/1 a BV38/1 v blízkosti silnic s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb hlavních prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech,
- v zastavitelné ploše BV43/0 a v zastavěných plochách, které se nacházejí ve stanoveném záplavovém území Q_{100} , budou umístěny jenom stavby a zařízení, které, nebudou bránit neškodnému odtoku povrchových vod při povodni,
- ~~u zastavitelných ploch pro bydlení BV17/6 a BV122/1 je stanoveno pořadí změn v území – etapizace, s podmínkami uvedenými v kapitole 8. Stanovení pořadí změn v území;~~
- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability.

6.2. Plochy rekreace

6.2.1. Stavby pro rodinnou rekreaci (RC)

Hlavní využití:

užívání staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí s rekreací a jsou s ní slučitelné (např. informační a turistické služby, hygienická zařízení apod.),
- stavby bezprostředně související s rodinnou rekreací a ji podmiňující, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona na pozemku rodinné rekreace umístěny,
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- samostatně stojící garáž na pozemcích tvořící souvislý celek se stavbou hlavního využití,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu elektrické energie ze solárních zdrojů umístěných na obvodovém plášti staveb přípustného nebo podmíněně přípustného využití,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro získávání tepelné energie ze solárních zdrojů nebo z geotermální energie do hloubky 200 m, z tepelných čerpadel a z kotlů pro spalování biomasy; vše pouze pro využití pro stavby a zařízení

Bylo vymezeno toto veřejně prospěšné opatření a jím dotčené pozemkové parcely, pro které lze uplatnit předkupní právo dle ustanovení § 101 stavebního zákona:

P1 – plocha pro veřejné prostranství

Dotčené pozemkové parcely v katastrálním území Rybnice:

342/1

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření se nestanovují.

~~**10. Stanovení pořadí změn v území**~~

~~Byly stanoveny dvě etapy zastavování území pro zastavitelné plochy BV17/6 a BV122/1.~~

~~Pro ostatní zastavitelné plochy není pořadí změn v území stanoveno.~~

~~**10.1 Etapizace**~~

~~Etapa I — zastavění minimálně 2/3 zastavitelné plochy BV17/6, tj. umístění alespoň 4 staveb hlavních pro bydlení, které budou evidovány v katastru nemovitostí jako stavební parcely.~~

~~Etapa II — umístění staveb a zařízení na zastavitelné ploše BV 122/1 je možné po naplnění podmínek stanovených pro Etapu I.~~

~~**11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**~~

Počet listů územního plánu: 52

Počet výkresů: 4