

Městský úřad Frýdlant
odbor stavebního úřadu a životního prostředí
úřad územního plánování

nám. T. G. Masaryka 37, 464 13 FRÝDLANT, tel. [obrazek]

Sp.zn.: 2489/2019/OSUZP/3/Pos Ve Frýdlantu, dne 11. 7. 2019
Č.j.: PDMUFT 17385/2019
Vyřizuje: [obrazek]

Žadatel

Státní pozemkový úřad

Husinecká 1024/11a

13000 Praha 3

IČO: 01312774

**Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, U Nisy 745/6a,
46057 Liberec 3**

Dne 16. 5. 2019 obdržel Městský úřad Frýdlant, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako **orgán územního plánování** příslušný podle § 6 zákona odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění zákona č. 169/2018 Sb., žádost o územně plánovací informaci podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace, kterou podal žadatel Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3, IČO: 01312774, Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, U Nisy 745/6a, 46057 Liberec 3.

Územně plánovací informace

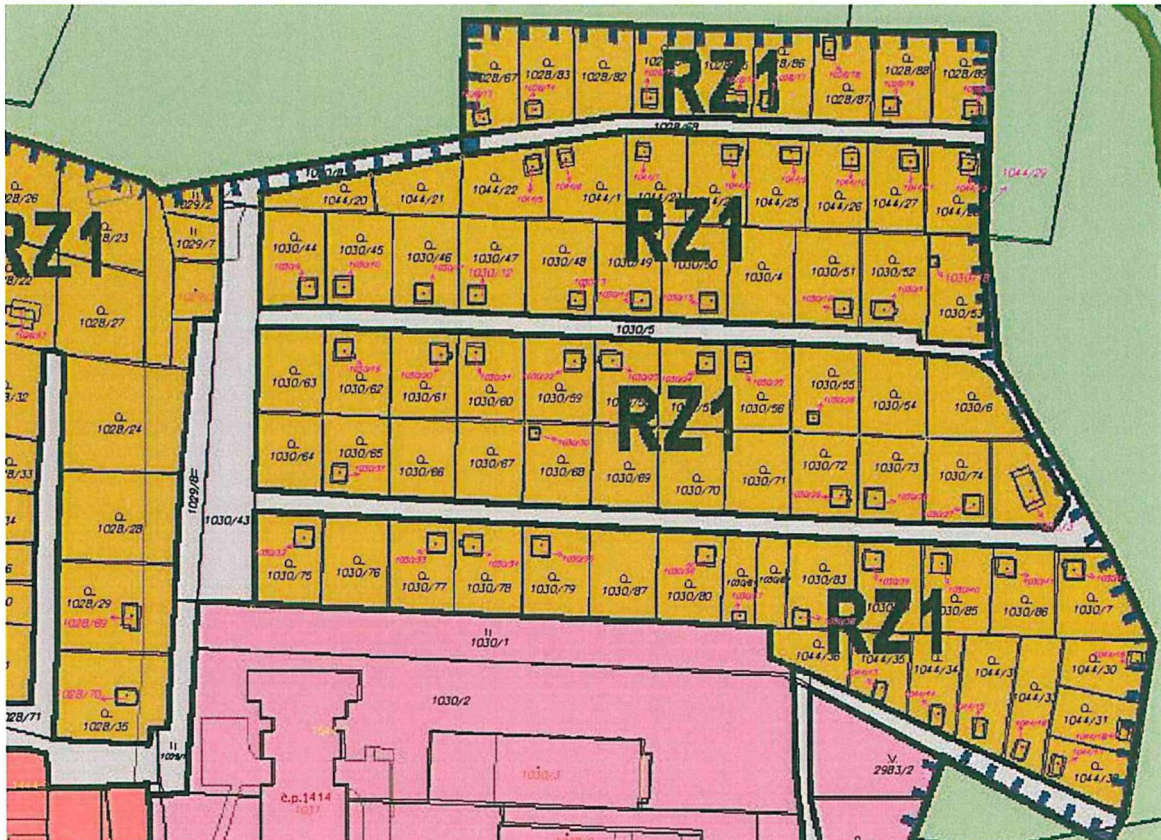
Jako úřad územního plánování příslušný k vydání územně plánovací informace podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace sdělujeme následující:

1. Budou respektovány všechny relevantní požadavky vyplývající z platných Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Z platných Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nevyplyvají pro danou plochu žádné specifické požadavky týkající se vymezených ploch a koridorů nadmístního významu.
2. Z platného ÚP Frýdlant: Budou respektovány relevantní požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace obce, vč. závazných regulativů.

Město Frýdlant má platný územní plán Frýdlant, schválený usnesením Zastupitelstva města Frýdlant č. 99/2015 ze dne 26.8 2015 (s nabytím právní moci ode dne 21. 9. 2015).

Dotčené pozemky, vše k.ú. Frýdlant a jejich stanovené využití dle územního plánu Frýdlant:

| Pozemky p.č. | Plocha s rozdílným způsobem využití dle územního plánu Frýdlantu |
|--------------|---|
| 1030/65 | plochy rekreace – zahrádkové kolonie RZ1 (stabilizované /stav; zastavěné) |
| 1030/31 | plochy rekreace – zahrádkové kolonie RZ1 (stabilizované /stav; zastavěné) |
| 1044/24 | plochy rekreace – zahrádkové kolonie RZ1 (stabilizované /stav; zastavěné) |
| 1044/8 | plochy rekreace – zahrádkové kolonie RZ1 (stabilizované /stav; zastavěné) |
| 1030/62 | plochy rekreace – zahrádkové kolonie RZ1 (stabilizované /stav; zastavěné) |
| 1030/19 | plochy rekreace – zahrádkové kolonie RZ1 (stabilizované /stav; zastavěné) |



Výřez z Hlavního výkresu ÚP Frýdlant, dotčená lokalita zahrádkářské kolonie

Podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití - „plochy rekreace – zahrádkové kolonie“: Pro všechny plochy zastavěné a zastavitelné dle ÚP Frýdlant platí jednak regulativ podmínky pro využití pro tzv. „základní vybavenost“:

F.2.1 PLOCHY ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ

Pozemky pro činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury uvedené v následujícím výčtu mohou tvořit nedílnou součást všech zastavěných a zastavitelných ploch bez ohledu na jejich určené využití pokud:

- slouží bezprostředně pro zajištění hlavního využití vymezené plochy,
- charakterem a kapacitou nebrání potřebám hlavního využití vymezené plochy,
- nemají negativní vliv na hodnotu území, přiměřenou poloze, účelu a charakteru plochy,
- odpovídají podmínkám prostorového uspořádání příslušné plochy.

Tab. F.2.1a: Základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▫ terénní úpravy - násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění ▫ parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, krajinné struktury - plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně, drobné vodní toky a vodní plochy do 100 m² ▫ místní komunikace pro obsluhu pozemků v ploše (veřejná prostranství) ▫ zeleň pro denní rekreaci uživatelů vymezené plochy (veřejná prostranství) ▫ účelové komunikace, odstavování a parkování vozidel na pozemcích staveb, odpovídající jejich charakteru a kapacitě ▫ technická infrastruktura, zejména zařízení vodovodů a kanalizace, energetická (vč. obnovitelných zdrojů energie se samozásobitelskou funkcí) a elektronických komunikací ▫ ochrana osob a majetku, bezpečnost - zejména stavby a opatření pro protipovodňovou, protierozní, protihlukovou, protixhalační ochranu, integrované úkryty apod. ▫ informační a reklamní zařízení, památníky, kapličky, křížky ▫ oplocení pozemků, které rozsahem a provedením nenaruší charakter stavby na oploceném pozemku a jeho okolí, nenaruší průchodnost krajiny a neohroží bezpečnost osob, účastníků silničního provozu (rozhledové pole sjezdu, připojujícího stavbu na pozemní komunikaci) a zvířat, nezhorší průběh povodně (odtokové poměry) v záplavových územích |
|---|

Dále platí regulativ pro příslušný typ plochy s rozdílným způsobem využití - „*plochy rekreace – zahrádkové kolonie*“:

F – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán Frýdlant

| RZ PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ KOLONIE | |
|--|---|
| hlavní využití | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zahrádkové kolonie pro samozásobitelskou pěstitelskou činnost |
| přípustné využití | <ul style="list-style-type: none"> ▪ soustředěné pozemky jednotlivých zahrádek ▪ zahradní chatky <p>▪ základní vybavenost území - přípustné využití (viz Tab. F.2.1a)</p> |
| podmíněně přípustné využití | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nádrže a jímací objekty pro zavlažování pokud nenaruší hodnotu území, přiměřenou účelu a charakteru plochy a bezpečnost pobytu ▪ skleníky pokud nenaruší krajinnou hodnotu území, přiměřenou účelu a charakteru plochy ▪ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů, pokud nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel – hlavní využití |
| podmínky prostorového uspořádání | <ul style="list-style-type: none"> ▪ prostorové a organizační uspořádání areálu a v něm umístěných staveb musí sledovat nadřazený význam přírodních kvalit území - nesmí být porušena krajinná hodnota území ▪ stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat <p>▪ RZ 1 - IVP / e - přírodě blízká, výšková hladina zástavby: max. 1 NP + 1 podkroví</p> |
| ostatní podmínky | <ul style="list-style-type: none"> ▪ další podmínky a definice pojmů jsou stanoveny v kapitole: F.3 - Prostorové uspořádání území |
| nepřípustné využití | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí se stanoveným využitím plochy, brání potřebám využití plochy, kapacitou neodpovídají účelu a výměře plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání a ostatní podmínky |

Dále pro dotčené plochy „*plochy rekreace – zahrádkové kolonie*“ platí příslušné podmínky prostorového uspořádání dle regulativu výše a dále rozvedené v kap. *F.3 Prostorové uspořádání území* (podmínky pro vymezování stavebních pozemků, výšková hladina zástavby, IVP – intenzita využití pozemků v plochách, omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití - limity využití území (výčet stávajících navržených limitů je uveden v textové části Odůvodnění územního plánu a zakres proveden ve výkresu č.6 – Koordinační výkres, pokud to podrobnost (měřítko) dokumentace umožňuje), apod.)

Zejména je pro RZ 1 relevantní IVP (intenzita využití pozemků v plochách IVP / e – přírodě blízká: zejména zóny využívající přírodní potenciál území (... zahrádkové kolonie,...) individuální posuzování záměrů dle účelu a konkrétních podmínek v území

Prostorové uspořádání stávajících staveb na plochách stabilizovaných, překračující některé hodnoty stanovené pro danou plochu / regulační blok, může být zachováno i při stavebních úpravách, překročení těchto hodnot se ale nesmí zvyšovat.

V případě demolice se náhrada novostavbami již bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro danou plochu.

Prostorové uspořádání stávajících staveb na plochách změn, překračující některé hodnoty stanovené pro danou plochu, může být zachováno pouze při stavební údržbě, pokud:

*nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících, hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury, /
nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.*

V případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit regulačními hodnotami stanovenými pro danou plochu.

Dále obecně platí Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití (viz podmínky stanovené mj. v kap. F.3 ÚP Frýdlant, s. 51-54) - např. limity využití území – např. nadzemní vedení el. energie apod..

Limity využití území:

Respektovat omezení využití stabilizovaných i rozvojových ploch stávajícími limity využití území, vyplývajícími z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí.

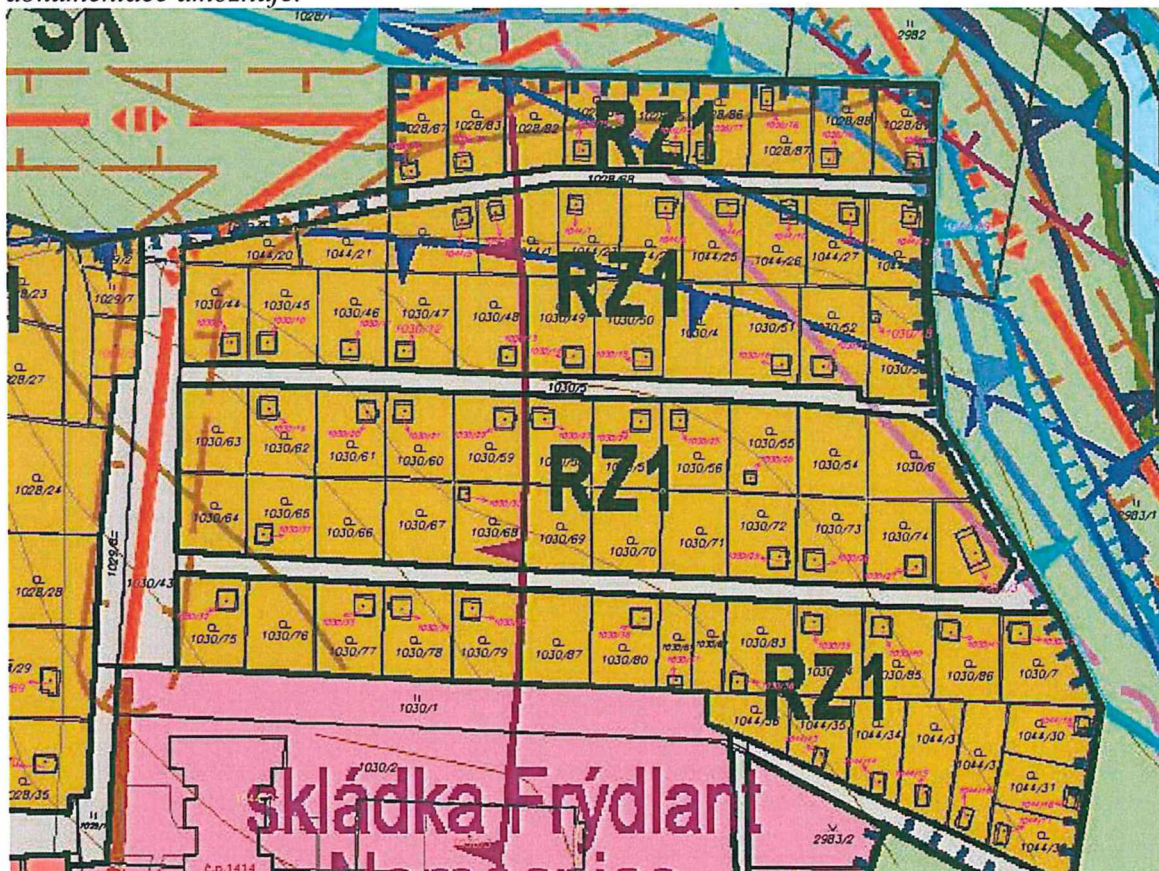
□ *Využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu; pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.*

Stanovuje se omezení využití stabilizovaných i rozvojových ploch navrženými limity využití území, vyplývajícími z uplatnění příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí pro realizaci koncepce ÚP.

■ *Využití stabilizovaných ploch dotčených navrženými limity řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny subjektem, v jehož prospěch byl limit stanoven.*

■ *Využití rozvojových ploch dotčených navrženými limity řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.*

Pozn.: Výčet stávajících navržených limitů je uveden v textové části Odůvodnění územního plánu a zákres proveden ve výkresu č. 6 – Koordinační výkres, pokud to podrobnost (měřítko) dokumentace umožňuje.



Výřez z Koordinačního výkresu Odůvodnění ÚP Frýdlant, dotčená lokalita zahrádkářské kolonie

3. Z platných územně analytických podkladů nevyplývají pro dotčené území žádné specifické požadavky (problémy k řešení v ÚPD apod.). Všeobecně je třeba respektovat limity využití území a chránit hodnoty území.

Pro podrobnější specifikaci požadavků a regulativů vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace obce lze nahlédnout na úřadu územního plánování, odboru stavebního úřadu a životního prostředí, městského úřadu Frýdlant, ÚP a jeho změny je také dostupný na webových stránkách <https://www.mesto-frydlant.cz/cs/obcan/podpora-podnikani/uzemni-planovani/uzemni-plan-frydlant.html>

Poslední úplná aktualizace ÚAP ORP Frýdlant (2016) je dostupná na webových stránkách <https://www.mesto-frydlant.cz/cs/obcan/podpora-podnikani/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady.html>

Poskytnutá územně plánovací informace **platí 1 rok** ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Tato územně plánovací informace nenahrazuje další rozhodnutí ani opatření podle stavebního zákona, jichž je zapotřebí.

Otisk úředního razítka

oprávněná úřední osoba



odbor stavebního úřadu a životního prostředí
úřad územního plánování

Obdrží:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3, IČO 01312774, Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, U Nisy 745/6a, 46057 Liberec 3

Na vědomí: l. - archiv