



ZÁKUPY

NÁZEV DÍLA

ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.3
OD ÚVODNĚNÍ

ČÁST

TEXTOVÁ ČÁST

ČÍSLO
SVAZKU

12

Č.ZAKÁZKY
ZHOTOVITELE
023/2020
OBJEDNATELE
000/0000
DATUM
05/2022

ZHOTOVITEL

SAUL

SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC

VEDOUCÍ PROJEKTANT

ING.ARCH.J.PLAŠIL

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

ING.O.LUBOJACKÝ

AUTORIZACE

OBJEDNATEL

MĚSTO ZÁKUPY
BORSKÁ ULICE 5
471 23 ZÁKUPY

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	4
C	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	6
D	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	7
D.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	7
D.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
D.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	8
D.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	10
D.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	13
D.6	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	21
D.7	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	23
D.8	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	24
D.9	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	24
D.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	24
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	25
E.1	Způsob hodnocení	25
E.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č.3 na PF	26
F	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s PÚR ČR a ÚPD vydanou krajem	28
F.1	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s PÚR ČR	28
F.2	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s požadavky ÚPD vydané krajem	30
G	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s cíli a úkoly územního plánování	32
H	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	32
I	Vyhodnocení souladu Změny č.3 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvl. předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	33
J	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	36
K	Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno	36
L	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	37
M	Vyhodnocení připomínek	40
N	Postup při pořízení Změny č.3	41
	Seznam použitých zkratk, vysvětlivky	42
	Příloha – text ÚP Zákupy s vyznačením změn	-

Kapitoly A - F zpracoval zhotovitel ÚP, Kapitoly G - N zpracoval pořizovatel ÚP

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

Číslo	Název výkresu	Měřítko
5	Koordinální výkres	1 : 5000
6	Výkres širších vztahů	1 : 50000
7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000

A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

A.1 VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Správní území obce Zákupy je tvořené 7 katastrálními územími. Obec Zákupy spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Česká Lípa. Obec Zákupy z hlediska širších vztahů se nachází mimo rozvojové oblasti a specifické oblasti.

Obec Zákupy sousedí na západě s obcí Česká Lípa, na jihu s obcí Provodín, Ralsko, na východě s obcí Mimoň, Bohatice, Pertoltice pod Ralskem, Brniště a na severu s obcemi Velenice, Cvikov a Svojkov.

Spádově obec Zákupy přiléhá k městu Česká Lípa, kde jsou všechna potřebná vyšší zařízení občanského vybavení (školy, zdravotnická zařízení, kulturní zařízení, obchody a služby) a zařízení pracovních příležitostí, které využívají i občané Zákup.

Na širší strukturu osídlení je obec napojena silnicemi II/262 a II/268, které prochází zastavěným územím. Pro přeložku těchto silnic na území Zákup (obchvat Zákupy, západní a jižní část) byly v ÚP Zákupy vymezeny rozvojové plochy (1-37Z, 1/39Z, 1-40/Z). Ve Změně č.3 se vymezuje pro tento obchvat Zákup v souladu se ZÚR LK koridor D51A (dvě části), přičemž realizace přeložky silnice II/268 na západním okraji města byla započata.

Územím obce prochází celostátní železniční trať č. 086 Liberec – Česká Lípa. V obci je železniční stanice Zákupy a železniční zastávka Božíkov. Změnou č.3 ÚP Zákupy (dále jen Změna č.3) na správním území obce Zákupy je zapracován záměr oprávněného investora na umístění (upřesnění) koridoru nadmístního významu pro modernizaci a přeložky železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy. Předmětný koridor je vymezen v Aktualizaci č.1 ZÚR LK (dále též AZÚR LK č.1) vydané 30.3.2021 a která nabyla účinnosti 27.4.2021. Koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň Zákupy nahrazuje dosud platný koridor D33, který řešil pouze optimalizaci této železniční trati bez jejích přeložek. Jelikož se části záměru úprav železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy (viz podrobnější dokumentace Revitalizace železniční trati Liberec - Česká Lípa (mimo), Valbek, PRODEX, 2017) nacházely mimo v ZÚR LK původně vymezený koridor D33 (navržena optimalizace železniční trati), byl v Aktualizaci č.1 ZÚR LK a následně ve Změně č.3 vymezen koridor pro přeložky železniční trati v nové stopě. Upřesněný koridor D33/6 je současně vymezen i v pořízené změně č.1 ÚP Bohatice.

Celé správní území obce Zákupy se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída.

Vazby koridorů dopravní a technické infrastruktury na širší území jsou dokumentovány v grafické části Změny č.3 ve výkrese č.6 Výkres širších vztahů.

Vazby technické infrastruktury na širší území se Změnou č.3 nemění. Ve Změně č.3 se vymezuje upřesněný koridor E10_PUR03 pro dvojité vedené VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín. Koridor v řešeném území sleduje stávající trasu stávajícího vedení VVN 400 kV.

ÚSES v ÚP Zákupy upřesněný a koordinovaný ve vzájemných návaznostech na okolní obce se Změnou č.3 nemění.

Změnou č.3 se vypouští v ÚP Zákupy vymezené koridory pro rozliv přívalových vod - suché nádrže (poldry) na toku Ploučnice (Veselí I.) a na toku Svitávky. Od doby vydání ÚP Zákupy byly zpracovány nové dokumentace týkající se této problematiky např. Plány pro zvládání protipovodňových rizik, kde v navržených opatřeních tyto suché nádrže nejsou uvedeny. Podrobně viz kapitola D.5 Odůvodnění.

Změna č.3 neovlivní socioekonomické vztahy a vazby na okolní obce ani vztah obce k vyšší územní jednotce. Vztahy a vazby na okolní obce byly koordinovány společně s pořizovatelem, ve shodě s vydanými ÚPD sousedících obcí.

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

Změnou č.3 nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

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

Zastupitelstvo obce Zákupy na svém zasedání dne 30.6.2020 schválilo usnesením č.187/2020/ZM pořízení Změny č.3 územního plánu Zákupy a její obsah v souladu s § 6 odst.5 písm. a), § 55a odst.2 zákona č.383/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a rozhodlo, že změna bude pořizována zkráceným postupem. Určeným zastupitelem pro Změnu č.3 je starosta města Ing. Radek Lípa.

Pořizovatelem Změny č.3 je Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování.

Změna č.3 obsahuje jeden podnět – vymezení koridoru pro přeložky železniční trati Liberec - Česká Lípa.

Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad), jako příslušný úřad podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, resp. podle §10i zákona č.300/2001Sb. a §45i zákona č.314/1992 Sb. po posouzení obsahu záměru a na základě kritérií uvedených v příloze č.8 ZPV neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Návrh Změny č.3 nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na EVL a ptačí oblasti.

Návrh Změny č.3 (textová i grafická část) byl zpracován v souladu s platnými předpisy zejména se stavebním zákonem a vyhláškou č.500/2006 sb. v platném znění.

V důsledku výrazných úprav mapového podkladu od vydání ÚP Zákupy, byla ve Změně č.3 grafická část ÚP Zákupy včetně zpracování záměru Změny č.3 nově vyhotovena nad aktuálním mapovým podkladem pro celé správní území obce (digitální katastrální mapa, stav 09/2020).

V důsledku nového mapového podkladu a tím i vyvolaného velkého počtu „malých“ změn byla kompletně „transformována“ celá datová část ÚP Zákupy nad tento nový mapový podklad a grafická část je tištěna formou celých výkresů, kdy jsou zvýrazněny plochy a koridory změn požadované usnesením zastupitelstva ve Změně č.3 nebo vyplývající z novelizované legislativy nebo zohledňující ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 (dále též ZÚR LK). Celá grafická část byla současně uvedena do souladu s požadavky přílohy č.7 novelizované vyhlášky č.500/2006Sb.

ÚP Zákupy byl uveden do souladu se ZÚR LK ve znění aktualizace č.1.

Byla provedena aktualizace zastavěného území v souladu s vydanými správními rozhodnutími a stavem v území. Již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované a zvýrazněny fialovým obrysem. Byla nově založena kategorie ploch změn v krajině, kdy v ÚP Zákupy vymezené plochy nezastavitelné byly rozděleny na plochy změn v krajině (vně zastavěného území) a plochy přestavby (uvnitř zastavěného území) při zachování kategorie ploch s rozdílným způsobem využití.

Do Výkresu základního členění území byly doplněny plochy změn v krajině. Byla vypuštěna podmínka na pořízení územních studií v plochách, které jsou již zastavěny a v ploše západního obchvatu města (ÚS3).

V Hlavním výkresu byly vymezeny upřesněné koridory v souladu se ZÚR LK (D33/6, D51A, E10_PUR03) a z Koordinačního výkresu ÚP byla doplněna problematika dopravní infrastruktury. Byla vypuštěna opatření nestavební povahy týkající se ochrany proti povodním. Ve Změně č.3 zůstává ÚSES v podstatě beze změny, je v souladu s ZÚR LK. Byla provedena jen nepodstatná úprava trasy biokoridoru 457/1168 vlivem nového mapového podkladu. Systém ÚSES je v souladu s novými podklady např. SCHKO Kokořínsko – Máchův kraj) aktualizován v současně pořizované Změně č.2 ÚP Zákupy.

V ÚP Zákupy navržená koncepce zásobování energiemi, vodou a čištění odpadních vod se Změnou č.3 nemění. Ve Výkresu koncepce technické infrastruktury byly aktualizovány trasy a zařízení technické infrastruktury dle dat z ÚAP ORP Česká Lípa (10/2020, 04/2021).

Byl aktualizován Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, kdy byly vypuštěny jevy, které nejsou v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. a byl dán do shody s textovou částí.

V Koordinačním výkresu byly aktualizovány limity využití území při použití dat z ÚAP ORP Česká Lípa (stav 10/2020, 04/2021). Plochy a koridory měněné ve Změně č.3 jsou zvýrazněny fialovým obrysem.

Byl aktualizován výkres širších vztahů zejména ve vztahu k ZÚR LK ve znění aktualizace č.1.

Textová část Změny č.3 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění. Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části (uvedení do souladu s vyhláškou č.500/2006Sb. aj.) byl po dohodě s pořizovatelem text návrhu Změny č.3 vydán jako celý nový text ÚP Zákupy, přičemž provedené změny jsou patrné ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění.

Odůvodnění Změny č.3 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

Po veřejném projednání byly na základě Požadavků pořizovatele provedeny nepodstatné úpravy Změny č.3:

- zastavitelná plocha 1-25/Z byla vymezena dle platného ÚP Zákupy
- byly vypuštěny plochy 3-09/Z, 7-11/Z, plocha 1-54/Z byla vymezena jen na nezemědělské půdě (starý zasypaný náhon), p.p.č. 1680, 1681, 1685, 1690, 1693, 1696, 1700, 1705, 1709 v k.ú. Zákupy
- z části plochy přestavby 1-16/P byla vyčleněna plocha přestavby 1-19/Z (plocha zemědělská)
- v textové části byl u kategorií ploch s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní – lesní, plochy přírodní – nelesní, plochy smíšené nezastavěného území, plochy veřejných prostranství – zeleň doplněn text „...nebude snížena biologická rozmanitost..“
- do definic byla doplněna definice nerušící výroby
- v podmínkách ploch smíšených výrobních – jiných (HX) bylo z přípustného využití vypuštěno trvalé bydlení a v podmíněně přípustném využití jsou uvedeny stavby a zařízení sloužící pro odůvodněné ubytování nebo trvalé bydlení správce nebo majitele, stavby zajišťující provoz, pokud bezprostředně slouží hlavnímu a přípustnému využití

Do Odůvodnění Změny č.3 (kapitola D.4.5) byl doplněn text požadovaný MO ČR týkající se povolování staveb.

Do Odůvodnění Změny č.3 byly doplněny textové části zpracované pořizovatelem (kap. G. - N.).

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

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Zákupy bylo provedeno k datu 30.9.2009 a bylo zobrazeno v grafické části dokumentace. Podle podkladů poskytnutých pořizovatelem byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 30.3.2021. K plošně významným úpravám zastavěného území nedochází.

Dle poskytnutých podkladů bylo aktualizováno vymezení zastavitelných ploch, kdy již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

Principiálně je Změna č.3 zpracována nad novým mapovým podkladem poskytnutým pořizovatelem. Bylo nutno ÚP Zákupy „transponovat“ nad tento mapový podklad, přičemž byly v součinnosti s pořizovatelem řešeny dílčí rozpory mezi skutečným stavem v území a ÚP Zákupy.

Byly prověřeny a odstraněny nesoulady zjištěných skutečností s ÚP Zákupy.

Na pozemcích p. č. 104 a 105 v k. ú. Starý Šidlov byla vymezena stabilizovaná plocha bydlení venkovské z plochy smíšené nezastavěného území (vydán kolaudační souhlas těsně před vydáním ÚP Zákupy v roce 2011). Na pozemcích p. č. 426/1 část, 1074, st.p.č.161 v k. ú. Brenná byla vymezena stabilizovaná plocha bydlení venkovské z plochy zemědělské (vydáno kolaudační rozhodnutí těsně před vydáním ÚP Zákupy v roce 2011). Na pozemcích p. č. 1747/2, 1750 část, 1749/2 část v k. ú. Zákupy byla vymezena stabilizovaná plocha bydlení venkovské z plochy zemědělské a plochy veřejných prostranství – komunikace (vydáno kolaudační rozhodnutí těsně před vydáním ÚP Zákupy v roce 2011). Byla provedena oprava zastavitelných ploch 3-07/Z, 3-08Z a přilehlé místní komunikace do souladu s novou DKM, přičemž plocha 3-07/Z je již zastavěna.

Na pozemcích p. č. 1629/1, 1636, 1641, 1680, 1681, 1685, 1690, 1693, 1696, 1692, 1705, 1709, 1710 v k. ú. Zákupy byly vymezeny zastavitelné plochy bydlení venkovské (plochy 1-53/Z, 1-54/Z, 1-55/Z) z ploch vodních a vodohospodářských a ploch zemědělských stav (jedná se o zasypaný historický náhon dlouhodobě využívaný jako součást zahrad k rodinným domům podél Kamenické ulice).

Byla změněna formou plochy přestavby plocha technické infrastruktury stav (p.p.č.2568, zrušený vodojem Zákupy) na plochy smíšené nezastavěného území (plocha 1-18/P).

Při aktuálním prověřování okrajové zástavby byly „odhaleny“ plochy zastavěné v rozporu s ÚP Zákupy. V případech bez odůvodnění pravomocnými rozhodnutími (např. ÚR, SP) byly plochy zařazeny jako stabilizované plochy nezastavěného území, v případech odůvodněných pravomocnými rozhodnutími (např. ÚR, SP, KR) vydanými v rozporu s platným ÚP byly zařazeny jako rozvojové zastavitelné plochy Změny č.3 na základě „legalizace“ tam, kde nebyly identifikovány zřejmé rozpory s veřejnými zájmy, avšak toto je třeba prověřit projednáním. Změnou č.3 se takto vymezují plošně nevýznamné zastavitelné plochy bydlení venkovské 8-09/Z, 8-10/Z, 8-11/Z.

V souvislostech s vymezením koridoru pro modernizaci a přeložky železniční trati se Změnou č.3 vymezují plochy změn v krajině, kde se mění funkční využití části ploch dopravní infrastruktury - drážní na plochy zemědělské po přeložení železniční trati do nové trasy (plochy 1-07N, 1-08N, 3-03/N, 3-04/N, 3-05/N). Část původně vymezených ploch dopravní infrastruktury - drážní se Změnou č.3 navrhuje formou ploch přestavby na plochy smíšené výrobní – jiné (plocha 1-16P), plochy veřejných prostranství – komunikace (plocha 1-17/P) a plochy zemědělské (plocha 1-19/P). Do části původně vymezených ploch dopravní infrastruktury – drážní byl rozšířen koridor D51A a plochy dopravní infrastruktury – silniční (plocha 1-39Z) z důvodu optimálnější možnosti vedení trasy a zachování bývalých garáží v místně upravené ploše přestavby 1-02P (přestavěno na hasičskou zbrojnici).

Jiné zastavitelné plochy a plochy přestavby než výše uvedené se Změnou č.3 nevymezují.

D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

PODKLADY ZMĚNY Č.3

Jako podklady pro Změnu č.3 byly zejména využity:

- nová DKM (stav 09/2020)
- data ÚAP ORP Česká Lípa (stav 10/2020, 04/2021)
- Revitalizace železniční trati Liberec - Česká Lípa (mimo), Valbek, PRODEX, 2017
- přeložka železniční trati Zákupy – Mimoň (digitální podklad, rozsah stavby), Správa železnic s.o., 2020
- Severozápadní obchvat města Zákupy – celková situace, CR Project, 2020

D.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění zpracovatelem ÚP Zákupy k 30.9.2009.

Vymezení zastavěného území bylo po prověření Změnou č.3 aktualizováno k datu 30.3.2021 v souladu s metodikou. Zastavěné území bylo vymezeno dle aktuálního stavu ploch funkčně souvisejících se zastavěnými stavebními pozemky při posouzení s vydanými správními rozhodnutími.

Hranice zastavěného území je v odůvodnění graficky zobrazena v Koordinačním výkresu (5).

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

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změnou č.3 se nemění základní principy rozvoje obce stanovené v ÚP Zákupy. Je respektována založená urbanistická struktura sídla.

Pro možnost budoucí realizace přeložky celostátní železniční trati je Změnou č.3 vymezen koridor dopravní infrastruktury pro modernizaci a přeložky železniční trati Liberec - Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy (označen D33/6).

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se Změnou č.3 nemění.

Hodnoty území, které představují limity využití území a další limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu (5). Jednotlivé jevy byly aktualizovány na základě poskytnutých aktuálních dat z ÚAP ORP Česká Lípa.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot se v důsledku Změny č.3 nemění a Změnou č.3 nejsou významně dotčeny přírodní hodnoty území. Vliv Změny č.3 na přírodní hodnoty území je akceptovatelný. Realizací záměru v koridoru Změny č.3 při dodržení stanovených regulativů ÚP nedojde k zásadnímu ovlivnění rázu krajiny.

Změna č.3 nebude mít negativní vliv na prvky NATURA 2000 - Evropsky významné lokality ani Ptačí oblasti. Změna č.3 nevyvolává potřebu odnětí PUPFL. Změnou č.3 vymezený koridor D33/6 se ve východní části kříží s místním biokoridorem 1159/1160. Dílčí úpravy železniční trati podstatně migrační situaci nezhorší.

Změna č.3 nebude mít negativní vliv na území CHOPAV Severočeská křída, ani vodní zdroje chráněné ochrannými pásmy, do kterých předmět Změny č.3 nezasahuje. Změna hydrogeologických charakteristik území se v souvislosti s realizací Změny č.3 nepředpokládá.

Změnou č.3 vymezený koridor D33/6 nezasahuje do ložisek nerostných surovin a velmi okrajově zasahuje do schválených prognóz nerostných surovin (Tlustecký blok). Změna č.3 se v podstatě nedotýká dalších geologických jevů (např. CHLÚ, sesuvů aj.) vymezených na území obce Zákupy, pouze vymezený koridor E10_PUR03 prochází nad sesuvným územím. V tomto koridoru pro dvojité vedení VVN 400 kV budou dle záměru jen vyměněny stávající sloupy vrchního vedení VVN.

Plošná drenážní odvodnění, nehledě na jejich současnou principiálně pochybnou opodstatněnost (vzhledem k současnému i očekávanému deficitu povrchové i podzemní vody) a funkčnost, nebyla v posledních decenních systematicky udržována. Dle podkladů ÚAP ORP Česká Lípa bylo v řešeném území provedeno plošné drenážní odvodnění v letech, 1960, 1974, 1975. Dle stáří těchto základních investičních prostředků a teoretické funkčnosti (cca 40 let), sporadické údržbě těchto zařízení i současného stavu, lze usuzovat, že mají již podstatně sníženou až omezenou funkčnost. Koridory D33/6, D51A, E10_PUR03 do ploch odvodněných melioračními opatřeními zasahují, a proto budou v následných stupních realizace provedena taková opatření, aby zbývající část těchto odvodnění zůstala funkční.

KULTURNÍ HODNOTY

Změna č.3 negativně neovlivní podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území. Koridor D51A prochází podél hranice NKP zámek Zákupy a okrajově zasahuje do vyhlášené městské památkové zóny. Koridor je vymezen pro přeložku silnic II/268 a II/262. Přeložka silnice II/268 je již v realizaci. Ostatní koridory a plochy Změny č.3 nejsou v kontaktu s nemovitými kulturními památkami ani při realizaci záměrů vymezených ve Změně č.3 nedojde k dotčení území s archeologickými nálezy (ÚAN I. a ÚAN II.), které jsou vymezeny v Koordinačním výkresu (5). Seznam a popis nemovitých kulturních památek a ÚAN je součástí ÚAP ORP Česká Lípa.

URBANISTICKÉ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany urbanistických a civilizačních hodnot se v důsledku Změny č.3 nemění.

D.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

D.3.1 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Změna č.3 nemění základní principy urbanistické koncepce stanovené v ÚP Zákupy, návrh celkového plošného uspořádání území obce a respektuje koncepci rozvoje dopravní a technické infrastruktury. Nejsou zakládána nová sídla ani samoty ve volné krajině.

ÚP Zákupy 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 Zákupy 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 vymezením koridoru D33/6 pro modernizaci a přeložky železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy reaguje na aktuální stav tohoto záměru a požadavky Správy železnic s.o. a vytváří územní podmínky pro jeho realizaci.

Změna č.3 vymezením koridoru D51A pro silnici II/268, obchvat Zákup (západní a jižní část, která obsahuje i přeložku silnice II/262) reaguje na aktuální stav tohoto záměru a vytváří územní podmínky pro jeho realizaci.

Změna č.3 vymezením koridoru E10_PUR03 pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín reaguje na stav tohoto záměru v ZÚR LK a vytváří územní podmínky pro jeho realizaci.

Urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání, jsou stanoveny ve Výkresu základního členění území (1) a v Hlavním výkresu (2) grafické části.

Vzhledem k předešlému dlouhodobému vývoji, místním podmínkám a odvozeným potřebám lze považovat základní uspořádání funkcí v sídelním útvaru Zákupy za stabilizované. Základní prostorová kompozice sídel se nemění. Hlavní a nepopiratelnou urbanisticko architektonickou hodnotu představuje území Městské památkové zóny Zákupy, zahrnující historické jádro města s dominantním útvarem areálu státního zámku Zákupy (národní kulturní památka). Urbanistická struktura centra města Zákupy zůstává zachována. Architektonické hodnoty nejsou Změnou č.3 dotčeny.

Urbanistická struktura venkovských sídel zůstává rovněž zachována. Architektonické hodnoty nejsou dotčeny.

V textové části byla v souladu s obsahem vyhlášky č.500/2006Sb. nově doplněna kapitola Urbanistická kompozice.

ÚP Zákupy ani Změna č.3 nepřináší zásadní změny do stávajícího prostorového uspořádání zástavby města a jeho venkovských sídel. Návrh prostorového uspořádání vychází ze současného stavu a další přirozený vývoj usměřňuje tak, aby v daných podmínkách území s vyloučením nebo omezením negativních jevů přispíval ke zlepšování životního prostředí a zachování hodnot území. Pro stávající i navrženou zástavbu je rovněž stanovena maximální výšková hladina. Je preferováno zachování a rozvoj historických kvalit území.

D.3.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby byly posouzeny a vymezeny nad novým mapovým podkladem, byla opravena výměra dílčích rozvojových ploch dle nového mapového podkladu, byly zohledněny vydaná správní rozhodnutí a plochy nebo jejich části, kde proběhla legální zástavba, jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

Byly prověřeny a odstraněny nesoulady zjištěných skutečností s ÚP Zákupy:

Byla provedena oprava zastavitelných ploch v Božíkově, kdy plocha 3-07/Z byla již zastavěna) a plocha 3-08Z a plochy přilehlé místní komunikace byly uvedeny do souladu s novou DKM.

Na pozemcích p. č. 1629/1, 1636, 1641, 1643, 1680, 1681, 1685, 1690, 1693, 1696, 1700, 1705, 1709 v k. ú. Zákupy (vše evidováno v KN jako vodní plocha) – byly vymezeny zastavitelné plochy bydlení venkovské (plochy 1-53/Z, 1-54/Z, 1-55/Z) z ploch vodních a vodohospodářských a ploch zemědělských stav (jedná se o zasypaný historický náhon využívaný jako součást zahrad k rodinným domům podél Kamenické ulice).

Při aktuálním prověřování okrajové zástavby byly „odhaleny“ plochy zastavěné v rozporu s platným ÚP Zákupy. V případech bez odůvodnění pravomocnými rozhodnutími (např. ÚR, SP) byly plochy zařazeny jako stabilizované plochy nezastavěného území, v případech odůvodněných pravomocnými rozhodnutími (např. ÚR, SP, KR) vydanými v rozporu s platným ÚP byly zařazeny jako rozvojové zastavitelné plochy Změny č.3 na základě „legalizace“ tam, kde nebyly identifikovány zřejmé rozpory s veřejnými zájmy, avšak toto je třeba prověřit projednáním. V návrhu Změny č.3 pro veřejné projednání byly takto vymezeny plošně nevýznamné zastavitelné plochy bydlení venkovské 3-09/Z, 7-11/Z, 8-09/Z, 8-10/Z, 8-11/Z. Po veřejném projednání návrhu Změny č.3 na základě stanoviska příslušného DO byly plochy 3-09/Z a 7-11/Z nacházející se na ZPF z návrhu Změny č.3 vypuštěny. Změnou č.3 se vymezují plošně nevýznamné zastavitelné plochy bydlení venkovské 8-09/Z (stavba pro rodinnou rekreaci e.č. 4, stavba z roku 1998), 8-10/Z (stavba pro rodinnou rekreaci e.č.1, stavba z roku 1998), 8-11/Z (jiná stavba („kúlna“) na zastavěném stavebním pozemku přínaležícím ke stavbě e.č. 11 z roku 2005).

V souvislostech s vymezením koridoru pro modernizaci a přeložky železniční trati se Změnou č.3 vymezují plochy přestavby, kde se mění funkční využití části ploch dopravní infrastruktury - drážní na plochy smíšené výrobní – jiné (plocha 1-16P) a plochy veřejných prostranství – komunikace (plocha 1-17/P). Jedná se o plochy v lokalitě stávající železniční stanice Zákupy. K rekultivaci na zemědělskou půdu – plochy zemědělské (plocha 1-19/P) byla v dané lokalitě železniční stanice na základě požadavku KÚLK OŽP vymezena část plochy dopravní infrastruktury – drážní a to po posouzení jen v místě s návazností na sousedící plochy zemědělské a kde se nenachází budovy, sklady, zpevněné plochy a neprochází trasy technické infrastruktury.

Byla formou plochy přestavby změněna plocha technické infrastruktury stav (p.p.č.2568, zrušený vodojem Zákupy) na plochy smíšené nezastavěného území (plocha 1-18/P).

Byla nově založena kategorie ploch změn v krajině, kdy v ÚP Zákupy vymezené plochy nezastavitelné byly rozděleny na plochy změn v krajině (vně zastavěného území) a plochy přestavby (uvnitř zastavěného území) při zachování kategorie ploch s rozdílným způsobem využití. Jako plochy přestavby jsou Změnou č.3 nově označeny v ÚP vymezené plochy veřejných prostranství – zeleň (původně 1-01/N, 1-02/N, 1-05/N, 1-07/N až 1-11/N) – nyní plochy přestavby 1-08/P až 1-15/P beze změny jejich vymezení a kategorie ploch s rozdílným způsobem využití.

D.3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou č.3 nemění.

Text byl v rámci „výrokové části“ textu upraven a rozdělen na systém sídelní zeleně a systém krajinné zeleně (viz kapitola E. Koncepce krajiny) ve shodě s požadavkem aktualizované vyhlášky č.500/2006 Sb. na dodržení obsahu a struktury ÚP (viz příloha č.7).

D.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.4.1 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Zákupy 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) a veřejná prostranství se Změnou č.3 nevymezují.

Změna č.3 v souladu se ZÚR LK vymezuje koridor D51A, silnice II/268, obchvat Zákupy (západní a jižní část), jehož součástí je i přeložka trasy silnice II/262 ve směru na Českou Lípou. V ÚP Zákupy byl tento obchvat vymezen návrhem zastavitelných ploch dopravní infrastruktury – silniční (plochy 1-37/Z, 1-39/Z, 1-40/Z). Nově vymezený koridor (dvě části – západní a jižní) respektuje koncepční řešení ÚP Zákupy (převzaté do návrhu ZÚR LK) a optimálněji umožní realizaci obchvatu včetně rozsahu křižovatek, chodníků apod. Přeložka silnice II/268 (západní obchvat Zákup) je již v konečné fázi realizace s přímým napojením na stávající silnici II/262. Navazující přeložka silnice II/262 včetně úpravy křižovatky bude projektově připravována v delším časovém horizontu s rozvojem přilehlých ploch výroby a skladování – průmyslové a řemeslné. Jižní část vymezeného koridoru D51A zajistí územní podmínky pro zlepšení dopravní situace se zaústěním silnice III/26832 u železniční zastávky Božíkov. Byla navržena místní korekce tras silnic ve vazbě na realizovanou rekonstrukci bývalých garáží na hasičskou zbrojnici (vypuštění v ÚP Zákupy navržených asanací) a na navrženou křižovatku silnic II/268 x III/26832 a oddálení této křižovatky od křížení železniční tratě Česká Lípa – Liberec se silnicí III/26932. Změnou č.3 je u silnice III/26832 respektováno v podrobnější dokumentaci navržené nové řešení jejího křížení s koridorem železniční trati.

V souladu s Normovou kategorizací silnic II. a III. třídy na území Libereckého kraje byla prověřena kategorizace silnic II. a III: tříd na území města.

Změna č.3 nově vymezuje koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy a stanovuje podmínky pro rozhodování o změnách využití území v rámci tohoto koridoru.

Koridor D33/6 pro modernizaci a přeložky železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň Zákupy nahrazuje v ÚP Zákupy vymezený koridor D33, který řešil pouze optimalizaci železniční trati bez jejích přeložek v rámci vymezených stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury – drážní. Jelikož se části záměru úprav železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy (viz podrobnější dokumentace Revitalizace železniční trati Liberec - Česká Lípa (mimo), Valbek, PRODEX, 2017) nacházejí mimo v ZÚR LK vymezený koridor D33 (navržena optimalizace železniční trati), byl na žádost oprávněného investora v AZÚR LK č.1 vymezen, poté i ve Změně č.3, koridor pro modernizaci a přeložky železniční trati v nové stopě.

Podklad pro upřesněné vymezení koridoru byl poskytnut oprávněným investorem (Správa železnic s.o.). Toto vymezení zároveň zpřesňuje ve vydaném návrhu AZÚR LK č.1 vymezený koridor D33/6 pro modernizaci a přeložky této železniční trati. Přeložkami dojde ke zkrácení tratě a ke zvýšení traťové rychlosti v daném místě až na 120 km/hod. a tím zkrácení jízdní doby. V rámci přestavby tohoto úseku dojde ke zrušení železniční stanice Zákupy a bude realizována nová společná zastávka Zákupy – Božíkov.

Na základě zpracované podrobnější dokumentace, kde je mimo vymezení koridoru D33/6 pro modernizaci a přeložky železniční trati zakresleno nové těleso železniční trati včetně křížení se silnicí III/26832 a účelovými komunikacemi a jejich navržené přeložky, byla ve Změně č.3 doplněna cyklistická trasa s návazností na sousedící území Bohatic.

Podmínky pro prověřování případného překračování hygienických limitů hluku byly v ÚP Zákupy stanoveny proto, že plochy pro bydlení byly vymezovány i do sousedství silnice II/262 a II/268, území potenciálně zasaženého nadlimitními účinky hluku z dopravy, přičemž vymezování samostatných ploch určených pro neobytné funkce v tomto meziprostoru by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP. Vzhledem k nárůstu dopravy na průtahu silnic bude hluková zátěž i přes pokračující technické zlepšování vozidel ještě dlouho podstatným negativním faktorem silniční dopravy.

Prostor potenciálně zasažený hlukem z dopravy je vymezen příslušnou orientační izofonou, vypočítanou na základě pro ÚP dostupných parametrů (dopravní zátěž, sklon, povrch, způsob navazující zástavby aj.) avšak bez korekce zástavbou a dalšími faktory, zakreslenou v Hlavním výkresu (2) a Koordinačním výkresu (5). Proto je nutné prokázat při potenciální prostorové kolizi staveb pro bydlení a dopravních koridorů v rámci ÚR podrobnějším výpočtem nebo měřením hluku dodržování hygienických limitů hluku i v chráněných venkovních prostorech na celém dotčeném stavebním pozemku resp. ploše. Plochy tímto požadavkem dotčené jsou identifikovány v podmínkách využitelnosti v tabulkách kapitoly C.3 návrhu ÚP.

Vynesením příslušné orientační hlukové izofony do situace je určen rozsah území potencionálně ohroženého vyšší hladinou hluku než je maximálně přípustné.

Tab. D.4 1: Rozsah území ohroženého nadměrným hlukem z dopravy

silnice / železnice	Sledovaný úsek	Celodenní intenzita dopravy rok 2020* celkem (voz/den)	Limit hluku (dB)	Vzdálenost izofony (m)
silnice II/262	Česká Lípa - Zákupy	8000	50	70
silnice II/268	Mimoň - Zákupy	6800	50	65
silnice II/268	Zákupy - Nový Bor	3600	50	45
silnice III/26832	Zákupy - Provodín	1550	50	30
železniční trať	úsek Mimoň - Česká Lípa	40 vlaků/den	55	45

Zdroj: *vlastní výpočet

S ohledem na umístění železniční trati nejsou negativní účinky hluku ze železniční dopravy na zastavěné území a rozvojové plochy s chráněnými venkovními prostory významné. Po přeložení železniční trati do nové trasy budou negativní účinky na zastavěné území Zákup z železniční dopravy v podstatě shodné jako ve stávajícím stavu (3 RD) a budou zmírněny opatřeními proti nadměrnému hluku z dopravy navrženými v dalších stupních projektové dokumentace.

D.4.2 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

V rámci Změny č.3 byly prověřeny stávající trasy vedení elektrovedů VN, umístění trafostanic, VTL plynovodů, RR tras, dálkových kabelů včetně příslušných bezpečnostních a ochranných pásem, elektronických komunikačních zařízení dle nových podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa (stav data 04/2021). Jevy jsou zobrazeny ve Výkresu koncepce technické infrastruktury (3) a v Koordinačním výkresu (5).

Návrh koncepce zásobování vodou a odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.3 nemění. Je respektováno realizované řešení zásobování vodou v Zákupích, kdy plocha vyřazeného vodojemu Zákupy 250 m³ je vymezena jako plocha přestavby na plochy smíšené nezastavěného území. Vodojem Lasvice byl uveden provozovatelem mimo provoz. Od vydání ÚP Zákupy byl také realizován navržený vodovodní příváděcí řad do sousedící obce Bohatice.

Byla rekonstruována ČOV Nové Zákupy a byly realizovány některé v ÚP Zákupy navržené kanalizační řady včetně ČSOV.

Likvidace dešťových vod bude řešena přednostně jejich vsakováním do terénu v místě nebo budou sváděny do akumulčních nádrží a využívány pro závlivku okolní zeleně.

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.3 nemění. Nové trafostanice a vedení VN se nenavrhují. Ve Změně č.3 se vymezuje upřesněný koridor republikového významu E10_PUR03 pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín. Koridor v řešeném území sleduje stávající trasu vedení VVN 400 kV. Koridor je vymezen dle dohody s ČEPS o upřesněné celkové šíři 100m (50m na každou stranu od osy stávajícího vedení VVN 400 kV). Pro záměr bylo vydáno územní rozhodnutí.

V ÚP Zákupy byly vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby zasahující do OP VVN 400 kV a tudíž i do nově vymezeného koridoru pro dvojité vedení VVN 400 kV. V těchto plochách nesmí být umístovány stavby a prováděny činnosti, které by ohrožovaly spolehlivost a bezpečnost provozu příslušných vedení nebo kde by mohlo dojít k poškození života, zdraví či majetku osob, a které by ztížily či znemožnily budoucí výstavbu dvojitého vedení VVN 400 kV (viz regulativ podkapitola D2.2.3 výrokové části ÚP). Po dokončení výstavby dvojitého vedení VVN 400 kV bude upřesněno OP tohoto vedení.

Změna č.3 neovlivní koncepci spojů. Podzemní a nadzemní systémy elektronických komunikací byly prověřeny dle aktualizovaných dat ÚAP ORP Česká Lípa 2020) a budou zohledněny v dalších stupních projektové dokumentace.

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

D.4.3 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Zásady uspořádání občanského vybavení, stanovené v ÚP Zákupy se Změnou č.3 nemění. Nové rozvojové plochy pro občanské vybavení se Změnou č.3 nevymezují. Změnou č.3 se nepodstatně upravilo vymezení plochy 1-02/P ve vztahu k vymezení silničního koridoru D51A (obchvat Zákupy).

D.4.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

D.4.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů - např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, apod. nebyly uplatněny. Tato problematika není v obecných souvislostech Změnou č.3 dotčena, pouze byl místně aktualizován text.

Ve Změně č.3 jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. v platném znění. Opatření ochrany obyvatelstva pro území obce Zákupy jsou definována v Havarijním plánu a Krizovém plánu Libereckého kraje a odvozených dokumentech (Výpis z Havarijního plánu LK pro ORP Česká Lípa aj.).

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat zvláštní zájmy MO ČR na území obce. Všeobecně lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany:

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,

- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny, - říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany).
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO.

D.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původního textu ÚP Zákupy, kdy ve Změně č.3 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných částí textu ÚP (např. z podkapitoly 1.f do 1.e.1). Text kapitoly je tak upraven v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu.

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Zákupy se Změnou č.3 nemění.

D.5.1 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

DEFINICE

„**Krajinný ráz**, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Krajinný celek (KC): „Území se stejným či velmi podobným souborem typických znaků, odrážejících jeho stav a vývoj. Krajinný ráz je dán určitou typickou kombinací přírodních, kulturních a historických charakteristik oblasti krajinného rázu, které jsou lidmi vnímány jako její typické znaky, které pro ně určitý prostor identifikují a vytváří jeho obraz“ (metodiky hodnocení krajinného rázu).

Pozn.: Vymezení krajinných celků a krajin v ÚP Zákupy je upřesněním údajů ZÚR LK dle aktuálního stavu v terénu. Vymezení krajinných okrsků je návrhem zpracovatele ÚP na základě podrobné znalosti terénu.

Krajina: je část území tak, jak je vnímána lidmi, jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních nebo lidských faktorů (Evropská úmluva o krajině, 2017).

Cílová kvalita krajiny: je vyjádřením požadavků a přání lidí na charakter prostředí, v němž žijí, formulované pro danou krajinu kompetentními veřejnými orgány (Evropská úmluva o krajině, 2017). Charakteristika vztažena k území města Zákupy.

Krajinný okrsek (KO), dříve místo krajinného rázu (dle publikace Krajinný ráz, Löw, Michal, 2006 terminologie tzv. místa krajinného rázu): v pojetí vyhlášky 500/2006 Sb., novela 2018 je „individuální, většinou pohledově související krajinný prostor – území, které může být pohledově dotčeno realizací určitého záměru“.

Evropská úmluva o krajině: „Krajina znamená část území, tak, jak je vnímána obyvatelstvem, a jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních nebo lidských faktorů. Ochrana krajiny znamená činnosti směřující k zachování a udržení význačných nebo charakteristických rysů krajiny, odůvodněné její dědičnou hodnotou, vyplývající z její přírodní konfigurace nebo z lidské činnosti“ (Evropská úmluva o krajině z 20.10.2000, Sbírnka mezinárodních smluv č. 12/2017).

JEDNOTKY KRAJINNÉHO ČLENĚNÍ

Na základě výsledků terénního šetření zpracovatele ÚP a podrobné znalosti území se navrhuje členění zdejší krajiny na uvedené jednotky (kompilát hodnot reliéfu terénu a způsobů využívání území) v rámci vymezených nadřazených jednotek (ZÚR LK).

Pozn.: Uvedené členění vychází z platného stavebního zákona, novelizované Evropské úmluvy o krajině (Sbírka mezinárodních smluv č. 12/2017), zároveň však také dle novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb., která obecně definuje v územně plánovací činnosti sledované jevy.

ÚP Zákupy vymezuje základní jednotky krajinného členění, kdy krajinné celky (KC) a krajiny jsou upřesněním ZÚR LK:

KC: 11 – Západní Podještědí

KRAJINA:11-1 Jablonsko

11-2 Sloupsko - Cvikovsko

KC: 13 - Ralsko

KRAJINA:13-1 Ralsko – lesní celky

KC: 14 - Českolipsko

KRAJINA:14-1 Českolipská kotlina a Novoborsko

14-2 Zákupsko

KC: 15 - Dokesko

KRAJINA:15-1 Zahrádecko – Dokesko

KRAJINNÉ OKRSKY:

KO velkých komplexů lesů

KO urbanizovaných prostorů města a sídel

KO nivních poloh

KO mozaiky volné krajiny

Stručný popis a charakteristiky krajinných celků a krajiny

KRAJINNÝ CELEK 11 – ZÁPADNÍ PODJEŠTĚDÍ

Krajinný ráz: Zachovaná harmonická lesozemědělská krajina s přírodními dominantami, mozaikou střídání pozemků i osídlení. Denudační plošina s mělkými erozními rýhami, místy s vystupujícími krajinnými dominantami vulkanických suků.

Hlavní cíle ochrany krajiny v KC: Zachování charakteru oblasti, zejména její členitost terénu i v druzích pozemků, zachování venkovského charakteru, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajinného rázu mj. spočívá i v eliminaci možného ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Krajina 11-1 Jablonsko

Územní identifikace, vymezení: Součást krajiny zemědělské tvořené běžnými krajinnými typy, na správním území Zákup tvoří velmi malou část na severovýchodním okraji území.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Zachovaná, pestrá pozemkově druhová mozaika – směs středně velkých komplexů lesa i drobných lesů na svazích a na místních kopcích v okolní převládající využívané zemědělské půdě. Zachovalý charakter místní zástavby, zachovaný původní charakter krajiny bez zásahů do reliéfu terénu, současné způsoby využívání, dodržovaný podíl druhového členění pozemků a charakteru osídlení.

Krajina 11-2 Sloupsko a Cvikovsko

Územní identifikace, vymezení: Součást krajiny zemědělské, lesozemědělské i lesní běžných i unikátních (krajina izolovaných kuželů) krajinných typů. Součástí této krajiny je severní část správního území Zákup.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Zachovaná, pestrá pozemkově druhová mozaika – směs středně velkých komplexů lesa v okolní využívané zemědělské půdě. V území převládající, historicky vzniklá, rozptýlená struktura menších venkovských sídel (Starý Šidlov, Lasvice, Kamenice u Zákup) s různorodým charakterem zástavby situovaná zejména v nivách vodních toků. Rekreačně využívaná krajina v zázemí center osídlení.

KRAJINNÝ CELEK 13 – RALSKO

Krajinný ráz: Zachovalý krajinný prostor s množstvím přírodních, přírodě blízkých krajinně dominantních prvků, s centry osídlení i menšími venkovskými sídly, ale též s hojným výskytem starých ekologických zátěží a narušením krajiny po vojenské činnosti a těžbě uranu. Cenné nivy podél vodotečí, pohledové vazby na výrazné dominanty okolních KC.

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: Zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajin a celkově životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajin KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Krajina 13-1 Ralsko – lesní celky

Územní identifikace, vymezení: Součást krajiny lesní běžných krajinných typů. Tvoří jihovýchodní část správního území Zákup, součást CHKO Kokořínsko - Máchův kraj, EVL Horní Ploučnice, EVL Jestřebsko – Dokesko.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Zachovaná krajina s naprostou převahou lesů a s udržovanými plochami bezlesí se zachovalým výskytem unikátní flóry a fauny. Malý podíl zemědělské půdy (v okolí center osídlení) s převažujícími travními porosty, místy i s orně využívanou půdou. Výskyt podmáčených a vodou silně ovlivněných partií (zejména v nivách vodotečí) i drobných vodních ploch i jejich soustav. V této části má řeka Ploučnice přírodní charakter – meandry a travnatá niva. V okolí se druhotně vyvinula rašeliniště a slatiniště s výskytem cenných druhů. Pestrý reliéf terénu s mnoha dominantními kužely a kupami i s nivními polohami meandrujících toků, výchozy skalních útvarů. Pohledové vazby na dominanty nadmístního významu zejména Malý a Velký Bezděz a Ralsko. Krajina zbavená krajinářsky a přírodně nevhodných struktur po bývalé vojenské činnosti. Krajina propustná pro rekreaci a cestovní ruch.

KRAJINNÝ CELEK 14 - ČESKOLIPSKO

Krajinný ráz: Člověkem ovlivněná relativně plochá, otevřená, široká a přehledná kulturní krajina s množstvím přírodních i kulturních prvků. Přírodním dominantám místy konkurují negativní civilizační dominanty - panelová sídliště a průmyslové areály.

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: Zachování jeho širšího rozpětí - od přírodní krajiny po zcela urbanizovanou krajinu, sjednocujícím prvkem je tok Ploučnice, vodní režim krajiny a podobný charakter reliéfu, prioritou je ochrana vodního režimu krajiny, přírodního charakteru vodních toků, ale i cenné kulturní vrstvy, ochrana krajin mj. spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Krajina 14-1 Českolipská kotlina a Novoborsko

Územní identifikace, vymezení: Součást krajiny zemědělské, lesozemědělské, běžných krajinných typů. Krajina zaujímá severozápadní část správního území Zákup.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Zachovaná, historicky utvořená kulturní a intenzivně využívaná krajina, s ucelenou zástavbou center osídlení doplněná venkovskou zástavbou menších sídel. Otevřená krajina mozaiky převažujících zemědělských pozemků a středně velkých lesů, s několika místně významnými lesnatými pahorky, s přírodními údolními nivami Ploučnice, Svitávky. Volně rozptýlená zástavba přidružených sídel v příměstské krajině s převažující zemědělskou půdou a menšími lesy.

Krajina 14-2 Zákupsko

Územní identifikace, vymezení: Součást krajiny lesozemědělské, zemědělské, okrajově i lesní běžných krajinných typů. JZ část v CHKO Kokořínsko - Máchův kraj, EVL Horní Ploučnice, EVL Jestřebsko - Dokesko. V krajině se nachází i národní kulturní památky Zámek Zákupy a Hospodářský dvůr zámku v Zákupěch. Krajina zaujímá podstatnou část správního území Zákup.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Zachovaná kulturní a intenzivně zemědělsky využívaná krajina. Otevřená krajina mozaiky převažujících zemědělských pozemků a středně velkých i drobných lesů, s několika místně významnými lesnatými pahorky, s údolními nivami Ploučnice, Svitávky i Panenského potoka, několik drobných vodních ploch (rybníky Zákupský, Bohatický). Zachovalá kompaktní městská zástavba centra osídlení Zákupy s vyšší intenzitou zástavby v historickém centru a s navazující rozptýlenou zástavbou přidružených sídel. Mimo městské zástavby Zákup převládá rozvolněná zástavba menších venkovských sídel situovaná zejména v nivách vodních toků.

KRAJINNÝ CELEK 15 - DOKESKO

Krajinný ráz: Zachovalá kulturní a využívaná krajina (zemědělské pozemky často s velkými scelenými hony, historická i novodobá sídla), s množstvím přírodních prvků (dominantních kuželů a kup s výhledy, vodotečí a významných vodních ploch, zářezů...).

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: Zachování harmonické kulturní krajiny s vysokými přírodními a kulturními hodnotami, především vodního režimu, širšího „předpolí“ výrazných krajinných dominant, ochrana charakteristických prvků reliéfu, ochrana hodnotných kulturních vrstev a postupná obnova jejích narušených částí, ochrana krajin mj. spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Krajina 15-1 Zahrádecko - Dokesko

Územní identifikace, vymezení: Součást krajiny lesní a zemědělské běžných krajinných typů. Je součástí CHKO Kokořínsko - Máchův kraj. Krajina tvoří jihozápadní, převážně lesnatou část správního území Zákup.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: Velmi druhově, využíváním i geomorfologicky zachovaná heterogenní krajina – územní mozaika zemědělských pozemků různé intenzity využívání, velkých i středních a drobných komplexů lesa. Zachovaná vysoká kvalita krajiny tvořená zejména atributy reliéfu terénu. Historicky vytvořené a stabilizované způsoby využívání krajiny – zemědělské a lesnické hospodaření. Krajina rekultivovaná po těžbě sklářských písků.

Krajinné okrsky (dříve používán pojem Místa krajinného rázu) z hlediska tzv. mikropohledu řešeného území dle využití a reliéfu terénu zahrnující cca shodný charakter krajiny:

KO velkých komplexů lesů:

Území je součástí typu krajiny lesní (5L5 a 5L16), matrice homogenních komplexů lesů, tvořené plochami nezastavěného území – funkčními plochami lesními, přírodními lesními, v bezlesních enklávách i přírodními nelesními a vodními a vodohospodářskými.

KO urbanizovaných prostorů města a sídel:

Území je součástí typu krajiny zemědělské (5Z2) a krajiny lesozemědělské (5M1), v části po těžbě nerostů i krajiny lesní (5L5), je tvořené zejména plochami zastavěnými a zastavitelnými hlavně v zastavěném území (funkčními plochami bydlení všeho druhu, výroby a skladování, veřejných prostranství, technické vybavenosti, smíšené obytné, komunikací a dopravní infrastruktury, občanské vybavenosti, těžby nerostů, zčásti i rekreace).

KO nivních poloh:

Území je součástí typu krajiny lesozemědělské (5M1), zčásti zemědělské (5Z2) i lesní (5L5 a 5L16) krajiny, tvořené zejména plochami nezastavěného území – plochami vodními a vodohospodářskými, přírodními lesními i nelesními, zemědělskými a zčásti i rekreace, arondovaně v zastavěném území města i plochami pro bydlení.

KO mozaiky volné krajiny:

Území je součástí typu krajiny lesozemědělské (5M1), zemědělské (5Z2) a zčásti i lesní (5L16), tvořené pestrou mozaikou různorodých pozemků vesměs menších výměr v základní matici zemědělských ploch – funkčními plochami zemědělskými, lesními, bydlení, smíšenými nezastavěného území, vodními a vodohospodářskými, plochami výroby, agrofarmem, rekreace, technické vybavenosti v případě biocenter ÚSES i plochami přírodními lesními a nelesními.

Dílčí kroky a cíle naplňování ochrany krajinného rázu

- stabilizovat obyvatelstvo, uvážlivě rozvíjet výrobní funkce (lehká výroba, lesnictví, zemědělství), dopravu, cestovní ruch, turistiku a rekreaci, s ohledem na možnosti obnovy tradic,
- individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,
- využívat půdní fond náležitým zemědělským a lesnickým hospodařením v intencích zásad udržitelného rozvoje, zachovat současný charakter území, zemědělské hospodaření s těžištěm údržby TTP (lučním hospodařením a pastvením) vč. orného hospodaření s uvážlivým výběrem pěstovaných plodin s ohledem na případné erozní jevy, s podporou snah o další rozčleňování v minulosti scelených zemědělských pozemků, s podporou revitalizace zdejších napřímených potoků vytvářením nových meandrů.

Návrhy urbanistického řešení jsou koncipovány s ohledem na ochranu krajinného rázu, jsou formulovány pomocí regulativů ploch rozdílného způsobu využití s ohledem na současný charakter území jednotlivých krajinných okrsků s cílem zachování a navýšení jejich krajinných hodnot.

Zásady ochrany krajinného rázu se Změnou č.3 nemění. Vzhledem k tomu, že se v rovinaté krajině předpokládá pouze lokální narovnání směrových oblouků železniční trati, lze očekávat zanedbatelný vliv přeložky železniční trati na krajinný ráz. Koridor dopravní infrastruktury pro přeložku železniční trati je vymezen v pohledově otevřené krajině s převahou zemědělsky využívaných ploch a se skupinami pozemků vzrostlé nelesní zeleně. Koridor pro dvojité vedení VVN 400 kV sleduje na území Zákup stávající trasu vedení VVN 400 KV. Výstavba nových sloupů vedení VVN nebude mít výrazný vliv na změnu krajinné scény.

D.5.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Celková koncepce uspořádání ploch v krajině stanovená v ÚP Zákupy se Změnou č.3 nemění. Využívání nezastavěného území a ploch změn v krajině je dáno podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz ÚP Zákupy, kapitola F.2).

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků jsou v ÚP Zákupy vymezeny plochy zemědělské (Z), pro stanovení zásad využívání PUPFL byly vymezeny plochy lesní (L). Pro potřebu ochrany přírodních prvků byly vymezeny plochy přírodní - lesní (PL) a plochy přírodní – nelesní (PN) a dále též plochy smíšené nezastavěného území (S). V hospodaření na těchto plochách se budou upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny. Systém vodních toků a nádrží je stabilizován v rámci ploch vodních a vodohospodářských.

Plochy změn v krajině jsou Změnou č.3 vymezeny na základě následujících podkladů:

- převzaté z ÚP Zákupy, kde byly vymezeny jako plochy nezastavitelné vymezené vně zastavěného území, Změnou č.3 nejsou tyto plochy měněné, pouze byl přesunut text,
- Změnou č.3 nově vymezené plochy změn v krajině (1-07/N,1-08/N, 3-03/N, 3-04/N, 3-05/N).

Tab.D.5_1: Odůvodnění návrhu ploch změn v krajině

plocha	využití dle ÚP	využití dle Změny č.3	odůvodnění
1-07/N	plochy dopravní infrastruktury – drážní	plochy zemědělské	Rekultivace tělesa železniční trati po jejím přeložení do nové trasy.
1-08/N	plochy dopravní infrastruktury – drážní	plochy zemědělské	Rekultivace tělesa železniční trati po jejím přeložení do nové trasy.
3-03/N	plochy dopravní infrastruktury – drážní	plochy zemědělské	Rekultivace tělesa železniční trati po jejím přeložení do nové trasy.
3-04/N	plochy dopravní infrastruktury – drážní	plochy zemědělské	Rekultivace tělesa železniční trati po jejím přeložení do nové trasy.
3-05/N	plochy dopravní infrastruktury – drážní	plochy zemědělské	Rekultivace tělesa železniční trati po jejím přeložení do nové trasy.

D.5.3 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.3 podstatně nemění. Text byl částečně přesunut z jiné kapitoly.

Ve Změně č.3 se na základě nové DKM vymezuje nepodstatná dílčí úprava místního biokoridoru 457/1168 ve Starém Šidlově do vhodnějšího prostoru vně zastavěného území.

V souběžně pořizované Změně č.2 bude systém na základě nových podkladů (zejména v CHKO Kokořínsko – Máchův kraj) celkově prověřen a aktualizován.

D.5.4 ODŮVODNĚNÍ SYSTÉMU KRAJINNÉ ZELENĚ

Koncepce krajinné zeleně se Změnou č.3 nemění. Text byl částečně přesunut z jiné kapitoly a místně upraven.

Území obce disponuje prvky vzrostlé nelesní zeleně (dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, § 3, písm. g - dřeviny rostoucí mimo les), tzn. zeleně vyskytující se mimo lesní pozemky registrované v KN. Výskyt vzrostlé nelesní zeleně patří mezi významné krajinnotvorné prvky místního významu.

D.5.5 ODŮVODNĚNÍ PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ

Koncepce rozvoje vodních ploch a toků se Změnou č.3 nemění. Nové vodní plochy nejsou navrhovány. Řešené území spadá do povodí Ploučnice.

Při zpracování návrhu opatření pro snižování ohrožení území povodněmi ve Změně č.3 byly zohledněny zejména dokumentace: Povodňový plán Libereckého kraje, Povodňový plán obce Zákupy, ZÚR LK, Plán oblasti povodí Ohře, Dokumentace oblastí s významným povodňovým rizikem – dílčí povodí Ohře, Plán dílčího povodí Ohře, Dolního Labe a ostatních přítoků Labe, Plán pro zvládnutí povodňových rizik povodí Labe.

Protipovodňová ochrana nebo též protipovodňová opatření slouží k úplné eliminaci povodní nebo alespoň k minimalizaci povodňových škod. Obecně lze uvést, že jejich smyslem je vodu za vysokých vodních stavů akumulovat (nechat rozlít) mimo lidská sídla (tzn. ve vodních nádržích, nezastavěných údolních nivách atd.), a naopak v oblasti zástavby vodu z území co nejrychleji odvést. Přestože je velmi vhodné využívat retenčního potenciálu nezastavěných přirozených niv, je nutné provádět i tzv. technická protipovodňová opatření. Mezi ně lze zařadit např. stavbu vodních nádrží, protipovodňových hrází, suchých a polosuchých poldrů. V oblasti zástavby je též nezbytné regulovat, zpevnit a pravidelně čistit koryto toku.

Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.3 mění. V ÚP Zákupy vymezené koridory pro rozliv přívalových vod (suché poldry) se Změnou č.3 vypouští. Na toku Ploučnice se vypouští záměr suché nádrže Veselí I. (plochy 4-01/X, 8-01/X), na toku Svitávky suché nádrže Nové Zákupy (plochy 2-01/X, 2-02/X a 5-01/X). Jejich vymezení vycházelo ze Studie ochrany České Lípy a obcí v záplavovém území Ploučnice před povodněmi. Záměry byly přehodnoceny a v Plánu pro zvládnutí povodňových rizik povodí Labe již obsaženy nejsou. Jejich vypuštění je požadavkem Města Zákupy. Nadále bude podporována revitalizace vodních toků a jejich niv.

Základní zásadou ochrany před záplavami a povodněmi je zabránění zvýšení odtoku srážkových vod z území při jejich maximálním zadržení v místě vzniku. Toto lze realizovat technickými opatřeními, ale i přírodě blízkými opatřeními jako je např. vhodná výsadba a obhospodařování půd. Pro zdržení přívalových srážek stékajících po povrchu půdního fondu je možné realizovat protipovodňové průlehy nebo odvodňovací příkopy jako součást ploch zemědělských a ploch lesních.

Při konkrétních návrzích jednotlivých staveb je nutné uvažovat navýšování retenční schopnosti území, vhodnými krajinnými a technickými úpravami zabraňovat vzniku povrchového odtoku vod nebo alespoň řešit jeho zpomalení. Dešťové vody budou vždy důsledně odděleny od splaškových vod u příslušné nemovitosti. Dešťové vody je třeba dle platné legislativy přednostně vsakovat na místě, případně vsakovat alespoň částečně a zpomalit jejich odtok (retenční nádrže apod.) s jejich následným odvedením do vodoteče.

D.5.6 ODŮVODNĚNÍ PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ

Text podkapitoly byl Změnou č.3 upraven a doplněn.

Pro zamezení těchto jevů na zemědělských pozemcích je nutná technologická kázeň zemědělských hospodářů ve svažitých polohách (pěstování nekonfliktních plodin a používání šetrných technologií obhospodařování), na lesních pozemcích ve svažitých partiích mohou erozi způsobovat nešetrné způsoby vyklizování vytěžené dřevní hmoty, kdy při obnově lesů spočívá eliminace těchto jevů v dodržování technologické kázně.

D.5.7 ODŮVODNĚNÍ REKREAČNÍHO VYUŽITÍ KRAJINY

Koncepce rekreačního využití krajiny se Změnou č.3 principiálně nemění. Text byl Změnou č.3 upraven a doplněn ve vztahu ke koncepci využívání krajiny.

Rodinná rekreace jako doplňková funkce se na území obce realizuje převážně formou využívání rekreačních chat a historických chalup s možností využívání místních ploch sportovišť, okolní krajina pro turistiku a cyklotrasy pro rekreační cyklistiku. Pro krátkodobou rekreaci se využívají plochy veřejně přístupné sídelní zeleně na plochách veřejných prostranství.

D.5.8 ODŮVODNĚNÍ PROSTUPNOSTI KRAJINY

Zásady prostupnosti krajiny pro obyvatele a návštěvníky se Změnou č.3 nemění. Text byl Změnou č.3 upraven a doplněn ve vztahu ke koncepci využívání krajiny. Prostupnost krajiny je zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací a dalšími v ÚP nevymezenými pěšími trasami. Prostupnost v rámci koridoru dopravní infrastruktury pro přeložku železniční trati Liberec – Česká Lípa je řešena podrobnější dokumentací, kde je zachována prostupnost území navrženými úpravami a přeložkami účelových komunikací.

Prostupnost krajiny včetně prostupnosti optické je kompromisem mezi zájmy vlastníků pozemků, danými jejich podnikatelskými záměry a technologiemi používanými pro využití a údržbu půdního fondu, zájmy veřejnosti zejména na rekreačním využití krajiny a zájmy státu zejména na ochraně přírody a krajiny. Změnou č.3 se doplňují v ÚP Zákupy vymezené trasy pro cyklisty ve vztahu k zachování možností návazností na území sousedících obcí.

Prostupnost krajiny pro velké savce je dle dokumentace „Strategická migrační studie pro Liberecký kraj“ a „Migrační koridory pro velké savce v ČR“ (AOPK ČR, EVERNIA) bezproblémově umožněna. Při severním a východním okraji území obce se eviduje dálkový migrační koridor 887, který pouze přetíná Změnou č.3 vymezený koridor E10_PUR03 pro vedení VVN 400 kV. V jižní lesnaté části se eviduje koridor DMK 839. Není evidováno žádné kritické či problémové místo.

D.5.9 ODŮVODNĚNÍ DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy těžby se nevymezují. V řešeném území není v současné době provozována těžba nerostných surovin. Těžba písku v DP 860028700 Veselí byla ukončena a plochy po těžbě byly rekultivovány na les.

Na území obce Zákupy jsou následující kategorie jevů (zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa, 04/2021).

Tab.D5_2: Chráněná ložisková území

číslo GF	ložisko, název	surovina	plocha ha
70894000100	Srní I.	písky sklářské a slévárenské písky	143,7950
70895000000	Srní II.	písky sklářské a slévárenské písky	168,0225

Tab.D5_3: Dobývací prostory

číslo GF	ložisko, název	surovina	plocha ha
06/0287	Veselí	písky sklářské a slévárenské písky	71,5227

Tab.D5_4: Ložiska vyhrazených nerostů – výhradní ložiska

číslo GF	název	subreg.	užití, těžba	surovina, nerost
308950000	Srní 2 - Veselí	B	současná povrchová, hospodárně dotěžit zásoby	písky sklářské a slévárenské, pískovec
308950002	Srní - Okřešice	B	současná povrchová, hospodárné využití	písky sklářské a slévárenské, pískovec
308950003	Srní - Okřešice	B	současná povrchová, hospodárné využití	písky sklářské a slévárenské, pískovec

Tab.D5_5: Prognózní zdroje

číslo GF	název	stav využití	surovina	nerost	typ PZ
903480001	Tlustecký blok	dosud netěženo	RSRS	autunit, uraninit, hydrozirkon	schválené prognózy vyhrazené (P)
903480002	Tlustecký blok	dosud netěženo	RSRS	autunit, uraninit, hydrozirkon	schválené prognózy vyhrazené (P)

Zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa, 2020

U prognózního zdroje Tlustecký blok, který se částečně nachází na území dotčeném zastavěným územím, zastavitelnými plochami a plochami přestavby, není počítáno v dohledné době se zahájením těžby, prognózní zdroj je ponechán jako surovinová rezerva předurčená do budoucna pro další geologický průzkum a následné využití, avšak po komplexním vyřešení střetů zájmů.

Ložiska uranu v Libereckém kraji jsou jediná významná ložiska uranu v ČR z pohledu množství zásob a stupně ověření zásob. Předpoklad zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny na území ČR ze zahraničních zdrojů i ve střednědobém horizontu je prioritní, ale je úzce závislý na ekonomické situaci, tj. systém poptávka-nabídka. Tento způsob by měl zůstat i nadále preferovanou variantou, upřednostňovanou před využitím domácích ložiskových zdrojů. Přesto nelze pominout plně rizika ekonomických zvratů, což by za určitých nepříznivých podmínek mohlo vést k nedostupnosti potřebných surovin nebo prudkému a neúnosnému navýšení cenové hladiny paliva. To by vedlo pravděpodobně ke státnímu zájmu obnovení těžby na tuzemských ložiskách. Vzhledem k tomu, že celý proces od rozhodnutí do případného zahájení těžby lze za současných legislativních podmínek odhadnout velmi těžko a vzhledem k dlouhodobému smluvnímu zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny ze zahraničí, je případná možnost těžby mimo časový horizont územního plánu (20 let).

V řešeném území nejsou Změnou č.3 uplatňována taková řešení, aby bylo znemožněno nebo ztíženo dobývání nerostných surovin.

Přes sesuvná území prochází koridor pro nadzemní vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín (vydáno územní rozhodnutí) a okrajově do stabilizovaného sesuvného území zasahuje koridor D51A, silnice II/268, západní obchvat Zákupy (v realizaci).

Na území obce se nachází svahové nestability - sesuvná území, registrované poddolované území a stará důlní díla uvedená v následujících tabulkách a zachycená v grafické části dokumentace.

Tab. D.5_6: Sesuvná území

id.č.	lokalita	stupeň aktivity	revize
5926	Zákupy	potenciální	1986
228	Svojkov	potenciální	2008
231	Nový Šidlov	potenciální	1977
250	Starý Šidlov	potenciální	1977
251	Starý Šidlov	potenciální	1977
264	Zákupy	potenciální	1977
265	Zákupy	potenciální	1977
266	Zákupy	potenciální	1986
267	Zákupy	stabilizovaný	1977
268	Zákupy	aktivní	2001
269	Zákupy	stabilizovaný	1977
270	Zákupy	stabilizovaný	1977
271	Kamenice	potenciální	1977
273	Kamenice	potenciální	1977
1052	Brenná	potenciální	1978
1053	Brenná	potenciální	1978

Zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa, 2020

Tab. D.5.7: Poddolovaná území

klíč	název	surovina	rozsah	stáří
4676	Brenná	železné rudy	ojedinělá	do 18. stol.

Zdroj: ČGS-Geofond, 2020

Tab. D.5.8: Stará důlní díla

id.č.	lokality	kat.území	surovina
1125	šachtice Boreček 1	Brenná	železné rudy
1126	šachtice Boreček 2	Brenná	železné rudy

Zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa, 2020

Podrobné řešení staveb ve vztahu ke svahovým nestabilitám bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace, kdy lze uplatnit požadavek na podrobný geologický průzkum apod.

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

Kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byla Změnou č.3 místně aktualizována z důvodu dosažení souladu s novelami stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č.500/2006Sb. a č.501/2006Sb. v platném znění. Byly doplněny podmínky využití území, bylo provedeno rozdělení na plochy stabilizované, plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině, místně bylo doplněno podmíněně přípustné využití. Názvy jednotlivých funkčních ploch ani regulační podmínky nejsou měněny, protože byly takto dohodnuty během zpracování návrhu ÚP Zákupy. U všech ploch s rozdílným způsobem využití byl vypuštěn význam v krajině, protože krajinné členění na území města Zákupy bylo změněno do shody se ZÚR LK ve znění aktualizace č.1.

Zastavitelné plochy jsou definovány v souladu se stavebním zákonem.

Za plochy přestavby jsou považovány změny navržené na plochách již zastavěných tam, kde bude s ohledem k narušení urbanistické struktury dosavadním způsobem využití znehodnoceného území změněn dosavadní charakter využití ploch (změna funkce). Změna způsobu zástavby není považována za přestavbu ve smyslu územního plánu, protože náhled na znehodnocení prostorové struktury je ve srovnání s ostatními kritérii územního plánu velmi individuální.

Definování ploch změn v krajině vychází ze stavebního zákona a metodického postupu Standardy vybraných částí ÚP (MMR ČR, 2019).

Koridory dopravní infrastruktury (překryvné plochy) - jsou stanoveny v případech, kdy je třeba dočasně chránit jasně vymezené plochy s rozdílným způsobem využití před dopady dosud neupřesněného umístění liniových staveb zvláštními omezeními, přičemž není žádoucí omezovat stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití mimo tyto koridory z důvodů deformace bilancí i celkového náhledu na urbanistickou koncepci. Změnou č.3 se vymezuje koridor pro modernizaci a přeložky železniční trati, úsek Mimoň – Zákupy a koridor pro silnici II/268 (obchvat Zákupy, západní a jižní část).

Koridory technické infrastruktury (překryvné plochy) - jsou stanoveny v případech, kdy je třeba dočasně chránit jasně vymezené plochy s rozdílným způsobem využití před dopady dosud neupřesněného umístění liniových staveb zvláštními omezeními, přičemž není žádoucí omezovat stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití mimo tyto koridory z důvodů deformace bilancí i celkového náhledu na urbanistickou koncepci. Změnou č.3 se vymezuje koridor pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín.

Byla upřesněna základní vybavenost území s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umístěny dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

Nově jsou v ÚP Zákupy definovány ochranné koridory přírodních prvků, které zajišťují možnost logického uceleného vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby bez vzniku drobných nezastavitelných enkláv v místech, kde jsou potenciálně dotčeny zájmy ochrany přírody, avšak upřesnění v dalších stupních projektové přípravy může zajistit jejich ochranu před stavební činností a vlastní funkční využití ploch nemusí být s ochranou v rozporu.

V podmínkách řešeného území se dle platné legislativy jedná o:

- údolní nivy, vodní plochy a toky (VKP ze zákona), vymezení provedeno pro potřeby ÚP,
- lesní pozemky (VKP ze zákona), dle zákona o lesích jsou - li pozemky ve vzdálenosti 50 m vně od okraje lesa dotčeny řízením podle zvláštních předpisů, je potřebný souhlas příslušného orgánu státní správy, avšak v praktické povolovací činnosti může být za souhlasu orgánu státní správy tato vzdálenost zkrácena na střední výšku lesního porostu v mýtném věku, orientačně na 25 m.

Byla doplněna definice nerušící výroby, která je definována na základě § 8 Hlavy II, Části druhé, vyhlášky č. 501/2006 Sb. jako taková výrobní činnost, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž území.

Byl sjednocen název plochy smíšené nezastavěného území v grafické a textové části.

Byla doplněna nová kategorie ploch s rozdílným způsobem využití: plochy smíšené výrobní – jiné (HX).

HX plochy smíšené výrobní - jiné

- jsou zvláštním případem ploch výroby a skladování dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- definovaná kategorie, pro kterou je nutno stanovit zvláštní podmínky využití, která širší škálou možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí nebo ploch narušujících urbanistickou strukturu obce (brownfields) umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj vždy při zachování kvality prostředí a pohody bydlení,
- plochy jsou určeny pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky únosné promíšení, záměny funkcí a revitalizaci rozmanitých ekonomických aktivit, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství, občanského vybavení a rozmanité ekonomické aktivity,
- umožňují vhodné promíšení výroby a občanského vybavení. Přitom ekonomické aktivity budou mít charakter kapacitních čistých resp. drobnějších výrobních služeb, široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití dnes promíšených ploch, kdy řada různých řešení je možných i vhodných.

Změnou č.3 se zrušují plochy těžby nerostů (TN), protože těžba nerostů byla na území obce ukončena, plochy byly rekultivovány na les a tento druh ploch již na území Zákupy není vymezen.

Změnou č.3 se zrušují opatření nestavební povahy. Systém ÚSES je vymezen v kapitole E. Koncepce uspořádání krajiny, kde jsou uvedeny i podmínky pro přípustné činnosti v biocentrech a biokoridorech. Všechna biocentra jsou vymezena v kategorii ploch přírodních (lesní/nelesní).

Plochy a koridory pro rozliv přívalových vod se Změnou č.3 zrušují. Ochrana území před povodněmi a záplavami je stanovena v kapitole E5. výrokové části.

D.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO A ASANACÍ

D.7.1 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

Realizace změn využití území v jednotlivých plochách bude prováděna při maximálním možném respektování vlastnických vztahů popřípadě na základě standardních kupních smluv, smluv o společném podnikání apod. Změny funkčního využití nevyvolají automaticky zásah do stavebních fondů.

Plochy pro VPS dopravní infrastruktury zahrnují koridory zakreslené ve výkresové části a definované v textové části Změny č.3, které zahrnují plochy nezbytné k zajištění upřesnění jejich umístění v následných stupních projektové přípravy, jejich výstavbu a řádné užívání pro daný účel.

Změnou č.3 se vymezují veřejně prospěšné stavby pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

D33/6 – modernizace, přeložky a elektrizace jednokolejné železniční trati Liberec - Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy. Pro tento záměr byla zpracována technická studie a oznámení EIA, ve Změně č.3 je zajištěna návaznost na sousedící území obce Bohatice.

D51A – silnice II/268 a II/262, obchvat Zákupy (západní a jižní část). Západní část – silnice II/268 je již v postupné realizaci, část jižní se bude připravovat výhledově. Tato VPS byla v ÚP Zákupy vymezena v rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití, Změnou č.3 se upřesňuje v rozsahu vymezeného koridoru D51A (2 části).

E10_PUR03 – dvojitě vedené VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín (vydáno ÚR).

Ve Změně č.3 vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury mají z prověřených variant nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům je pro takto vybranou variantu minimalizován zásah do soukromých pozemků.

Ve Změně č.3 vymezená veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury má vydáno územní rozhodnutí. Rozsah koridoru pro realizaci dvojitého vedení byl konzultován s ČEPS a.s.

Z vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch asanací stanovených v ÚP Zákupy se Změnou č.3 vypouští realizované části linií technické infrastruktury, úprava silnice III/26832 a železničního přejezdu v Božíkově (jiné technické řešení v rámci VPS D33/6). Zrušují se veřejně prospěšná opatření sloužící ke snížení ohrožení území obce povodněmi (suché poldry na Ploučnici a Svitávce) z důvodu jiného koncepčního řešení ochrany před povodněmi (viz Plán zvládnání povodňových rizik v povodí Labe).

Vzhledem k existenci prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu, jsou v souladu se ZÚR LK (za účelem zajištění dostupnosti pozemků pro jejich údržbu a případné další úpravy v případě nedohody s vlastníky) jako VPO vymezeny (i k případnému vyvlastnění) plochy těchto prvků ÚSES upřesněné na území obce: 1-NC42, 31-RC1262, 42-RC1366 a část trasy regionálního biokoridoru RK606 včetně vložených biocenter místního významu.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nevymezují ani nebylo jejich vymezení požadováno.

V ÚP Zákupy vymezené plochy pro asanaci se z důvodu požadavku města Zákupy Změnou č.3 zrušují. Stavby určené k asanaci jsou buď odstraněny, nebo nově využity a koridor pro přeložku silnice byl místně upraven (místně rozšířena plocha přestavby 1-02/P).

D.7.2 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.

D.8 ODŮVODNĚNÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č.3 na životní prostředí nebylo požadováno. Kompenzační opatření se ve Změně č.3 nestanovují.

D.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.3 nevymezují.

D.10 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Nové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se Změnou č.3 nevymezují.

Změnou č.3 se vypouští požadavek na zpracování územní studie v lokalitě US1 u ploch kde byla realizována výstavba (vymezeny jako plochy stabilizované). Nově se stanovuje lhůta pro její pořízení na 4 roky od vydání Změny č.3.

Vypouští se požadavek na pořízení územní studie US3 pro přeložku silnice II/262. Přeložka této silnice bude řešena podrobnější technickou dokumentací (technická studie, dokumentace pro územní rozhodnutí) včetně chodníků podél stávající silnice II/262.

E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

E.1 ZPŮSOB HODNOCENÍ

Ve výkresu předpokládaných záborů PF je znázornění druhů pozemků provedeno dle stavu katastru nemovitostí, nikoliv dle skutečného stavu v terénu – důvodem je nutnost vyhodnocování záborů složek půdního fondu dle aktuálního stavu KN.

Hodnocení plošných požadavků urbanistického řešení návrhu dopravního koridoru je následně provedeno dle platných legislativních předpisů vztahených k předmětu hodnocení, tzn. Vyhlášky č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vymezený dopravní koridor D33/6 – orientační rozsah předpokládaných záborů PF ve vymezeném koridoru pro modernizaci a přeložky železniční trati byl zjištěn odborným odhadem, resp. pracovním výpočtem z délek úseků v pravděpodobné ose trasy všech částí budoucí železniční trati při úvaze konstantní modelové šířky plochy 15 m (vyplývající ze ZÚR LK).

V případě ploch změn v krajině 1-07N, 1-08/N, 3-03/N, 3-04/N, 3-05/N a plochy přestavby 1-19/P (návrh na plochy zemědělské - po zrušení části plochy dopravní infrastruktury – drážní) lze předpokládat provedení rekultivace a převedení na zemědělskou půdu. V podstatě se nejedná o zábor ZPF, ale naopak z hlediska záborů půdního fondu dojde k pozitivní změně z původní železniční trati na plochu nezastavěnou, tzn. i o možnou změnu na ZPF.

Část původně vymezených ploch dopravní infrastruktury - drážní se Změnou č.3 navrhuje formou ploch přestavby na plochy smíšené výrobní – jiné (plocha 1-16/P) a plochy veřejných prostranství – komunikace (plocha 1-17/P).

Ve Změně č.3 se z hlediska záborů půdního fondu nevyhodnocuje koridor D51A (přeložka silnice II/268 a II/262), který byl vyhodnocen v ÚP Zákupy (plochy s rozdílným způsobem využití 1-37Z, 139/Z, 1-40/Z). Západní část obchvatu Zákup je již v realizaci.

Ve Změně č.3 se z hlediska záborů půdního fondu nevyhodnocuje koridor E10_PUR03 pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín, protože se v podstatě jedná o výměnu stávajících sloupů vedení VVN a případný zábor půdního fondu bude v řádech metrů. Na záměr je vydáno územní rozhodnutí.

Principiálně je Změna č.3 zpracována nad novým mapovým podkladem poskytnutým pořizovatelem. Bylo nutno ÚP Zákupy „transponovat“ nad nový mapový podklad, přičemž byly v součinnosti s pořizovatelem řešeny dílčí rozpory mezi skutečným stavem v území a ÚP Zákupy. Do vyhodnocení jsou zahrnuty i plošně nevýznamné zastavitelné plochy, které byly ve Změně č.3 vymezeny na základě zjištěný nesouladů stavu v území s ÚP Zákupy. Změnou č.3 se takto vymezují zastavitelné plochy bydlení venkovské 8-09/Z, 8-10/Z, 8-11/Z.

Na pozemcích p. č. 1629/1, 1636, 1641, 1643, 1680, 1681, 1685, 1690, 1693, 1696, 1700, 1705, 1709 v k. ú. Zákupy (vše evidováno v KN jako vodní plocha) – byly vymezeny zastavitelné plochy bydlení venkovské (plochy 1-53/Z, 1-54/Z, 1-55/Z) z ploch vodních a vodohospodářských a ploch zemědělských stav (jedná se o zasypaný historický náhon využívaný jako součást zahrad k rodinným domům podél Kamenické ulice).

Byla změněna formou plochy přestavby plocha technické infrastruktury stav (p.p.č.2568, zrušený vodojem Zákupy) na plochy smíšené nezastavěného území (plocha 1-18/N).

Legenda k následujícím tabulkám:

BV	Plochy bydlení – venkovské
DD	Plochy dopravní infrastruktury – drážní
HX	Plochy smíšené výrobní – jiné
PK	Plochy veřejných prostranství - komunikace
Z	Plochy zemědělské
S	Plochy smíšené nezastavěného území

E.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č.3 NA PF**Tab. E.2 1: Hodnocené zastavitelné plochy (výměry v m²)**

plocha	funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZZ celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
						I.	II.	III.	IV.	V.	
1-53/Z	BV	757	0	757	0	0	0	0	0	0	-
1-54/Z	BV	1792	0	1792	0	0	0	0	0	0	-
1-55/Z	BV	200	0	200	0	0	0	0	0	0	-
8-09/Z	BV	405	0	405	0	0	0	0	0	0	-
8-10/Z	BV	237	0	237	0	0	0	0	0	0	-
8-11/Z	BV	39	0	39	0	0	0	0	0	0	-
celkem		3430	0	3430	0	0	0	0	0	0	-

Tab. E.2 2: Hodnocené plochy přestavby (výměry v m²)

plocha	funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZZ celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
						I.	II.	III.	IV.	V.	
1-16/P	HX	15613	0	15613	0	0	0	0	0	0	-
1-17/P	PK	237	0	237	0	0	0	0	0	0	-
1-18/P	S	742	0	742	0	0	0	0	0	0	-
1-19/P	Z	3688	0	3688	0	0	0	0	0	0	-
celkem		20280	0	20280	0	0	0	0	0	0	-

Tab. E.2 3: Hodnocené plochy změn v krajině (výměry v m²)

plocha	funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZZ celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
						I.	II.	III.	IV.	V.	
1-07/N	Z	6992	0	6992	0	0	0	0	0	0	-
1-08/N	Z	2936	0	2936	0	0	0	0	0	0	-
3-03/N	Z	465	0	465	0	0	0	0	0	0	-
3-04/N	Z	2272	0	2272	0	0	0	0	0	0	-
3-05/N	Z	959	0	959	0	0	0	0	0	0	-
celkem		13624	0	13624	0	0	0	0	0	0	-

Tab. E.2 4: Hodnocené koridory dopravní infrastruktury (výměry v m²)

koridor	funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZZ celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
						I.	II.	III.	IV.	V.	
D33/6	DD	53250	32430	20820	0	0	0	10100	21465	865	25510 /1960,1963,1975
celkem		53250	32430	20820	0	0	0	10100	21465	865	25510

Dle podkladů ÚAP ORP Česká Lípa nejsou ve vymezeném koridoru D33/6 zařízení závlah ani stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody.

Předpokládá se, že na zemědělskou půdu budou rekultivovány plochy 1-07/N, 1-08/N, 3-03/N, 3-04/N, 3-05/N, 1-19/P (stávající těleso železniční trati po přeložení železniční trati, v KN ostatní plocha) o celkové výměře 1,73 ha.

Celkový předpokládaný zábor ZPF v koridoru D33/6 bude 5,325 ha, z toho 3,243 ha jsou plochy zemědělské. V koridoru D33/6 není předpokládán zábor ZPF I. a II. třídy ochrany. Při úvaze návratu stávajícího tělesa dráhy do ZPF bude požadovaný nový zábor ZPF malý (1,51 ha).

Ve Změně č.3 vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby nevyžadují zábor ZPF.

Dle podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa bylo v řešeném území provedeno plošné i liniové drenážní odvodnění. Plošná drenážní odvodnění, nehledě na jejich současnou principiálně pochybnou opodstatněnost (vzhledem k současnému i očekávanému deficitu povrchové i podzemní vody) a aktuální funkčnost, nebyla v posledních deceniích systematicky udržována. Plošné odvodnění z roku 1960, 1973 a 1975 zasahuje do části koridoru D33/6. S ohledem na stáří těchto investic do půdy a jejich teoretické funkčnosti cca 40 let, s ohledem na její sporadickou údržbu, lze konstatovat, že tyto investice do půdy mají podstatně sníženou a omezenou funkčnost.

Pozn.: - přesnost zákresu plošných meliorací uvedených v podkladech ÚAP ORP Česká Lípa je velmi hrubá, orientační (způsobeno nepřesností a přenosem údajů poskytovatelem dat z různých mapových měřitek),
- v posledních letech existuje i v ř.ú. značný deficit vody v krajině i v podzemí, pro eliminaci tohoto jevu dnes programově obecně dochází v krajině často k obnově mokřadů, k zakládání nových vodních ploch a k obnově průběhu vodotečí – důsledné administrativní lpění na limitu existence meliorovaných ploch majících negativní vliv na vodu v krajině je do budoucna více než kontraproduktivní.

Ve Změně č.3 vymezená veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury – drážní (přeložka železniční trati v koridoru D33/6) má z prověřovaných variant (viz podrobnější dokumentace) nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky, životní prostředí, krajinu a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území.

Koncepčním řešením Změny č.3 je dotčena stávající síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a ve zpracované podrobnější dokumentaci je řešena její úprava tak, aby všechny zemědělské pozemky byly dopravně dostupné. V rámci vymezeného koridoru D33/6 budou části těchto účelových komunikací místně přeloženy.

Návrh Změny č.3 nevyvolává zábor PUPFL.

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 návrhu 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. Návrh Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně nemění koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem návrhu 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 - specifická oblast Sokolovsko a SOB9 - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Byla rozšířena specifická oblast SOB7 Krkonoše - Jizerské hory o oblast Frýdlantska (*poznámka: v ZÚR LK je již od roku 2011 vymezena specifická oblast Frýdlantsko*). U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení „SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“. Ve vymezení koridoru je identifikace uvedena číslem trati, dálnice a silnice I. třídy. Na území Libereckého kraje nové koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury nebyly vymezeny.

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 Zákupy 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 vytváří územní podmínky pro modernizaci, přeložky jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy.

Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny již při zpracování ÚP Zákupy. Návrhu Změny č.3 se zejména týkají:

(14a)

V podrobnější dokumentaci je řešeno zachování dostupnosti a tím i obhospodařování zemědělských a lesních pozemků po realizaci přeložky železniční trati vymezené v koridoru D33/6.

(20)

Změna č.3 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny, protože se jedná jen o místní přeložku železniční trati, která již územím prochází.

(20a)

Prostupnost krajiny zůstane pro obyvatele i návštěvníky zachována a bude i zlepšena úpravou křížení silnice III. třídy a účelových komunikací s železniční tratí. Prostupnost krajiny pro velké savce (obecně volně chovaná zvíř) je umožněna v rámci nezastavěného území. Přes území obce jsou vymezeny dálkové migrační koridory pro velké savce. DMK 839 prochází jižním lesnatým okrajem správního území obce Zákupy a DMK 887 prochází při severním a východním okraji správního území obce a kříží vymezený koridor D33/6 v místě stávající železniční trati na území sousedící obce Bohatice. Úpravami stávající trati nedojde ke zhoršení podmínek migrace v rámci koridoru DMK 887.

(22)

Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu ve volné krajině jsou ve Změně č.3 zachovány. V ÚP Zákupy vymezené stabilizované cyklo a pěší turistické trasy jsou ve Změně č.3 doplněny místní cyklotrasou navazující na upravené trasy v obci Bohatice. Další návaznosti na sousedící území jsou respektovány.

(23)

Změna č.3 vytváří územní předpoklady pro zkvalitnění dopravní infrastruktury při zachování prostupnosti krajiny. Železniční trať prochází zastavěným územím v podstatě ve stávající trase. Nepříznivé účinky železniční dopravy na obyvatele Zákup budou eliminovány příslušnými stavebními opatřeními.

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 Zákupy není na úrovni PÚR ČR (republikové a mezinárodní) zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy.

V PÚR ČR (jsou vymezena území vykazující dlouhodobě relativně vyšší míru problémů, z hlediska udržitelného rozvoje území. Přitom se jedná o problémy, které svým významem přesahují hranice kraje. Území ORP Česká Lípa včetně Zákup je nově součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ÚP Zákupy stabilizací ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vytvořil podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření, ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Tato koncepce je Změnou č.3 zachována.

ÚP Zákupy vytváří územní podmínky pro zvyšování retenčních schopností krajiny přírodě blízkými způsoby a vytváří podmínky pro vznik pestré a členité krajiny.

Potenciální produkční zemědělská půda se na území obce nachází zejména v k.ú. Božíkov, Brenná, Kamenice u Zákup, Starý Šidlov a Zákupy, kde aktuálně převládá využívání travních porostů a jen menší část je orána. Zemědělské hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmů ochrany přírody.

Stanovením závazných koeficientů zastavění pozemku pro zastavěné, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní. V přípustném využití ploch zemědělských jsou např. plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter případně pěstební zásahy na nich realizované vedou k navýšení protierozní ochrany, estetických a rekreačních hodnot zemědělských ploch.

Přes území obce Zákupy nejsou vedeny koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Změnou č.3 se vymezuje koridor E10_PU03 pro dvojitě vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín v trase stávajícího vedení VVN 400 kV, které bude zdvojeno (nové sloupy).

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.

ZÚR LK rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR ČR a určují strategii pro jejich naplňování, koordinují územně plánovací činnost obcí, zejména stanovují základní uspořádání území kraje, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územních systémů ekologické stability, vymezuje významné rozvojové plochy a další území speciálních zájmů, vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

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. Návrh i odůvodnění Změny č.3 respektuje ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 (dále též ZÚR LK).

Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.3 přiměřeně jejímu rozsahu zohledněny. Změna č.3 řeší zejména dílčí změnu využití území pro koridor dopravní infrastruktury – doprava drážní, koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky, elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy a dále upřesňuje koridor D51A pro přeložku silnice II/268, obchvat Zákup (západní část již v realizaci) a koridor E10_PU03 pro dvojitě vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín.

Jsou zejména zohledněny krajské priority územního plánování P1, P9, P12, P13.

ad P1

- Změna č.3 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Změna č.3 zachovává a přiměřeně rozvíjí krajinný ráz nezastavěných částí území (viz doplněná Koncepce uspořádání krajiny):
 - respektováním požadavků na naplňování cílových kvalit krajiny s ohledem na krajinné typy a vhodnou regulací jejich přípustného užívání,
 - cílenou ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

ad P9

Změna č.3 nevytváří nové bariéry ani nedochází k další fragmentaci krajiny, protože vymezený koridor D33/6 pro modernizaci železniční trati v podstatě v širších souvislostech sleduje stávající trasu železniční trati s místními přeložkami a přemístěním železniční zastávky Zákupy.

Prostupnost území z pohledu rekreačních aktivit je zajištěna upraveným vymezením cykloturistických tras. Prostupnost území je zajištěna i prostřednictvím dalších místních komunikací, např. zvykových tras pro volný neorganizovaný pohyb krajinou, které nejsou s ohledem na měřítko dokumentace v ÚP vymezeny, ale budou zohledněny v návrzích následně pořizovaných regulačních plánů a územních studií. Prostupnost a přístupnost území v zájmech ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními.

ad P12

Změna č.3 zejména vytváří územní předpoklady pro zlepšení dopravní dostupnosti území, pro zrychlení spojení s využitím drážní dopravy mezi Libercem a Českou Lípou.

Změna č.3 vytváří předpoklady pro zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury vymezením koridorů nadmístního významu D51A pro přeložku silnic II/268 a II/262, obchvat Zákup (západní část již v realizaci a jižní část) a koridor E10_PUR03 pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín

ad P13

Změna č.3 vymezením dopravního koridoru pro modernizaci, přeložky, elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy vytváří územní předpoklady pro zlepšení železničního spojení Liberec – Česká Lípa (a dále na Ústí nad Labem).

Změna č.3 zohledňuje nároky návaznosti různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.

ad P17

Změna č.3 vytváří územní podmínky pro zajištění průchodnosti tranzitní trasy vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín.

Území obce Zákupy není dotčeno rozvojovou osou nadmístního významu, není v žádné rozvojové oblasti ani není součástí specifické oblasti vymezené v ZÚR LK.

Změnou č.3 se v souladu se ZÚR LK upřesňuje koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky, elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy (ve Změně č.3 označen D33/6).

Změnou č.3 se v souladu se ZÚR LK upřesňuje koridor D51A pro silnici II/268, obchvat Zákupy. Obchvat byl vymezen již v ÚP Zákupy formou ploch s rozdílným způsobem využití a je již v částečné realizaci. Změnou č.3 se vymezuje upřesněný koridor pro tuto přeložku silnice II/268 (dvě části).

Změna č.3 se vymezením koridoru E10_PUR03 vytváří územní podmínky pro zajištění průchodnosti tranzitní trasy dvojitého vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín.

Systém ÚSES včetně zapracování nadregionálního a regionálního systému byl vymezen v ÚP Zákupy. Změnou č.3 se nemění. V souběžně pořizované Změně č.2 ÚP Zákupy bude tento systém ÚSES upřesněn do souladu s nově zpracovanými odbornými podklady, zejména na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

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 a z nich vyplývající úkoly pro územní plánování.

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

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

Změna č.3 není v rozporu s obecně formulovanými cíli (§18) územního plánování v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK:

Změna č.3 vytváří územní předpoklady pro rozvoj území vymezením koridoru dopravní infrastruktury – doprava drážní (koridor pro modernizaci a přeložky železniční trati), koridoru dopravní infrastruktury – doprava silniční (pro silnici II/268, obchvat Zákup) a koridoru technické infrastruktury pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín při zachování kvalitního životního prostředí. Cílem je podpora hospodářského a sociálního rozvoje.

Změnou č.3 nejsou významně 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 koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č.3 nemění celkovou urbanistickou koncepci rozvoje území obce. Výstavba ve vymezených koridorech bude povolována v souladu s regulačními zásadami vymezenými v platném ÚP Zákupy a doplněnými Změnou č.3, kde jsou stanoveny podmínky pro využití ploch - základní funkční a prostorové regulativy.

Změna č.3 nemění nastavené podmínky ÚP Zákupy a v nezastavěném území se připoštlí v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické a pěší stezky, mobiliář, turistické přístřešky aj.

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

ÚP Zákupy 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.

Na základě novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byla formálně upravena a doplněna textová část ÚP Zákupy v souladu s obsahem a strukturou územního plánu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném 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

Při zpracování 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).

Změna č.3 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Etapa: veřejné projednání

Obvodní báňský úřad, č.j. SBS 36924/2021 ze dne 23.9.2021 – souhlasné bez připomínek

Koordinované stanovisko KÚ LK - č. j. KULK 67579/2021/OÚP ze dne 20.10.2021:

- státní památková péče – souhlasné bez připomínek
- ochrana lesa – není dotčený
- ochrana přírody a krajiny – nesouhlas; požadavek č. 1: *Nerozšiřovat zastavitelnou plochu 1-25/Z do severní části pozemku p. č. 2549/1 v k. ú. Zákupy*, požadavek č. 2: *Doplnit do podmíněně přípustného využití u nezastavitelných ploch odražku týkající se krajinných úprav „...nebude snížena biologická rozmanitost..“*; - Bylo dojednáno dne 24.1.2022 a uzavřena dohoda (č.j. MUCL/10263/2022 ze dne 9.2.2022)
- ochrana zemědělského půdního fondu – požadavky: a) *U ploch 1-54/Z, 3-09/Z, 7-11/Z vypustit zábory dotýkající se ZPF nebo navrhnout kompenzaci dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch*; b) *Dohodnout vymezení ploch 8-09/Z, 8-10/Z, 8-11/Z*; c) *Nesouhlas s navýšením výměry zastavitelné plochy 1-25/Z o severní část zemědělského pozemku p.č. 2549/1 v k.ú. Zákupy*; d) *Dohodnout návrh zastavitelné plochy smíšené výrobní – jiné (HX) pod označením 1-16/P, která je navržena po vymístění železniční tratě Liberec – Česká Lípa do navrhovaného koridoru D33/6*; e) *Upravit lhůtu stanovenou pro pořízení územních studií tak, aby minimálně o rok přesahovala termín daný § 55 odst. 1 stavebního zákona*; - Bylo dojednáno dne 24.1.2022 a uzavřena dohoda (č.j. MUCL/10263/2022 ze dne 9.2.2022)
- ochrana vod – bez připomínek
- ochrana ovzduší – požadavek: *Upravit regulativ ploch smíšených výrobních – jiných (HX) tak, aby z něho bylo jednoznačněji patrné, jakou výrobu zde lze umístit či nikoli*; - Bylo dojednáno dne 24.1.2022 a uzavřena dohoda (č.j. MUCL/10263/2022 ze dne 9.2.2022)
- posuzování vlivů na ŽP – nesouhlas – *lokality 1-25/Z; 1-54/Z; 3-09/Z; 7-11/Z; 8-09 Z; 8-10 Z; 8-11 Z nebyly součástí obsahu změny*; Bylo dojednáno dne 24.1.2022 a uzavřena dohoda (č.j. MUCL/10263/2022 ze dne 9.2.2022)
- pozemní komunikace – souhlasné s doporučeními: - *doplnit u ploch 3-03/Z, 5-03/Z, 5-04/Z, 5-05/Z stanovení zvláštních podmínek: „omezení – ochrana před hlukem***“*; *pod regulativy ploch bydlení - venkovských (BV) - doplňující pravidlo pro lokality - prokázání hluku – doplnit také „1-08/Z (UO 1 - Zákupy)“* - plochy 3-03/Z, 5-03/Z, 5-04/Z, 5-05/Z nebyly Změnou č. 3 měněny (není požadavek na jejich úpravu v obsahu Změny č. 3). Zvláštní podmínky lze doplnit na základě požadavku dotčeného orgánu v následných změnách ÚP.

MěÚ Česká Lípa, odbor životního prostředí - č. j. MUCL/110450/2021 ze dne 18.10.2021:

- ochrana přírody a krajiny – bez připomínek
- nakládání s odpady – bez připomínek
- ochrana lesa – bez připomínek
- ochrana zemědělského půdního fondu – bez připomínek
- ochrana vod – bez připomínek

Ministerstvo obrany – sekce nakládání s majetkem – sp.zn. 128107/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 15.10.2021 – požadavek *zpracovat do ÚP informaci o zájmovém území MO ČR a související podmínku při povolování vyjmenovaných staveb.* – V koordinačním výkresu doplněno, že celé správní území obce je situováno v zájmovém území MO ČR; do textové části odůvodnění byl doplněn text ve znění:

„Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat zvláštní zájmy MO ČR na území obce. Všeobecně lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany:

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny, - říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany).
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO.“

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, č.j. KHSLB 17177/2021 ze dne 19.10.2021 – souhlasné bez připomínek

Státní pozemkový úřad – č. j. SPU 385724/2021 ze dne 18.10.2021 – požadavek *převzít a zpracovat Plán společných zařízení pro komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Kamenice u Zákup.* – Není doplněno; nový požadavek na zpracování Plánu společných zařízení pro KPÚ v k.ú. Kamenice u Zákup (usnesení ZM Zákupy z 15.9.2021) nemohl být součástí schváleného obsahu Změny č.3. Obsah Změny č.3 byl schválen ZM Zákupy dne 30.6.2020. Plán společných zařízení pro komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Kamenice u Zákup včetně návrhu nového uspořádání pozemků bude zpracováván do pořizované Změny č.2 ÚP Zákupy, která území řeší komplexně.

Do koordinačního výkresu zpracovat stavby HOZ. – V ÚP Zákupy a Změně č.3 jsou stavby vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení a podrobné odvodňovací zařízení zobrazena zejména v Koordinačním výkresu jako vybraný limit využití území.

Hlavní odvodňovací zařízení jsou zobrazena v případech otevřených kanálů jako plochy vodní a vodohospodářské (pokud jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako vodní plochy a toky) nebo vodní toky – linie. Hlavní odvodňovací zařízení jsou zobrazena v případech zakrytých kanálů jako recipienty u meliorovaných pozemků drenážním odvodněním vyjma HOZ 17 a části úseku HOZ 20, které jsou v KN vedeny jako vodní plochy a toky.

Dle skutečného stavu v území lze usuzovat, že některé HOZ mohly být dotčeny proběhlou výstavbou (viz tabulka níže).

Po prověření byla upravena Změna č.3 následovně (viz následující tabulka):

Ozn.	název HOZ	stav v UP	druh HOZ	Změna č.3 úprava, poznámka
1	HOZ LASVICE odpad 01 ZT	R	trubní	R opraveno vymezení dle nového podkladu
2	HOZ LASVICE odpad 03 ZT	R	trubní	R opraveno vymezení dle nového podkladu
3	HOZ Zákupy odpad G OT	V	otevřené	V bez změny
4	HOZ Zákupy odpad J ZT	R	trubní	R opraveno vymezení dle nového podkladu
5	HOZ Zákupy odpad I OT	VL, V	otevřené	V bez změny, VL místně opraveno
6	HOZ Zákupy odpad F ZT	R	trubní	R opraveno vymezení dle nového podkladu realizována přeložka silnice II/268
7	HOZ Zákupy odpad F OT	V	otevřené	V bez změny, realizována přeložka silnice II/268
8	HOZ Zákupy odpad E OT	V, VL	otevřené	VL, V bez změny
9	HOZ Zákupy odpad H OT	V	otevřené	V bez změny
10	HOZ Zákupy odpad C OT	V	otevřené	V bez změny
11	HOZ Zákupy odpad D ZT	R	trubní	R opraveno vymezení dle nového podkladu
12	HOMZ ZAKUPY I.odpad A ZT	R	trubní	R opraveno vymezení dle nového podkladu
13	HOZ Zákupy odpad B OT	V	otevřené	V bez změny
14	Zákupy II. O5 – HOZ	V	otevřené	V bez změny
15	Zákupy II. O2 - HOZ	V	otevřené	V bez změny
16	Zákupy II. O4 - HOZ	VL	otevřené	VL opraveno vymezení dle nového podkladu
17	ZAKUPY II.O3-HOZ-zatr.	V	trubní	V bez změny
18	ZAKUPY II.O3-HOZ	V	otevřené	V bez změny
19	HMZ Brenna 04	V	otevřené	V bez změny
20	HMZ Brenna 04	V, R	trubní	V bez změny R opraveno vymezení dle nového podkladu
21	HMZ Brenna O12	R	trubní	R opraveno vymezení dle nového podkladu
22	HOZ Bohatice-Božikov 02	V	otevřené	V bez změny
23	HMZ BRENNNA O9	V	otevřené	V bez změny
24	HMZ BRENNNA O8	V	otevřené	V bez změny
25	HMZ BRENNNA O9	R	trubní	R bez změny
26	HOZ Bohatice-Božikov 03	V	otevřené	V bez změny

legenda: V - plocha vodní a vodohospodářská

VL - vodní toky – linie

R - recipient (součást meliorovaných pozemků drenážním odvodněním) zakresleno jako linie

1. Stavby HOZ jsou respektovány.
2. V dalších stupních projektové dokumentace bude HOZ příslušně zohledněno.
3. V Zákupích je vybudován systém splaškové kanalizace. Do HOZ není navrženo vypouštění odpadních ani dešťových vod ze zastavěného území či zastavitelných ploch.
4. Potenciální výsadby okolo HOZ budou řešeny v následných stupních projektové dokumentace na základě přesného zaměření HOZ a to tak, aby nedošlo k porušení funkčnosti drenáží.
5. Podél HOZ 24 a HOZ 22 byl v ÚP Zákupy vymezen funkční biokoridor místního významu 1163/1164. Biokoridor sleduje stávající linii otevřeného kanálu (vodní tok) a je v lokalitě jediným možným funkčním spojením pro daná ekospolečenstva. Podél HOZ se nevymezuje žádný prvek ekologické stability k založení. Požadavek nemá oporu v Zákoně o vodách či v Zákonu o ochraně přírody a krajiny a je spíše s nimi v rozporu.
6. Trasy HOZ byly vzaty na vědomí – viz tabulka výše. Označení jednotlivých HOZ ((evidované ID) není v grafické části uvedeno z důvodu „čitelnosti“ Koordinačního výkresu. Jednotlivé prvky lze jednoznačně identifikovat v datové části ÚP Zákupy.

Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1:10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Plošná drenážní odvodnění, nehledě na jejich současnou principiálně pochybnou opodstatněnost (vzhledem k současnému i očekávanému deficitu povrchové i podzemní vody) a aktuální funkčnost, nebyla v posledních decenních systematicky udržována.

Plošné odvodnění z roku 1960, 1973 a 1975 zasahuje do části koridoru D33/6. S ohledem na stáří těchto investic do půdy a jejich teoretické funkčnosti cca 40 let, s ohledem na její sporadickou údržbu, lze konstatovat, že tyto investice do půdy mají podstatně sníženou a omezenou funkčnost.

J ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vliv na soustavu NATURA 2000 byl vyloučen. Na základě posouzení předmětu Změny č.3 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 na udržitelný rozvoj území“.

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

Námítka ČEPS, a.s. (oprávněný investor) ze dne 7.10.2021:

Námítka se týká kapitoly D2.2.3 textové části, kde je uvedeno: „- do vydání ÚR pro dvojitě vedení VVN 400 kV ve vymezeném koridoru umisťovat stavby pouze v odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru,

Po upřesnění umístění liniového vedení VVN 400 kV ve správním rozhodnutí budou plochy v koridoru mít využití stanovené v ÚP“

Takto formulovaná podmínka nezajišťuje územní ochranu koridoru pro realizaci záměru dvojitě vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín do doby její realizace. Samotné vydání územního rozhodnutí ještě nezaručuje, že daný záměr nemůže být jiným záměrem ztížen či znemožněn. Územní rozhodnutí je pouze jedním ze správních řízení, která předchází samotné realizaci a stavební zákon pamatuje i na případy, kdy je potřeba provést změnu umístění stavby, popř. vydané územní rozhodnutí pozbyde platnosti a je potřeba získat nové územní rozhodnutí pro předmětný záměr.

Vzhledem k této skutečnosti požadujeme přeformulování výše uvedeného textu následovně:

„- ve vymezeném koridoru umisťovat stavby pouze v odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň, které neztíží či znemožní budoucí realizaci záměru,

Po započítání užívání stavby vedení VVN 400 kV budou plochy v koridoru mít využití stanovené v ÚP“

Rozhodnutí o námitce: námitce bylo vyhověno.

Odůvodnění: Text byl upraven ve smyslu námítky. Lze souhlasit s důvody uvedenými v námitce týkající se korektního určení doby, kdy lze mít předpokládaný záměr VVN 400 kV za plně zrealizovaný a potřeba územně chránit související koridor zaniká.

Námítky Povodí Ohře, s.p. (oprávněný investor) ze dne 15.10.2021:

1. V rámci změny č. 3 ÚP Zákupy byl do textové části doplněn text: „Na základě technického prověření bude na vhodných místech v nezastavěném území upřesněna výstavba malých vodních nádrží (do 2 000 m²) s retenční funkcí.“

Jsmo si vědomi nutnosti realizace vodohospodářských opatření v krajině. Tyto prvky, zejména malé vodní nádrže (MVN), je nutné posoudit jak z krajinnotvorného hlediska, tak i z hlediska funkčnosti a hlavně bezpečnosti. Z hlediska správce povodí považujeme za realizovatelná pouze taková opatření, u kterých bude prokázána účelnost a která budou navržena s ohledem na bezpečnost. Vlivem výstavby malých vodních nádrží by nemělo docházet ke snižování ekologické stability stávajících biotopů, zejména nedoporučujeme měnit charakter dobře vyvinuté údolní nivy s přírodními koryty vodních toků a s mokřady.

Rozhodnutí o námitce: námitce je vyhověno bez nutnosti úprav.

Odůvodnění: Umisťování vodohospodářských opatření v krajině, např. i malých vodních nádrží, bude řešeno až v navazujícím stupni projektové přípravy, kdy lze vyhodnotit konkrétní záměr jak z pohledu technického zpracování (účelnost a bezpečnost), tak i v závislosti na podmínkách a stavu území (ekologická stabilita). ÚP předpokládá, že případné záměry MVN budou situovány na vhodných (!) místech.

Dále ÚP klade důraz na ochranu přírodních prvků (kapitola F1. Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití), kdy stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na přírodní prvky (údolní nivy, lesní pozemky), resp. obecně požaduje prokázat vyloučení potenciálního negativního vlivu nové výstavby na životaschopnost, funkčnost a ekologickou stabilitu.

Změna č.3 do ÚP Zákupy také stanovuje zásady ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu (kap. E1.1), které musí jakýkoliv záměr respektovat.

Základní zásadou ochrany před záplavami a povodněmi je zabránění zvýšení odtoku srážkových vod z území při jejich maximálním zadržování v místě vzniku. Toto lze realizovat technickými opatřeními, ale i přírodě blízkými opatřeními jako je např. vhodná výsadba a obhospodařování půd.

Pro zdržení přívalových srážek stékajících po povrchu půdního fondu je možné realizovat protipovodňové průlehy nebo odvodňovací příkopy jako součást ploch zemědělských a ploch lesních nebo též malé vodní nádrže.

Všechny i drobné vodní plochy jsou významným krajinným prvkem (možnost života, rozmnožování a migrace živočichů a rostlin) a zároveň mohou sloužit jako možná retenční plochy přívalových vod, a tedy ke zpomalení odtoku při povodňových stavech, ale s ohledem na jejich malou kapacitu je tato funkce u nich omezená.

Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy) v ÚP podmíněně připouští v nezastavěném území realizaci vodních ploch do výměry 2 000 m².

2. Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby 1-16/P (smíšená výrobní – jiné). V navržené ploše přestavby se na pozemku p. č. 2352 v k. ú. Zákupy (vedený v KN jako vodní plocha) nachází koryto bezejmenného vodního toku (IDVT 10235010) v naší správě. Všechny plochy a koridory musí respektovat stávající koryta vodních toků, včetně koryt vodních toků.

Rozhodnutí o námitce: námitka je vyhověno bez nutnosti úprav.

Odůvodnění: Vymezená plocha přestavby 1-16/P respektuje dotčená koryta vodních toků. Vodní toky mohou být součástí ploch s rozdílným způsobem využití, aniž by je bylo nutno např. zakreslovat v příslušných výkresech. V grafické části dokumentace je uvedený vodní tok zobrazen jako jev informativní – vodní toky – linie. Záměry na změny v území ve vztahu k stávajícím korytům vodních toků budou řešeny v podrobnějším měřítku v navazujících dokumentacích a řízeních.

3. Změnou ÚP se vymezuje koridor D51A (silnice II/268), koridor umožní zpřesnit v dalších fázích projektové přípravy umístění trasy silnic v rámci tohoto koridoru. Z výkresové části je patrné, že okružní křižovatka bude zasahovat do stanoveného záplavového území Svitávky a že má být dotčeno koryto bezejmenného vodního toku (IDVT 10228052) v naší správě. V dalších fázích projektové přípravy požadujeme tento záměr v dostatečném předstihu s námi konzultovat.

Rozhodnutí o námitce: námitka nebylo vyhověno.

Odůvodnění: Požadavek bude v dalších fázích PD splněn. Vymezený koridor D51A přetíná stanovené záplavové území včetně AZZÚ Svitávky a bezejmenného vodního toku. Z grafické části Změny č. 3 nevyplývá, že kruhová křižovatka bude zasahovat do stanoveného záplavového území a jeho aktivní zóny.

Nad rámec řízení o návrhu Změny č.3 byla uvedena tato sdělení (požadavky):

1. Na základě Národního plánu povodí Labe a souvisejícího Plánu dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe požadavek veškeré navržené rozvojové plochy určené pro bydlení, kde není současně vyřešeno centrální odkanalizování, vyjmout z ÚP Zákupy.

Rozhodnutí o námitce: námitka nebylo vyhověno.

Odůvodnění: Tomuto požadavku nelze vyhovět. ÚP Zákupy, jakož i Změna č.3, vychází a respektuje schválený Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, který řeší v jednotlivých lokalitách správního území města Zákup odvedení a čištění odpadních vod. Na rozdíl od jmenovaných koncepčních materiálů na národní úrovni je zpracován v dostatečné podrobnosti odpovídající rozlišení územního plánu. Vodní zákon a stavební zákon umožňuje několik způsobů odkanalizování s ohledem na místní podmínky a technickou a ekonomickou stránku věci. MěÚ Česká Lípa – OŽP, jako příslušný vodoprávní úřad (dotčený orgán) ke Změně č.3 vydal souhlasné stanovisko bez dalších požadavků.

Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. V tomto ohledu ÚP Zákupy navrhl rozvojové plochy pro bydlení v míře odpovídající potřebám města, včetně řešení likvidace odpadních vod. Rozvoj bydlení je veřejným zájmem. Požadavek vyjmout rozvojové plochy bydlení, pro které není dořešeno centrální odkanalizování, narušuje vyváženost vztahu podmínek uvedených pilířů udržitelného rozvoje území.

2. *V rámci příštích změn/návrhu ÚP Zákupy s ohledem na bezpečnost přehodnotit funkční využití všech ploch, které byly navrženy tam, kde je povodňové riziko vyšší, než je pro jejich navržené funkční využití přípustné. Plán pro zvládání povodňových rizik zpracovat do územního plánu.*

Rozhodnutí o námitce: námitce nebylo vyhověno.

Odůvodnění: Tomuto požadavku nyní nebude vyhověno. Vyhodnocení funkčních ploch s povodňovým rizikem nebylo předmětem Změny č.3. Lze se tímto úkolem zabývat v rámci zprávy o uplatňování ÚP Zákupy, potažmo v následné změně ÚP.

3. *V platném ÚP Zákupy byly vymezeny zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území Svitávky, některé plochy zasahují do jeho aktivní zóny, což je v rozporu s ustanovením § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V tomto smyslu je třeba tyto plochy upravit. Obecně nelze souhlasit s umístováním rozvojových ploch do SZÚ, což je mimo jiné i v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (čl. 2.2. bod 26) a dále s výše uvedenými NPP a PDP.*

Rozhodnutí o námitce: námitce nebylo vyhověno.

Odůvodnění: ÚP Zákupy v kapitole F1.5 Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití (kapitola ve Změně č. 3 přečíslována na F1.4) stanovil s ohledem na stanovené záplavové území podmínku – stavby na vymezených pozemcích lze umísťovat pouze mimo vymezené aktivní zóny záplavového území, případné umístění stavby v pasivní zóně záplavového území po individuálním posouzení (stavební řízení, vodohospodářské řízení) nesmí zhoršovat odtokové poměry.

Obdobně jako u předchozího bodu č. 2 - Provéřit konkrétní zastavitelné plochy nebo jejich části k vyjmutí z ÚP vzhledem k jejich střetu se stanoveným záplavovým územím může být úkolem pro zprávu o uplatňování ÚP s následnou změnou ÚP. Tento úkol nebyl součástí Změny č.3.

4. *Žádáme o zachování cesty v k. ú. Božíkov na pozemcích 110/24, 454/3, 462/1, 1559, 1666/35, 410, 456/1, 1533, st. 53, 110/20, 1561/1, 340/1, 1666/77, 1666/147 a st. 112/1. Tuto cestu využívá státní podnik Povodí Ohře (provoz Česká Lípa) k přístupu ke korytu vodního toku Svitávka a k revitalizovanému ramenu Svitávky. V platném ÚP je přes tuto plochu navržena zastavitelná plocha 3-08/Z.*

Rozhodnutí o námitce: námitce nebylo vyhověno.

Odůvodnění: Lze jen konstatovat, že ona cesta není zpevněnou komunikací, kterou by měl řešit územní plán. Obdobně je koryto Svitávky přístupné po vyježděné polní cestě od jihu. Ve Změně č.3 byla provedena oprava zastavitelných ploch 3-07/Z, 3-08/Z a přilehlé místní komunikace do souladu s novou DKM, přičemž plocha 3-07/Z je již zastavěna. Plocha 3-08/Z je vymezena mimo stávající místní komunikaci, která je v daném místě vedena po p.p.č. 1677/4, 120/2, 1677/3, 1534.

Ve Změně č.3 byla upřesněna základní vybavenost území s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umístovány dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. Takovýmto prvkem jsou i účelové komunikace.

Přístup k vodotečím řeší ÚP stanovením obecné podmínky v kapitole F1.5 (nově ve Změně č.3 kapitola F1.4) - Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 – 8 m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči.

5. *Platný ÚP vymezuje vodní plochu 3-01/N (Božíkovský rybník). Plocha je vymezena ve stanoveném záplavovém území Svitávky a částečně i v její vymezené aktivní zóně. V současnosti se jedná o mokřad, dle dostupných historických podkladů se zde nádrž v minulosti nenacházela. Stavbu vodní nádrže v této lokalitě nedoporučujeme. V případě, že by měl být záměr realizován, tak pouze jako zahlušená nádrž bez ohrázení a bez funkčních objektů.*

Rozhodnutí o námitce: námitce nebylo vyhověno.

Odůvodnění: Obdobně jako u předchozího bodu č. 2 - Prověřit konkrétní plochy nebo jejich části k vyjmutí z ÚP může být úkolem pro zprávu o uplatňování ÚP s následnou změnou ÚP. Tento úkol nebyl součástí Změny č.3.

6. *Upozorňujeme na skutečnost, že platný ÚP Zákupy vymezuje rozvojové plochy i v lokalitách, kde jsou umístěna plošná odvodňovací zařízení. Jejich porušení stavební činností může způsobit lokální zamokření území.*

Rozhodnutí o námitce: námitce je vyhověno bez nutnosti úprav.

Odůvodnění: Požadavek se netýká Změny č.3 a lze jej mít za splněný. Meliorační zařízení jako vybraný limit v území jsou zobrazena v koordinačním výkrese ÚP, potažmo Změny č.3. ÚP Zákupy v kapitole F1.5 (F1.4 ve Změně č.3) - Omezení změn v užívání ploch s rozdílným způsobem využití stanovil pro meliorace podmínku – zástavba ploch s uskutečněnými investicemi do půdy (meliorace) je podmíněna nenarušením funkčnosti systému a zabezpečením odpovídajících hydrogeologických poměrů na navazujících zemědělských plochách. Tím ÚP dostatečně reaguje na možná rizika při stavební činnosti.

7. *Z dostupných mapových podkladů České geologické služby je patrné, že se ve správním obvodu Města Zákupy vyskytují sesuvná území. Platný ÚP Zákupy vymezuje plochy pro bydlení (např. 7-04/Z, 1-23/Z). Textová část platného ÚP tuto problematiku nijak nekommentuje. Publikace „Zodpovědné plánování: území a sesuvy“¹ oslovuje zejména subjekty a aktéry, jejichž působnost nebo rozhodovací činnost ovlivňuje či přímo formuje budoucí podobu území, tj. subjekty a aktéry územního plánování, stavebního rozhodování, projektování, posuzování vlivů na životní prostředí, geologických prací a další. Dle našeho názoru je nutné mít k dispozici aktuální a odborně relevantní údaje o stavu území, které pro problematiku svahových deformací poskytuje Česká geologická služba, a využívat je pro veškeré plánovací a rozhodovací činnosti v území, byť je lokalita již dlouhodobě v klidu.*

Rozhodnutí o námitce: námitce nebylo vyhověno.

Odůvodnění: Sesuvná území jsou zobrazena v koordinačním výkrese ÚP Zákupy, potažmo také Změny č.3.

Přes sesuvná území prochází koridor pro nadzemní vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín (vydáno územní rozhodnutí) a okrajově do stabilizovaného sesuvného území zasahuje koridor D51A, silnice II/268, západní obchvat Zákupy (realizováno). Podrobné řešení staveb ve vztahu ke svahovým nestabilitám bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace, kdy lze uplatnit požadavek na podrobný geologický průzkum apod.

M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci pořizování návrhu Změny č.3 ÚP Zákupy neobdržel pořizovatel ve stanovené lhůtě k návrhu Změny č.3 ÚP Zákupy žádnou písemnou připomínku, a proto Vyhodnocení připomínek není nutno zpracovat.

N. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.3

O pořízení Změny č.3 Územního plánu Zákupy (dále i jen Změna č.3) rozhodlo v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) Zastupitelstvo města Zákupy na svém 17. zasedání dne 24.6.2020 (č. usn. 187/2020/ZM). Rozhodlo také o obsahu Změny č.3 a o tom, že Změna č.3 bude pořízena zkráceným postupem (§ 55a - §55b stavebního zákona). O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování (dále pořizovatel). Pro spolupráci s pořizovatelem při pořízení Změny č.3 byl zvolen Ing. Radek Lípa, starosta města Zákupy (dále určený zastupitel).

Na základě obsahu Změny č.3 uvedeném v rozhodnutí zastupitelstva vypracovala společnost SAUL s.r.o., Sdružení architektů a urbanistů, U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4 (dále zpracovatel) návrh Změny č.3 ÚP Zákupy.

V souladu s ustanovením § 55b a za použití § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona pořizovatel doručil návrh Změny č.3 veřejnou vyhláškou, vyvěšenou 6.9.2021 (sejmuta 21.10.2021). K veřejnému projednání přizval pořizovatel oznámením ze dne 6.9.2021 (č.j. MUCL/93092/2021) jednotlivě město Zákupy, dotčené orgány, Krajský úřad Libereckého kraje, sousední obce a oprávněné investory. Veřejné projednání bylo stanoveno na 13.10.2021 od 16:00 hod v zasedací místnosti budovy městského úřadu Zákupy. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 20.10.2021, mohl každý uplatnit své připomínky. Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohli uplatnit v téže lhůtě námítky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Na základě nesouhlasů několika složek odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Libereckého kraje svolal pořizovatel jednání (konalo se 24.1.2022) s výsledkem dohody. Požadavky ze stanovisek dotčených orgánů a výsledky dohody byly do Změny č.3 zapracovány (viz kapitola I.). V dané lhůtě pořizovatel obdržel námítky oprávněných investorů. Rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění vyhodnocení je uvedeno v kapitole L.

Změna č.3 byla upravena. Nešlo o podstatné úpravy. Pořizovatel na základě dohody uzavřené s KÚLK – OŽPaZ požádal opětovně o posouzení upraveného návrhu Změny č.3 z hlediska požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Kladné stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí pořizovatel obdržel dne 25.4.2022 (č.j. KULK 18943/2022 ze dne 13.4.2022).

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona požádal Krajský úřad Libereckého kraje o jeho stanovisko k návrhu Změny č.3 z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Souhlasné stanovisko pořizovatel obdržel dne 28.3.2022 (č.j. KULK 21996/2022-OÚP ze dne 23.3.2022)

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č.3 s požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění. Návrh na vydání Změny č.3 ÚP Zákupy s jejím odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 stavebního zákona zastupitelstvu města Zákupy.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

AZÚR LK č.1	Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č.	číslo
č.j.	číslo jednací
ČR	Česká republika
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
DO	dotčené orgány
EVL	evropsky významná lokalita
HZS	hasičský záchranný sbor
k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KÚLK	Krajský úřad Libereckého kraje
LK	Liberecký kraj
m	metr
m ²	metr čtverečný
MMR ČR	Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
např.	například
NATURA 2000	celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami
NZP	nezemědělská půda
odst.	odstavec
OKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
písm.	písmene
POKR	podoblasti krajinného rázu
PrP	právní předpis
PÚR	politika územního rozvoje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
ř.ú.	řešené území
Sb.	sbírky
tj.	to je
TTP	trvalé travní porosty
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚSES	územní systém ekologické stability
vč.	včetně
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje
ŽP	životní prostředí