

## Zpráva o uplatňování Územního plánu Lobeč – návrh:

Zpracování zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Lobeč vychází již z požadavku § 106 a jejího obsahu dle §107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (SZ). Pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentaci. Pro spolupráci s pořizovatelem zastupitelstvo obce usnesením č.16 ze dne 13.6.2024 určilo starostku Ing. Zuzanu Pavlíkovou Šimonkovou.

### a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

Územní plán Lobeč byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a nabyl účinnosti dne 23. 10. 2014.

Dne 23.2.2018 byla pořizovateli obcí zaslána žádost o změnu pozemku p.č. 82 k.ú.Lobeč u Mšena. Žadatel byl vyzván k doplnění žádosti a vzhledem ke zdravotním potížím žadatele bylo doplnění odloženo na neurčito. Novým majitelem stejného pozemku byla podána žádost o změnu 8.3.2019. Žádost nebyla doplněna náležitostmi podle zákona a tak byla pořizovatelem odmítnuta a informace o tom byla zaslána zastupitelstvu obce Lobeč dne 27.5.2019.

Dne 9.10.2023 byla pořizovateli obcí zaslána žádost o změnu ÚP pro 7 podniků. Usnesení o schválení změny zastupitelstvo schválilo 5.10.2023 pro 6 žádostí. Po vyžádání stanovisek SEA a Natura bylo zastupitelstvu obce předložen návrh usnesení o zkráceném postupu dle §55a. zákona č. 183/2006 Sb. Obec usnesení neprojednala a dne 22.5.2024 obdržel pořizovatel od obce 2. část nových 7 podniků. Vzhledem k nabytí účinnosti stavebního zákona k 1.7.2024 nebylo prakticky možné uplatnit přechodné ustanovení §323 odst. 5. Změna je tedy řešena zprávou o uplatňování, jak je uvedeno v záhlaví. Pořizovatel podle § 106 odst. 2 SZ navrhl dne 28.5.2024 zastupitelstvu obce schválit určeného zastupitele.

Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) byly pro obec zahájeny 5.2.2019 a ukončeny 23.8.2023. Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Obsahem změny ÚP bude tedy požadavek na prověření plánu společných zařízení a případné uvedení do souladu.

V územním plánu je vymezena plocha s podmínkou zpracování územní studie. Územní studie nebyla dosud zpracována. V roce 2023 byly povoleny udržovací práce povrchů. V územním plánu je doporučena lhůta 4 let pro vložení dat o studii do evidence od vydání ÚP. V §81 odst. 4 stavebního zákona je uvedeno, že lhůta nemůže být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. Při změně ÚP bude tedy podmínka pořízení územní studie zrušena. Nejedná se o novou zastavitelnou plochu, kterou je třeba regulovat, ale o stávající veřejné prostranství v zastavěném území a v majetku obce.

ÚP navrhl územní rezervu pro BV. Podle §38 odst. 6 SZ účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy pořizovatel vždy vyhodnotí ve zprávě o uplatňování. Na základě podnětu č. 5 z první části bude rezerva změnou ÚP převedena na plochu BV.

V rámci změny musí být dokumentace uvedena do souladu s novými požadavky stavebního zákona (např. zrušení předkupního práva) a uvedení do jednotného standardu.

### b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,

Vyhodnocení vychází z ÚAP 2020. Aktualizace ÚAP 2024 bude dokončena až ke konci roku.

Na území obce se nachází vesnická památková zóna (VPZ).

V hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území je obec v kategorii 3a. Životní prostředí je dobré. Hospodářství a soudržnost je špatné.

Ve SWOT analýze je uvedeno: Limitovaný rozvoj je možno naplnit doplňováním v rámci zastavěného půdorysu sídla. V budoucnu vhodné artikulovat vnitřní prostory sídla (u zámku, náves na západě). V obci nebyla realizována kanalizační síť.

Ve změně ÚP bude třeba aktualizovat limity v území podle dostupných ÚAP.

**c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,**

Územní plán byl navržen v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (PÚR). V současné době je PÚR po aktualizaci č. 7 s účinností od 1. 3. 2024.

Obec Lobeč není v rozvojové oblasti ani rozvojové ose. Spadá do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V rámci územního plánování jsou stanoveny pro hospodaření s vodou úkoly. Koridory dopravní a technické infrastruktury není území obce dotčeno. Další úkoly pro územní plánování nejsou stanoveny.

Územní plán byl navržen v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), které byly vydané dne 19. 12. 2011. V současné době jsou ZÚR po poslední aktualizaci s účinností od 26. 4. 2024.

Lobeč je zahrnuta do specifické oblasti kraje SOBk6 Mšensko. V úkolech je na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj vytvářet podmínky pro šetrné formy sportovně rekreačních aktivit (pěší turistika, cykloturistika), včetně nezbytné související vybavenosti.

Cyklotrasa 143 Ráj – Dobrovice odpovídá na výkresu dopravy trase na výkresu dopravní infrastruktury kraje.

Území je dotčeno veřejně prospěšným opatřením (VPO) ÚSES RK 632 Kokořínský důl – Žebický. Umístění bylo změněno a v dokumentaci obce musí být RK 632 upřesněno a zakresleno jako VPO.

Projektant vyhodnotí v odůvodnění změny ÚP soulad s aktuální PÚR a ZÚR.

**d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,**

K první části podnětů již bylo vydáno stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR č.j. 03089/KK/23 dne 31.10.2023 Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 130458/2023/KUSK dne 3.11.2023.

Koridor nadmístního významu RK 632 je na okraji katastrálního území obce mimo navrhované zastavitelné plochy. Požadavek na vyhodnocení SEA a Natura vyplyne ze stanovisek, ale nepředpokládá se.

**e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,**

V průběhu období byly povoleny 4 rodinné domy v plochách BV (bydlení venkovské) a areál s rekreačními chatkami v ploše OS (občanské vybavení). Zastavitelné plochy tak byly z cca ½ využity a vymezení zastavěného území je potřeba aktualizovat.

Podle Českého statistického úřadu k 1.1.2014 měla obec 137 obyvatel a nyní k 1.1.2024 má 171 obyvatel. Takže došlo k nárůstu 25% počtu obyvatel a dochází k potřebě prověření nových zastavitelných ploch pro bydlení. V průběhu 10-ti let se bude jednat o 1. změnu ÚP.

**f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,**

Poživatel posuzuje soulad se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, se stanovisky podle § 109 odst. 3, s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Podněty jsou v souladu s předchozím a stanoviska SEA a Natura budou teprve získány po projednání této zprávy s návrhem zadání.

Podle §54 odst. 2 SZ dotčené orgány uplatňují vyjádření k návrhu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace a návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace. V tomto návrhu jsou k prověření ve změně předběžně navrhnuty všechny podněty, ale podle vyjádření nebudou některé do změny zahrnuty.

První část podnětů z 9. 10. 2023 :

1. Změna využití pozemku parc. č. 82 v k.ú. Lobeč u Mšena z ploch ZS zemědělských – zahrady a sady na plochu BV bydlení venkovské nebo SO smíšené obytné.



Pozemek má šířku cca 30m a je celý v pásmu lesa p.č. 129/3, které je 50m. Pozemek má výměru 1779m<sup>2</sup> a je v II. bonitní třídě ochrany ZPF. Pozemky v I. a II. třídy lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

2. Změna využití pozemku parc. č. 85/2 z PV – plochy systému sídelní zeleně – parkově upravené plochy na bydlení.



Pozemek má výměru 1024m<sup>2</sup> a je v II. bonitní třídě ochrany ZPF. Pozemek je součástí plochy PZ-02 a podle ÚP veřejně prospěšná stavba a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Stavební zákona již neumožňuje předkupní právo. Z hlediska urbanistického je pozemek součástí návsi s vodní plochou.

3. Změna využití pozemkové parcely č. 53 v k.ú. Lobeč u Mšena ze ZS – plochy zemědělské – zahrady a sady na plochu BV bydlení venkovské nebo SO smíšené obytné.



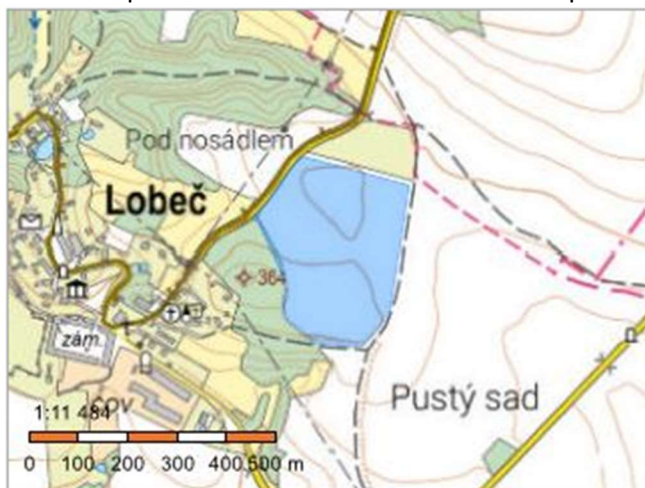
Parcela nemá evidované BPEJ, ale je v pásmu lesa. Vhodnější by bylo navrhnout do plochy BV, která je v lokalitě, jen část pozemku mezi parcelami p.č. 54 a 58.

4. Změna využití části pozemkové parcely č. 460 v k.ú. Lobeč u Mšena ze ZK plochy smíšené nezastavěného území přírodní na zastavitelnou plochu z důvodu funkční návaznosti na vedlejší zastavitelný pozemek – plocha občanské vybavenosti.



Parcela nemá evidované BPEJ. Rozsah rozšíření zastavitelné plochy je vyznačen přímo v žádosti. V ÚP je navržena dopravní infrastruktura jinak než je v katastru nemovitostí (p.č.467 a 462). Bylo by vhodné toto přehodnotit v návrhu změny ÚP.

Změna využití části pozemkové parcely č. 493 v k.ú. Lobeč u Mšena z OP plochy zemědělské – orná půda na územní rezervu pro zástavbu, vzhledem k poměrně nízké bonitě pozemku a nepříliš efektivnímu zemědělskému hospodaření.



Pro územní rezervu není třeba řešit BPEJ. Pozemek je výměry 84454m<sup>2</sup> což výrazně převyšuje potřeby zastavitelných ploch obce. Územní rezerva je vlastnostmi podobná stavební uzávěře. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

5. Změna využití pozemků parc. č. 100/1 a 100/11 v k.ú. Lobeč u Mšena z ploch ZN (BV) na zastavitelné.



Pozemky

mají převážně III. nižší třídu ochrany ZPF. Výměra je 1391 a 1231m<sup>2</sup>. Individuální a nekoncepční rozvoj v území není vhodný. Vhodnější bude určit do zastavitelných ploch celou plochu územní rezervy podle ÚP. Řešené pozemky budou jen zčásti v zastavitelné ploše BV a bude umožněno rozšíření veřejného prostranství pro DS. Parametry je vhodné upřesnit. Podle §72 odst. 1 SZ územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Podle § 81 odst. 3 a 4 SZ lze v územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu.

6. Změna regulativů plochy ZS, která umožní stavby pro chov drobného zvířectva i hospodářských zvířat.

Dle požadavku obce.

Změna využití části pozemku č. 285 v k.ú. Lobeč u Mšena ze ZS na plochy bydlení, vzhledem ke sjednocení s ostatními pozemky stejného rázu.



Pozemek má výměru 8673m<sup>2</sup> a je v kvalitní II. bonitní třídě ochrany ZPF. Část pozemku podél silnice je za pásmem lesa 25m.

Změna spočívající ve zrušení VPS DS 06.

Dle požadavku obce. Pro zajištění zpřístupnění staveb pro bydlení, je potřeba navrhnout vyhovující šířku veřejných prostranství. Dle § 9 odst. vyhlášky o požadavcích na výstavbu: Nejmenší šířka nově vymezeného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m.

Změna názvu CHKO.

V dokumentaci uvádět aktuální název Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj.

7. Změna využití části stavební parcely č. 97 v k.ú. Lobeč u Mšena na plochu občanské vybavenosti a zrušit část návrhu komunikace DS.



Dle požadavku obce.

Druhá část podnětů z 22. 5. 2024 :

1. Změna využití pozemku parc. č. 103 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.



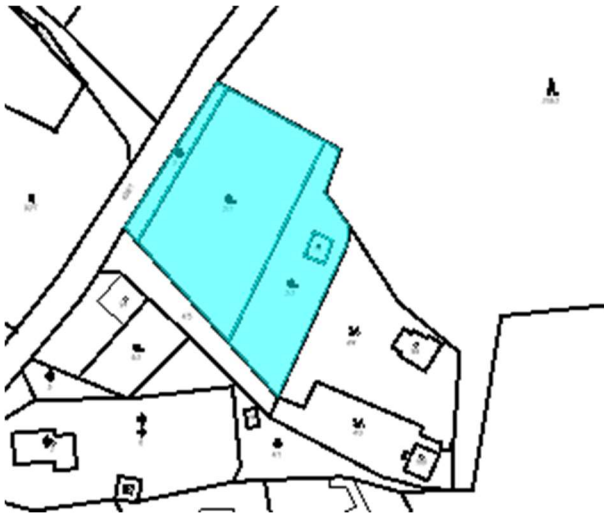
Pozemek má 3878m<sup>2</sup> v II. bonitě a 1463m<sup>2</sup> ve III. bonitě ZPF. Větší část pozemku navíc podél komunikace je ale v kvalitní a chráněné půdě.

2. Změna využití pozemku parc. č. 101/1, 2 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.



Pozemek v územní rezervě pro BV. Navrženo ke změně.

3. Změna využití pozemku LV č.85 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.



Pozemek p.č. 3 je v ploše PV a ostatní části pozemků, které jsou u lesa jsou v ploše ZS a u komunikace v BV.

4. Změna využití pozemku parc. č. 158/1 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební jen pro jižní část v návaznosti na zastavěné území (v podnětu návrh 158/2).



ZPF.

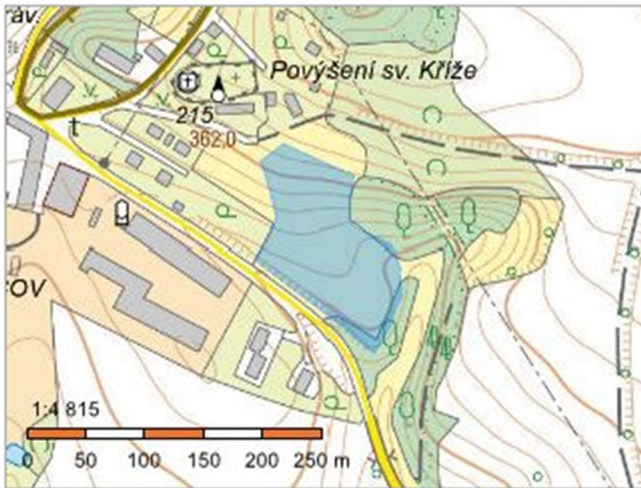
Pozemek je v pásmu lesa a v I. třídě ochrany

5. Změna využití pozemků parc. č. 100/9,10,12 a 104/4,13 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.



6. Změna využití pozemku parc. č. 476 v k.ú. Lobeč u Mšena jen část dle podnětu ze ZK na BV nebo SV.





7. Změna využití pozemku parc. č. 76/1,2 v k.ú. Lobeč u Mšena zvětšení plochy BV do pásnu od lesa na 25m.



ZPF.

Pozemek je v části navržené do plochy BV v I. třídě ochrany

**g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.**

Ze zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba změny ZÚR.

## Zadání změny č. 1 Územního plánu Lobeč – návrh:

Podle § 107 odst. 3 SZ vyplyne-li z vyhodnocení podle vyhodnocení podnětů potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace.

1. Uvést ÚP do souladu s plánem společných zařízení.
2. Podmínku pořízení územní studie zrušit.
3. Rezervu převést na plochu BV.
4. Uvést dokumentaci do souladu s požadavky stavebního zákona vč. jednotného standardu.
5. Aktualizovat limity v území podle dostupných ÚAP.
6. RK 632 upřesnit a zakreslit jako VPO.
7. Vyhodnotit v odůvodnění změny ÚP soulad s aktuální PÚR a ZÚR.
8. Aktualizovat vymezení zastavěného území.
9. Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 82 v k.ú. Lobeč u Mšena z ploch ZS zemědělských – zahrady a sady na plochu BV bydlení venkovské nebo SO smíšené obytné.
10. Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 85/2 z PV – plochy systému sídelní zeleně – parkově upravené plochy na bydlení.
11. Provéřit změnu využití pozemkové parcely č. 53 v k.ú. Lobeč u Mšena ze ZS – plochy zemědělské – zahrady a sady na plochu BV bydlení venkovské nebo SO smíšené obytné.
12. Provéřit změnu využití části pozemkové parcely č. 460 v k.ú. Lobeč u Mšena ze ZK plochy smíšené nezastavěného území přírodní na zastavitelnou plochu z důvodu funkční návaznosti na vedlejší zastavitelný pozemek – plocha občanské vybavenosti.
13. Provéřit změnu využití části pozemkové parcely č. 493 v k.ú. Lobeč u Mšena z OP plochy zemědělské – orná půda na územní rezervu pro zástavbu.
14. Provéřit změnu využití pozemků parc. č. 100/1 a 100/11 v k.ú. Lobeč u Mšena z ploch ZN (BV) na zastavitelné.
15. Provéřit změnu regulativů plochy ZS, která umožní stavby pro chov drobného zvířectva i hospodářských zvířat.
16. Provéřit změnu využití části pozemku č. 285 v k.ú. Lobeč u Mšena ze ZS na plochy bydlení, vzhledem ke sjednocení s ostatními pozemky stejného rázu.
17. Provéřit změnu spočívající ve zrušení VPS DS 06.
18. V dokumentaci uvádět aktuální název Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj.
19. Provéřit změnu využití části stavební parcely č. 97 v k.ú. Lobeč u Mšena na plochu občanské vybavenosti a zrušit část návrhu komunikace DS.
20. Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 103 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.
21. Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 101/1, 2 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.
22. Provéřit změnu využití pozemku LV č.85 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.
23. Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 158/1 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební jen pro jižní část v návaznosti na zastavěné území (v podnětu návrh 158/2).
24. Provéřit změnu využití pozemků parc. č. 100/9,10,12 a 104/4,13 v k.ú. Lobeč u Mšena na stavební.
25. Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 476 v k.ú. Lobeč u Mšena jen část dle podnětu ze ZK na BV nebo SV.
26. Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 76/1,2 v k.ú. Lobeč u Mšena zvětšení plochy BV do pásu od lesa na 25m.

Požadavky (modře) na změnu budou upraveny podle vyhodnocení z projednání návrhu zprávy o uplatňování a návrhu zadání změny. Potřeba vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude doplněna podle stanovisek dotčených orgánů.