



ZÁKUPY

NÁZEV DÍLA

ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.2

O D Ů V O D N Ě N Í

Č Á S T

T E X T O V Á Č Á S T

ČÍSLO
SVAZKU

12

Č.ZAKÁZKY
ZHOTOVITELE

021/2020

OBJEDNATELE

000/0000

DATUM

12/2024

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.2 s požadavky na její zpracování	4
C	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	12
D	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	14
D.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	14
D.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	14
D.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	16
D.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	20
D.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	22
D.6	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	30
D.7	Odůvodnění vymezení VPS, VPO a asanací	32
D.8	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	32
D.9	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	32
D.10	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	32
D.11	Odůvodnění definic pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	33
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	36
E.1	Způsob hodnocení	36
E.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků Změny č.2 na PF	37
F	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR, územním rozvojovým plánem a ÚPD vydanou krajem	40
F.1	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR a územním rozvojovým plánem	40
F.2	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky ÚPD vydané krajem	42
G	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s cíli a úkoly územního plánování	45
H	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	46
I	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvl. předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	47
J	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	52
K	Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno	52
L	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	53
M	Vyhodnocení připomínek	59
N	Postup při pořízení Změny č.2	60
	Seznam použitých zkratk, vysvětlivky	61
	Příloha – text výrokové části 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	Koordinační 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 rozvojové osy.

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) byl v předchozí vydané Změně č.3 ÚP Zákupy (dále jen Změna č.3) v souladu se ZÚR LK vymezen koridor D51A (dvě části), přičemž přeložka silnice II/268 na západním okraji města byla realizována. Návrhové plochy Změny č.2 do předmětného koridoru nezasahují.

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 byl v souladu se ZÚR LK vymezen koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa. Návrhové plochy Změny č.2 do předmětného koridoru nezasahují.

Vazby technické infrastruktury na širší území se Změnou č.2 nemění. Ve Změně č.3 byl vymezen 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. Návrhové plochy Změny č.2 do předmětného koridoru nezasahují.

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.2 ve výkrese č.6 Výkres širších vztahů.

ÚSES v ÚP Zákupy upřesněný a koordinovaný ve vzájemných návaznostech na okolní obce se Změnou č.2 dále zpřesňuje, zejména na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj dle nově poskytnutých podkladů SCHKO (Plán místního ÚSES CHKO Kokořínsko-Máchův kraj, Geo Vision, 2016). Podle tohoto nového podkladu bude ÚSES upraven i v probíhajících a budoucích změnách ÚP sousedících obcí (např. v ÚP Ralsko je změna již pořizována) a tím dojde opět k provázanosti celého systému. Značení prvků ÚSES nadregionální a regionálního významu je změněno do souladu s jejich označením v ZÚR LK.

Změna č.2 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.2 nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY NA JEJÍ ZPRACOVÁNÍ

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání Změny č.2 bylo zpracováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek. Na základě výsledků projednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem úpravu a doplnění návrhu Zadání Změny č.2 pro schválení Zastupitelstvem města Zákupy.

Upravený Návrh zadání Změny č.2 byl Zastupitelstvem města Zákupy schválen usnesením č.335/2021/ZM v prosinci 2021.

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.200/2001Sb. a §45i zákona č.214/1992 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.2 nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na EVL a ptačí oblasti.

Návrh Změny č.2 (textová i grafická část) byl zpracován v souladu s platnými předpisy zejména se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, se v případě, že bylo přede dnem účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání návrhu změny územně plánovací dokumentace, tato změna dokončí podle dosavadních právních předpisů (zákon č.183/2006 Sb. a jeho prováděcí předpisy). Veřejné projednání změny č. 2 ÚP Zákupy bylo zahájeno 18.6.2024 tedy přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona (1. 7. 2024).

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR

Správní území obce Zákupy není na úrovni PÚR ČR (republikové a mezinárodní) zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, ale nově bylo jako součást ORP Česká Lípa vymezeno jakou součástí území SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V PÚR ČR stanovené úkoly pro územní plánování byly přiměřeně zohledněny již v ÚP Zákupy a jsou Změnou č.2 respektovány. 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.2 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. Jsou vytvořeny územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a pro obnovu vodních prvků v krajině. V urbanizovaných územích jsou stanoveny podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami. (podrobněji viz kapitola F.1 Odůvodnění).

Přes území obce Zákupy nejsou vedeny navrhované koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Změna č.2 respektuje vydanou Změnou č.3 upřesněný koridor E10_PU03 pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín v trase stávajícího vedení VVN 400 kV, které bude zdvojeno (nové sloupy). Jeho vymezení se Změnou č.2 nemění.

Všechny obecné požadavky vyplývající z republikových priorit územního plánování, kdy je mimo jiné kladen důraz na vytváření předpokladů pro lepší dostupnost území, zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury a na hledání vhodných řešení územního rozvoje ve spolupráci s obyvateli území, jsou Změnou č.2 respektovány (podrobněji viz kapitola F.1 Odůvodnění).

A.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Ve vztahu řešenému území byly prověřeny aktualizované krajské priority územního plánování a přiměřeně zohledněny při návrhu dílčích ploch Změny č.2. Vyhodnocení naplňování krajských priorit územního plánování viz kapitola F.2 Odůvodnění.

Území obce Zákupy není dotčeno rozvojovou osou nadmístního významu, není v žádné rozvojové oblasti, ale je nově součástí specifické oblasti sucha Českolipsko vymezené v ZÚR LK ve znění aktualizace č.2. V ZÚR LK stanovené úkoly pro územní plánování jsou přiměřeně zohledněny již v ÚP Zákupy a Změnou č.2 jsou respektovány. 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.2 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 zájmu ochrany přírody. Jsou vytvořeny územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a pro obnovu vodních prvků v krajině. V urbanizovaných územích jsou stanoveny podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami. (podrobněji viz kapitola F.2 Odůvodnění).

Předchozí Změnou č.3 byl v souladu se ZÚR LK upřesněn koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky, elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy. Koridor je Změnou č.2 respektován a dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují.

Předchozí Změnou č.3 byl v souladu se ZÚR LK upřesněn koridor D51A pro silnici II/268, obchvat Zákupy. Západní část obchvatu silnice II/268 byla realizována. Do Změny č.2 byl tento koridor převzat, neboť nebyl ještě po kolaudačním rozhodnutí příslušně aktualizován mapový podklad (DKM) a stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití v tomto koridoru tak nelze jednoznačně vymezit. Přesné vymezení bude dle dohody s pořizovatelem provedeno v následné připravované změně ÚP Zákupy, kde bude ÚP Zákupy transformován i do Jednotného standardu ÚP a zpracován nad aktuálním mapovým podkladem. Koridor je Změnou č.2 respektován a dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují.

Ve Změně č.2 byly opětovně prověřeny stávající i navrhované cyklotrasy na území města Zákupy. Oproti stavu v ÚP Zákupy došlo k nepodstatným změnám jejich vymezení v sídle Zákupy bez vlivu na sousedící území.

Předchozí Změnou č.3 byl vymezen koridor E10_PUR03, který vytváří územní podmínky pro zajištění průchodnosti tranzitní trasy dvojitého vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín. Koridor je Změnou č.2 respektován a dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují.

Přiměřeně obsahu Změny č.2 byly zohledněny opatření z aktualizovaných Plánů dílčího povodí Ohře a Plánu pro zvládání povodňových rizik povodí Labe. V koordinačním výkresu je zakresleno stanovené záplavové území a jeho aktivní zóna dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa.

Systém ÚSES včetně zapracování nadregionálního a regionálního systému byl vymezen v ÚP Zákupy. Změnou č.2 je tento systém ÚSES upřesněn do souladu s nově zpracovanými odbornými podklady, zejména na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (Plán místního ÚSES CHKO Kokořínsko-Máchův kraj, Geo Vision, 2016). Podle tohoto nového podkladu bude ÚSES upraven i v budoucích změnách ÚP sousedících obcí a tím dojde k provázanosti celého systému. Značení prvků ÚSES nadregionální a regionálního významu je změněno do souladu s jejich označením v ZÚR LK.

Mimo výše uvedeného jsou ve Změně č.2 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.

Z pohledu širších vztahů navrhovaná Změna č.2 nebude mít zásadní dopady na koncepci rozvoje okolních obcí.

A.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

V Koordinačním výkrese jsou zpracovány graficky znázornitelné limity využití území dle poskytnutých dat z ÚAP ORP Česká Lípa (2021).

Dlouhodobé problémy identifikované v ÚAP ovlivnitelné územně plánovací činností byly již řešeny v ÚP Zákupy a jeho následných změnách zejména návrhem využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Postupně dochází k doplnění technické infrastruktury v okrajových částech města a některé z identifikovaných brownfields byly přestavěny (nově využity). Zvláštní požadavky k řešení ve Změně č.2 nebyly uplatněny.

A.4. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochranu hodnot jejího území

Ve Změně č.2 byly prověřeny zásady ochrany kulturních hodnot území a podmínky funkčního a prostorového uspořádání ploch, zajišťující jejich územní ochranu. Dílčí plochy Změny č.2 nejsou v kontaktu s národní kulturní památkou ani nemovitými kulturními památkami. V městské památkové zóně je vymezena pouze zastavitelná plocha 1-56/Z, plocha bydlení - městské individuální, kdy se jedná o plošně nevýznamné rozšíření zastavěného území (část stávajícího RD č.p.97 a podružné stavby, kolaudační souhlas vydán těsně před vydáním ÚP). Pro tuto plochu je na základě požadavku DO stanovena podmínka nerozšiřování stávající zástavby. Jsou respektovány architektonicky cenné stavby (vymezené dle dat ÚAP ORP Česká Lípa). V ÚP Zákupy jsou stanoveny podmínky pro stavby, činnosti a zařízení, které se týkají ochrany urbanistického, architektonického prostředí a kulturních hodnot území. To je Změnou č.2 respektováno.

Koncepce rozvoje obce je založena na souladu urbanizačních aktivit s podmínkami ochrany přírody a krajiny. Jsou chráněny přírodně a ekologicky hodnotné plochy v zájmech ochrany přírody včetně jejich okolí (např. CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, EVL Horní Ploučnice, EVL Jestřebsko - Dokesko, VKP registrovaná, lokality ZCHD aj.). Na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj jsou Změnou č.2 vymezeny pouze 8-12/Z, 8-13/Z (Veselí, plochy bydlení venkovského, IV. zóna). V návrhu vymezená plocha 4-10/Z (Brenná, plocha pro občanského vybavení - sport, III. zóna) byla dle požadavku AOPK ČR (SCHKO) ze Změny č.2 vypuštěna.

Hodnocení předpokládaných záborů půdního fondu vyvolaných plošnými požadavky urbanistického řešení návrhu Změny č.2 je provedeno dle Vyhlášky č.271/2019 Sb.. Od vydání ÚP Zákupy byla plně využita celá řada zastavitelných ploch a mnoho dalších bylo zastavěno částečně. Nejvíce dílčích ploch bylo využito v sídle Lasvice a největší výměra zastavitelných ploch je využita v sídle Zákupy (UO1), kdy postupně dochází k využití vymezených ploch pro bydlení zejména na severovýchodním okraji zástavby. Jako kompenzace za nově vymezené plochy pro bydlení se Změnou č.2 zrušují v ÚP Zákupy vymezené zastavitelné plochy bydlení venkovského 5-02/Z část, 6-04/Z a 6-10/Z a část plochy bydlení městského individuálního 1-20/Z.

Ve Změně č.2 vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby nevyžadují zábor PUPFL. Naopak se zrušuje v ÚP Zákupy vymezená část zastavitelné plochy 1-25/Z a ponechává se jako lesní pozemek (stav). U ploch vymezených pro upřesnění prvků ÚSES se nevyhodnocuje změna funkčního využití v plochách prvků ÚSES Změnou č.2 rušených, protože k faktické změně kultur dle KN nedojde (změna z ploch přírodních lesních na plochy lesní, změna z ploch přírodních nelesních na plochy smíšené nezastavěného území), změny jsou vymezeny na pozemcích evidovaných dle KN jako lesní pozemek nebo ostatní plocha. U ploch upřesněných prvků ÚSES se nevyhodnocuje změna funkčního využití v plochách prvků ÚSES Změnou č.2 vymezených nebo upravených, protože k faktické změně kultur dle KN nedojde (změna z ploch lesních na plochy přírodní lesní, změna z ploch smíšených nezastavěného území na plochy přírodní nelesní), změny jsou vymezeny zejména pozemcích evidovaných dle KN jako lesní pozemek, ostatní plocha. Změnou č.2 se nenavrhují prvky ÚSES k založení, pouze se upřesňuje vymezení stávajícího funkčního systému ÚSES dle podrobnější dokumentace.

A.5 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

V důsledku výrazných úprav mapového podkladu od vydání ÚP Zákupy, byla v předchozí vydané Změně č.3 grafická část ÚP Zákupy včetně zapracování záměrů Změny č.3 nově vyhotovena nad aktuálním mapovým podkladem pro celé správní území obce (digitální katastrální mapa, stav 10/2021). Změna č.2 je zpracována nad datovou částí úplného znění ÚP Zákupy po vydání Změny č.3 s prověřením mapového podkladu k 05/2022.

Změna č.2 respektuje stanovené členění ÚP Zákupy na plochy s rozdílným způsobem využití a stanovené podmínky pro jejich využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání (regulativy). Dílčí plochy změn jsou navrženy zejména pro umírněný rozvoj bydlení, občanského vybavení – tělovýchova a sport, veřejná prostranství – zeleň, veřejná prostranství - komunikace. Bylo prověřeno a aktualizováno zastavěné území k datu 27.5.2024. Na základě vydaných správních rozhodnutí jsou využité zastavitelné plochy nebo jejich části (po vydání Změny č.3) vymezeny jako plochy stabilizované a patřičně byla upravena tabulková část (kapitoly C3, C4).

Do textu výroku byla doplněna podmínka týkající se nepřipustnosti umístování větrných elektráren (s výškou tubusu nad 35 m), fotovoltaických elektráren (vyjma fotovoltaických elektráren, které budou součástí zastřešení staveb) a reklamních zařízení a staveb s informační plochou nad 4 m² na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

Byly prověřeny a zmenšeny o zastavěné části zastavitelné plochy: 1-06/Z část, 1-21/Z část, 1-22/Z část, 1-23/Z část, 1-53/Z, 1-54/Z, 1-55/Z, 4-01/Z, 5-02/Z část, 5-06/Z, 7-02/Z, 7-09/Z, 8-09/Z, 8-10/Z, 8-11/Z.

Byly prověřeny a zmenšeny o zastavěné části plochy přestavby: 1-06/P, 1-07/P.

Byla prověřena možnost změny využití území v lokalitách:

ozn. dle zadání	lokalita	katastrální území	ozn. dle Změny č.2	plocha s rozdílným způsobem využití	poznámka
Z1	st.p.č. 26, 27	Veselí nad Ploučnicí	8-12/Z	bydlení venkovské	zvětšeno o 484/10, 484/1 č, 37 část, zcelení proluky
Z2	st.p.č. 83, 84, p.p.č. 410 část	Brenná	4-05/Z	bydlení venkovské	
Z3	p.p.č. 622/2	Kamenice u Zákup	5-11/Z	bydlení venkovské	zahradka k RD
Z5	p.p.č. 891/1, 891/7, 891/4	Zákupy	1-56/Z	bydlení městské individuální	rozšířeno na celé pozemky, vydáno kolaudační rozhodnutí na RD č.p.97 stanovena podmínka dle požadavku DO
Z6	p.p.č. 1808/1	Zákupy	2-02/P	bydlení venkovské	část zahrádkářské kolonie, více žadatelů, plocha zcelena
Z8	p.p.č. 2581, 2583, 2584, 2585, 2586, 2588, 2582, 2577/2	Zákupy	1-20/P	bydlení městské individuální	přestavba, změna z ploch OV stanovena podmínka dle požadavku DO
Z9	p.p.č. 1809/1, 1810/2, 1810/9	Zákupy	2-02/P	bydlení venkovské	část zahrádkářské kolonie, více žadatelů, plocha zcelena
Z10	p.p.č. 1810/4	Zákupy	2-02/P	bydlení venkovské	část zahrádkářské kolonie, více žadatelů, plocha zcelena
Z11	p.p.č. 146	Starý Šidlov	7-12/Z	bydlení venkovské	
Z12	p.p.č. 2433, 2434, 2443, 2444, 2431 část	Zákupy	1-60/Z	bydlení venkovské	po SJ na základě stanoviska DO byla plocha vypuštěna ze Změny č.2
Z13	p.p.č. 1810/7, 1810/8, 1810/9	Zákupy	2-02/P	bydlení venkovské	část zahrádkářské kolonie, více žadatelů, plocha zcelena
Z16	p.p.č. 582, 583, 592 část	Starý Šidlov	7-13/Z	bydlení venkovské	rozšíření ploch stávajícího bydlení, po SJ na základě stanoviska DO byla plocha vypuštěna ze Změny č.2
Z17	p.p.č. 361/1	Brenná	4-04/Z	bydlení venkovské	v ÚP vymezena zast. plocha 4-03/Z (občanské vybavení – těl. a sport – jen změna funkce
Z19	p.p.č. 2170, 2171, 2172	Zákupy	1-57/Z	bydlení venkovské	po SJ zmenšeno dle požadavku DO
Z21	st.p.č. 300, p.p.č. 299, 301	Zákupy	1-21/P	bydlení městské individuální	stávající stavba, změna funkce plocha přestavby
Z23	p.p.č. 1492/2, 1492/3	Božíkov	3-11/Z	bydlení venkovské	po SJ zmenšeno dle požadavku DO
Z24	p.p.č. 1810/6	Zákupy	2-02/P	bydlení venkovské	část zahrádkářské kolonie, více žadatelů, plocha ucelena
Z25	p.p.č. 2423/2	Zákupy	1-59/Z	bydlení venkovské	malé doplnění pozemku kolem stavby zemědělské usedlosti č.p.168
Z26	p.p.č. 9/1	Veselí nad Pl.	8-13/Z	bydlení venkovské	

ozn. dle zadání	lokalita	katastrální území	ozn. dle Změny č.2	plocha s rozdílným způsobem využití	poznámka
Z27	p.p.č. 656/6, 656/7	Brenná	4-08a/Z 4-08b/Z	bydlení venkovské	spojeno s p.p.č. 656/5, 653, 656/8 do 1 plochy (původně 2 záměry) po SJ upraveno dle dohodovacího řízení s DO, rozděleno na 2 plochy 4-08a/Z, 4-08b/Z
Z28	p.p.č. 52/1	Brenná	4-06/Z	bydlení venkovské	
Z29	p.p.č.238/1 část, 238/2	Kamenice u Zákup	5-12/Z	bydlení venkovské	upraveno o p.p.č.253/29, vytvořena ucelená zast. plocha
Z30	p.p.č.617	Brenná	4-07/Z	bydlení venkovské	
Z31	p.p.č. 656/5, 656/8, 653	Brenná	4-08a/Z 4-08b/Z	bydlení venkovské	spojeno s p.p.č. 656/5, 653, 656/8 do 1 plochy (původně 2 záměry) po SJ upraveno dle dohodovacího řízení s DO, rozděleno na 2 plochy 4-08a/Z, 4-08b/Z
Z32	p.p.č. 158/2	Brenná	4-10/Z	občanské vybavení – tělovýchova a sport	po SJ na základě stanoviska DO vypuštěno ze Změny č.2
Z34	p.p.č. 2180, 2181 část	Zákupy	1-58/Z	bydlení venkovské	po SJ na základě stanoviska DO vypuštěno ze Změny č.2
Z38	p.p.č.821, 883	Zákupy	-	bydlení městské individuální	zrušen návrh plochy přestavby 1-15/P (veř. prostranství-zeleň), ponechána plocha BM (stav)
Z39	st.p.č.23, p.p.č.56, 60	Božíkov	3-10/Z	bydlení venkovské	po SJ zmenšeno dle požadavku DO po VP na základě stanoviska DO vypuštěno ze Změny č.2
Z40	p.p.č. 882/4, 326/3, 326/4	Brenná	4-09/Z	bydlení venkovské	zmenšeno na 2000 m ² po SJ na základě stanoviska DO vypuštěno ze Změny č.
Z41	p.p.č.666, 671, st.p.č.669	Starý Šidlov	7-11/Z	bydlení venkovské	v zastavěném území doplněna podmínka „hluk“
Z42	p.p.č. 2545, 2549/9 část	Zákupy	-	plochy lesní (stav)	zmenšena zast. plocha 1-25/Z
Z43a	p.p.č. 3, 4	Lasvice	6-01/P	plochy veř. prostranství - komunikace	přestavba -zrušena zastavitelná plocha 6-06/Z
Z43b	p.p.č. 5	Lasvice	6-02/P	plochy veřejných prostranství - zeleň	přestavba - zrušena zastavitelná plocha 6-06/Z
-	p.p.č. 442/4	Starý Šidlov	7-14/Z	bydlení venkovské	nové dělení pozemků dle DKM, souvisí se zastavěným územím
-	1380/11	Božíkov	3-09/Z	bydlení venkovské	vydáno správní rozhodnutí na hospod. stavbu, nové dělení pozemků (DKM)

Vysvětlivky: DO – dotčené orgány, SJ – společné jednání k návrhu Změny č.2

A.6 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Ve Změně č.2 bylo prověřeno uspořádání veřejné infrastruktury. Změna č.2 respektuje vymezený koridor D33/6 pro modernizaci a přeložky železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy. Dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují. Návrhový koridor pro přeložku silnice II/262 ve vztahu ke koridoru pro železniční trať byl upřesněn v předchozí Změně č.3.

Předchozí Změnou č.3 byl v souladu se ZÚR LK upřesněn koridor D51A pro silnici II/268, obchvat Zákupy. Západní část obchvatu silnice II/268 byla realizována. Do Změny č.2 byl tento koridor převzat, neboť nebyl aktualizován mapový podklad (DKM) a stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití v tomto koridoru tak nelze ještě jednoznačně vymezit. Koridor je Změnou č.2 respektován a dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují. Skutečná situace této dopravní stavby bude do ÚP zanesena v další připravované změně ÚP Zákupy na základě nových mapových podkladů.

Změnou č.2 je respektována „Normová kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy“, kterou schválilo Zastupitelstvo Libereckého kraje. Kategorizace silnic se Změnou č.2 nemění a je v uvedena v textové části a Koordinačním výkrese. Silnice II/262, II/268 a III/26832 jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury – silniční – silnice II. a III. třídy, nebo jsou pro jejich přeložky vymezeny koridory silnic II. třídy (obchvat Zákupy), kdy nedílnou součástí těchto ploch a koridorů jsou i pozemky pro nemotorovou dopravu (chodníky).

Veřejná prostranství, pěší a cyklostezky mohou být jako základní vybavenost území nedílnou doplňující součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití. Ve Změně č.2 byly opětovně prověřeny stávající i navrhované cyklotrasy na území města Zákupy. Oproti stavu v ÚP Zákupy došlo k nepodstatným změnám jejich vymezení v sídle Zákupy bez vlivu na sousedící území.

Je respektován stávající systém zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, navrhuje se jeho rozšíření v sídle Brenná do rozvojových ploch. Posilovací stanice ve Starém Šidlově byla v minulosti zrušena (patřila Velkovýkrmnám Zákupy včetně vodovodních přípojek) a systém zásobování vodou je v daném místě aktualizován v souladu se skutečným stavem v území a předanými daty ÚAP ORP Česká Lípa.

Stávající koncepce odkanalizování se Změnou č.2 nemění. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla podrobněji specifikována možnost individuálního řešení likvidace splaškových vod a využití a odvádění srážkových vod v jednotlivých částech obce.

Trasy elektrických vedení, vedení VTL a STL plynovodů, trasy a objekty stávající telekomunikační sítě a jejich ochranná pásma jsou vymezena dle dat ÚAP ORP Česká Lípa (stav 2021).

Do odůvodnění návrhu Změny č.2 byl zapracován požadovaný text MO ČR a do Koordinačního výkresu doplň text: „celé správní území obce je zájmovým územím MO ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

A.7 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

V předchozí Změně č.3 byla nově založena kategorie plochy 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. Ve Změně č.2 se nové plochy změn v krajině vymezují zejména v souladu s upřesněním prvků ÚSES (viz kapitola D.5 Odůvodnění).

Ve Změně č.2 byl na celém území obce ÚSES prověřen a aktualizován v souladu s novými podklady (Plán místního ÚSES CHKO Kokořínsko-Máchův kraj, Geo Vision s.r.o., 2016). Značení prvků NR a R ÚSES bylo uvedeno do souladu se ZÚR LK.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení územního plánu je provedeno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Návrhy změn funkčního využití ploch jsou řádně odůvodněny (viz kapitola E.2 Odůvodnění).

V ÚP Zákupy vymezené plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické se Změnou č.2 částečně nemění. Na základě dohodovacího řízení se Změnou č.2 Brenné vymezuje plocha přestavby 4-01/P, plochy zemědělské a lesnické malovýroby (přestavba zrušeného zemědělského areálu). Plochy přestavby 1-06/P a 1-07/P - plochy zemědělské a lesnické malovýroby jsou využity a jsou Změnou č.2 vymezeny jako plochy stabilizované.

Při řešení návrhu Změny č.2 byla zohledněna plošná odvodňovací zařízení a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), kdy tato zařízení byla upřesněna v předchozí Změně č.3 a Změnou č.2 se nemění.

Do záplavového území, nikoliv ale do AZZÚ, okrajově zasahují zastavitelné plochy 3-10/Z a 1-56/Z vymezené pro bydlení. Jejich vymezení je zvláště odůvodněno (viz kapitola D.3. Odůvodnění). Do území s vysokou mírou povodňového ohrožení nejsou navrhovány aktivity zvyšující míru povodňových rizik.

Byla prověřena možnost umístění suchého poldru na p.p.č. 363/1 a 361/1 k.ú. Kamenice u Zákup navrženého v rámci zpracovaných Komplexních pozemkových úprav na katastrálním území Kamenice u Zákup. Z důvodu zachování přesnosti vymezení, bylo dohodnuto s pořizovatelem, že „společná zařízení“ (např. plocha pro suchý poldr a navržené účelové komunikace) budou vymezeny v další změně ÚP Zákupy, po vydání nové Katastrální mapy pro k.ú. Kamenice u Zákup se zpracovanými KPÚ.

V ÚP Zákupy se ve všech plochách s rozdílným způsobem využití podmíněně připouští stavby, zařízení a jiná opatření ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků - ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, (např. suché poldry, průlehy, příkopy, zasakovací pásy), a dále se v plochách zemědělských podmíněně připouští i krajinné úpravy – zřizování vodních ploch do 2000 m², pokud nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky se neuplatňují. Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.2 nevymezují.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na vymezení nových VPS a VPO se neuplatňují. Z koncepčního řešení vyplynula potřeba vymezení VPS pro rozšíření vodovodní sítě v Brenné (VPS označená V19).

Na základě požadavku města Zákupy byly Změnou č.2 vypuštěny VPS dopravní infrastruktury D07, D08, D09, kdy pozemky pro místní komunikace jsou již v majetku města Zákupy.

Dle ZÚR LK ve znění aktualizací č.1 a č.2 se zrušují VPO týkající se prvků NR a R ÚSES (NC42, RC1262, RC1366, část trasy RK559, část trasy RK606), kdy všechny prvky ÚSES jsou na území Zákup stabilizované.

Změnou č.2 byla vypuštěna veřejná prostranství Z01, Z05, Z07, Z10, Z11 – plochy veřejného prostranství - zeleň, vymezené pro uplatnění předkupního práva ve prospěch města Zákupy, kdy možnost uplatnit předkupní právo pro VPS a veřejná prostranství je v novém stavebním zákoně zrušena (účinnost od 1.7.2024).

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Byla prověřena aktuálnost ploch a koridorů s podmínkou zpracování územních studií a zrušuje se požadavek na územní studii US1 – obytný soubor severovýchod, protože většina zastavitelných ploch v původně vymezené lokalitě je zastavěna nebo připravena k zastavění. Ponechává se požadavek na zpracování územní studie US2 – obytný soubor sever, kdy se Změnou č.2 stanovuje konkrétní lhůta pro její pořízení.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavky se neuplatňují, Změnou č.2 není variantní řešení navrženo.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č.2 a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

V důsledku nového mapového podkladu a tím i vyvolaného velkého počtu „malých“ změn byla v předchozí Změně č.3 kompletně „transformována“ celá datová část ÚP Zákupy nad tento nový mapový podklad.

Ve Změně č.2 byla provedena aktualizace zastavěného území v souladu s vydanými správními rozhodnutími a stavem v území. Již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované a v Koordinačním výkresu zvýrazněny fialovým obrysem. Systém ÚSES je v souladu s novými podklady např. SCHKO Kokořínsko – Máchův kraj) aktualizován. V ÚP Zákupy navržená koncepce zásobování energiemi, vodou a čištění odpadních vod se Změnou č.2 nemění.

V Koordinačním výkresu byly aktualizovány limity využití území při použití dat z ÚAP ORP Česká Lípa (stav 10/2021). Plochy a koridory měněné ve Změně č.2 jsou zvýrazněny fialovým obrysem.

Byl aktualizován výkres širších vztahů, zejména ve vztahu k ZÚR LK ve znění aktualizací č.1 a č.2.

Textová část Změny č.2 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006Sb..

Odůvodnění Změny č.2 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. ve znění k 31.12.2022.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný

Požadavky se neuplatňují.

Krajský úřad jako příslušný úřad dle §47 odst.2 SZ po posouzení obsahu Zadání a na základě kritérií uvedených v příloze č.8 zákona č. 100/2001 Sb. ve svém stanovisku neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí včetně vyhodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000.

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 ve Změně č.3 provedena aktualizace zastavěného území k datu 30.3.2021. Ve Změně č.2 bylo opětovně prověřeno zastavěné území a aktualizuje se k datu 27.5.2024. K plošně významným úpravám zastavěného území nedochází.

Dle poskytnutých podkladů (vydaná správní rozhodnutí) bylo aktualizováno vymezení zastavitelných ploch, kdy již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

Byly prověřeny a zmenšeny o zastavěné části zastavitelné plochy a plochy přestavby: 1-06/Z část, 1-21/Z část, 1-22/Z část, 1-23/Z část, 1-53/Z, 1-54/Z, 1-55/Z, 4-01/Z, 5-02/Z část, 5-06/Z, 7-02/Z, 7-09/Z, 8-09/Z, 8-10/Z, 8-11/Z, 1-06/P, 1-07/P.

Při aktuálním prověřování okrajové zástavby a změn provedených v katastrální mapě, 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.2 na základě „legalizace“ tam, kde nebyly identifikovány zřejmé rozpory s veřejnými zájmy, avšak toto je třeba prověřit projednáním. Změnou č.2 se takto vymezují plošně nevýznamné zastavitelné plochy bydlení - venkovské 3-09/Z, 7-14/Z.

Od vydání ÚP Zákupy byla na území města realizována poměrně rozsáhlá výstavba rodinných domů a byly využity zastavitelné plochy nebo jejich části vymezené pro bydlení: 1-01/Z, 1-06/Z, 1-08/Z, 1-15/Z, 1-16/Z, 1-17/Z, 1-18/Z, 1-19/Z, 1-21/Z, 1-22/Z, 1-23/Z, 1-53/Z, 1-54/Z, 1-55/Z, 3-02/Z, 3-07/Z, 4-01/Z, 5-02/Z, 5-06/Z, 5-08/Z, 6-03/Z, 6-05/Z, 6-07/Z, 6-09/Z, 7-02/Z, 7-06/Z, 7-08/Z, 7-09/Z, 8-01/Z, 8-03/Z, 8-04/Z, 8-09/Z, 8-10/Z, 8-11/Z. Dále byly využity plochy přestavby 1-06/P, 1-07/P vymezené pro zemědělskou a lesnickou malovýrobu (obytné farmy).

ÚP Zákupy předpokládá pro udržení 2700 trvale bydlících obyvatel na území města a případný nárůst na 2850 obyvatel s výstavbou cca 160-250 nových bytů. V ÚP Zákupy navržené rozvojové plochy pro bydlení (včetně požadovaných kapacit pro tzv. druhé bydlení a urbanistické rezervy), rozmístěné na území obce Zákupy odvozeně od výhodnosti místa a demografických trendů v jednotlivých sídlech, v jednoznačné převaze stabilizujících individuálních forem bydlení orientačně představovaly potenciál pro cca 250 - 280 bytů (z toho cca 10 % bydlení v hromadných formách). Po prověření a vymezení využitých ploch jako ploch stabilizovaných, zůstávají v ÚP Zákupy vymezeny rozvojové plochy pro bydlení pro cca 170-180 RD, kdy tento potenciál bude v dohledné době dále snížen (využit), protože jsou postupně dokončovány rodinné domy zejména v plochách 1-22/Z, 1-23/Z (některé se již užívají, ale nejsou evidovány v KN). V letech 2017 – 2021 bylo dle ČSÚ na území města realizováno 27 RD. Staví se tak dle statistiky cca 5-6 RD ročně.

Počet trvale bydlících obyvatel ve městě Zákupy od roku 1991, kdy zde žilo 1987 obyvatel, stále mírně roste. V roce 2001 v obci bydlelo již 2593 obyvatel. V ÚP Zákupy předpokládané výhledové velikosti 2850 obyvatel (nárůst o cca o 5% oproti roku zpracování ÚP Zákupy) byla dosažena již v roce 2018 a v roce 2023 bydlelo v obci 2937 obyvatel. Zákupy tím patří k obcím s relativně příznivějším vývojem počtu trvale bydlících obyvatel. Na růstu počtu obyvatel obce má největší zásluhu dlouhodobě aktivní migrační saldo.

Lze očekávat v následujícím období cca 10 let pokračování tohoto pozitivního trendu až na cca 3000 – 3100 obyvatel, postupné snižování obsazenosti bytů (byla 2,68 obyv./byt) resp. míry zalidnění na 1,0 až 0,95 obyvatele/obytnou místnost. Důležitým předpokladem pro udržení a zvýšení počtu obyvatel bude i připravenost (zainvestování TI a DI) a širší nabídka rozvojových ploch pro bydlení. Potenciál rozvojových ploch pro bydlení vymezených Změnou č.2 je cca 17 - 20 RD.

V ÚP Zákupy, bylo jako předpokladu pro bilanci, zejména pro technickou infrastrukturu, uvažováno s cca 3600 uživateli území (bez jednodenních návštěvníků).

Jako částečná kompenzace za zábor ZPF pro Změnou č.2 vymezené zastavitelné plochy pro bydlení se na základě požadavku pořizovatele po dohodě s určeným zastupitelem Změnou č.2 zrušují dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy 6-04/Z (10833 m²), 6-10/Z (4774 m²), část plochy 5-02/Z (3321 m²) a část plochy 1-20/Z (3138 m²) nalézající se v okrajových polohách a vyžadující zejména zábor ZPF vyšších tříd ochrany.

Změnou č.2 se na základě individuálních záměrů jednotlivých vlastníků i záměrů města vymezují nové zastavitelné plochy určené pro bydlení (včetně předpokládaného využití pro „druhé bydlení“). Jedná se zejména o plošně nevýznamné rozvojové plochy v zastavěném území nebo na něj navazující. U některých záměrů se jedná pouze o změnu funkčního využití v ÚP Zákupy vymezených zastavitelných ploch nebo změnu ploch stabilizovaných umožňující zastavění v zastavěném území na jiné funkční využití (plochy přestavby). Podrobné odůvodnění dílčích ploch viz kapitola D.3 odůvodnění.

V k.ú. Brenná byla v návrhu pro společné jednání Změnou č.2 vymezena zastavitelná plocha 4-10/Z plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport vymezená v souvislostech s rozvojem vodáctví na Ploučnici. Na základě negativního stanoviska AOPK ČR (SCHKO) byla předmětná plocha ze Změny č.2 vypuštěna.

V sídle Lasvice se vymezují plochy přestavby pro vznik „lokálního centra“ s veřejným prostranstvím, které v místě chybí.

D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

D.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území bylo po prověření v předchozí Změně č.3 aktualizováno k datu 30.3.2021 v souladu s metodikou.

Změnou č.2 bylo opětovně prověřeno zastavěné území a aktualizováno k datu 27.5.2024. 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).

Pro nadbytečnost bylo z textové části vypuštěno schéma zastavěného území (v měřítku 1:50000), kdy problematika je vhodněji zobrazena ve Výkresu základního členění území (1).

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

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změnou č.2 se nemění základní principy rozvoje obce stanovené v ÚP Zákupy. Je respektována založená urbanistická struktura sídla.

Pro udržení trendu stoupajícího počtu obyvatel ploch se Změnou č.2 vymezují rozvojové plochy pro bydlení, které vytváří dobré podmínky pro mladé rodiny, čímž dojde i ke zlepšení věkové struktury obyvatelstva.

V sídle Lasvice se vymezují plochy přestavby pro vznik „lokálního centra“ s veřejným prostranstvím, které v místě chybí.

Změnou č.2 se, zejména na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, upřesňuje dle nových podkladů funkční systém územního systému ekologické stability.

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se Změnou č.2 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.2 nemění a Změnou č.2 nejsou významně dotčeny přírodní hodnoty území. Vliv Změny č.2 na přírodní hodnoty území je akceptovatelný. Realizací dílčích záměrů Změny č.2 při dodržení stanovených regulativů ÚP nedojde k zásadnímu ovlivnění rázu krajiny.

Změna č.2 nebude mít negativní vliv na prvky NATURA 2000 - Evropsky významné lokality ani Ptačí oblasti. Na území CHKO Kokořínsko - Máchův kraj jsou Změnou č.2 vymezeny pouze zastavitelné plochy 8-12/Z, 8-13/Z (sídlo Veselí, plochy bydlení venkovského, dostavba proluk, IV. zóna). Předměty Změny č.2 nezasahují do lokalit zvláště chráněných druhů a do registrovaných VKP.

Změna č.2 nebude mít významný negativní vliv na území CHOPAV Severočeská křída, ani vodní zdroje chráněné ochrannými pásmy. Do OP 2. stupně zasahují zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené v sídlech Lasvice (plochy 6-01/P, 6-02/P – veřejná prostranství) a Starý Šidlov (plochy 7-11/Z, 7-12/Z, 7-14/Z). Změna hydrogeologických charakteristik území se v souvislosti s realizací Změny č.2 nepředpokládá.

Ve Změně č.2 vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby nevyžadují zábor PUPFL. Naopak se zrušuje v ÚP Zákupy vymezená část zastavitelné plochy 1-25/Z a ponechává se jako lesní pozemek (stav).

U ploch vymezených pro upřesnění prvků ÚSES se nevyhodnocuje změna funkčního využití v plochách prvků ÚSES Změnou č.2 rušených, protože k faktické změně kultur dle KN nedojde (změna z ploch přírodních lesních na plochy lesní, změna z ploch přírodních nelesních na plochy smíšené nezastavěného území), změny jsou vymezeny na pozemcích evidovaných dle KN jako lesní pozemek nebo ostatní plocha. U ploch upřesněných prvků ÚSES se nevyhodnocuje změna funkčního využití v plochách prvků ÚSES Změnou č.2 vymezených nebo upravených, protože k faktické změně kultur dle KN nedojde (změna z ploch lesních na plochy přírodní lesní, změna z ploch smíšených nezastavěného území na plochy přírodní nelesní), změny jsou vymezeny zejména pozemcích evidovaných dle KN jako lesní pozemek, ostatní plocha. Změnou č.2 se nenavrhují prvky ÚSES k založení, pouze se upřesňuje vymezení stávajícího funkčního systému ÚSES dle podrobnější dokumentace.

Dílčí plochy Změny č.2 nezasahují do evidovaných ložisek nerostných surovin, pouze na katastrálním území Kamenice u Zákup zastavitelné plochy 5-11/Z a 5-12/Z zasahují do schválených prognóz nerostných surovin (Tlustecký blok, radioaktivní suroviny). 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.

Plocha přestavby 2-02/P (přestavba části zahrádkářské osady na bydlení v RD) je vymezena v potenciálním sesuvném území č.266, zastavitelná plocha 7-12/Z je vymezena v potenciálním sesuvném území č.231, a zastavitelné plochy 4-05/Z, 4-06/Z zasahují do potenciálního sesuvného území č.1052. Podrobné řešení staveb ve vztahu ke svahovým nestabilitám bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace, kdy lze uplatnit požadavek na podrobný geologický průzkum apod. Na plochách aktivních sesuvných území nejsou v ÚP Zákupy ani Změnou č.2 vymezeny žádné zastavitelné a přestavbové plochy.

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, 1990. 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. Do ploch odvodněných melioračními opatřeními lokality Změny č.2 nezasahují.

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.

KULTURNÍ HODNOTY

Změna č.2 negativně neovlivní podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území. Dílčí plochy Změny č.2 nejsou v kontaktu s národní kulturní památkou (ani s OP NKP) ani s dalšími nemovitými kulturními památkami. V městské památkové zóně je vymezena pouze zastavitelná plocha 1-56/Z, plocha bydlení - městské individuální, kdy se jedná o plošně nevýznamné rozšíření zastavěného území, V navržené zastavitelné ploše se nachází část stávajícího RD č.p.97 a podružné stavby. Změnou č.2 se zrušuje v ÚP Zákupy navržená plocha přestavby 1-15/P plocha veřejného prostranství – zeleň, která byla historicky vymezena na ploše stávající oplocené soukromé zahrady patřící k domu e.č. 40. Plocha se ponechává v souladu s jejím skutečným dlouhodobým využitím jako plocha stabilizovaná bydlení - městského individuálního, kdy i před návrhem ÚP Zákupy na změnu jejího využití na plochu veřejného prostranství – zeleň, se jednalo o plochu bydlení (viz předchozí územně plánovací dokumentace – ÚPO, ÚPNSÚ). Plocha 1-15/P se současně zrušuje z ploch veřejných prostranství navržených na předkupní právo. Na uvedených plochách nebude rozšiřována stávající zástavba pro zachování struktury a charakteru území městské památkové zóny.

Změnou č.2 jsou respektovány architektonicky cenné stavby (vymezené dle dat ÚAP ORP Česká Lípa). V ÚP Zákupy jsou stanoveny podmínky pro stavby, činnosti a zařízení, které se týkají ochrany urbanistického, architektonického prostředí a kulturních hodnot území. Tyto podmínky se Změnou č.2 nemění.

Celé město Zákupy leží na území s archeologickými nálezy (kategorie ÚAN III). Ve vymezených částech se na území města vyskytují ÚAN I a II. V bývalých těžebních prostorech jsou vymezena území ÚAN IV. (kde není reálná pravděpodobnost archeologických nálezů).

Na všechny kategorie území s archeologickými nálezy mimo ÚAN IV se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

Seznam a popis nemovitých kulturních památek a ÚAN je součástí ÚAP ORP Česká Lípa.

URBANISTICKÉ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Z urbanistického hlediska budou v nejvyšší možné míře chráněny kulturní hodnoty historického vývoje území, především prostorové kompozice jednotlivých sídel a věnována odpovídající pozornost původním objektům lidové architektury, které spolu s přírodními prvky hrají důležitou roli v celkovém obraze krajiny.

Koncepce ochrany urbanistických a civilizačních hodnot se v důsledku Změny č.2 nemění.

D.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

D.3.1 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Změna č.2 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.

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 Změnou č.2 nemění. Hlavní a nepopíratelnou 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.2 dotčeny.

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

ÚP Zákupy ani Změna č.2 nepřináší zásadní změny do stávajícího prostorového uspořádání zástavby města a jeho venkovských sídel. Zastavitelné plochy Změny č.2 určené zejména pro plochy bydlení - venkovské jsou vymezeny na všech katastrálních územích v kontinuální vazbě na stávající zástavbu, zejména v prolukách nebo na okrajích zastavěného území. Nadměrné zahuštění venkovských sídel není navrhováno. Zejména v sídle Brenná (kde je Změnou č.2 vymezen větší počet zastavitelných ploch) bude směrem k okrajům sídla zachována nepravidelně řazená, nízkopodlažní zástavba, nebude připouštěna tvorba uzavřených skupin nové zástavby. Při umísťování staveb budou chráněny pohledy na kostel Sv. Jana Křtitele v Brenně.

Celkovou úpravou budou kultivovány plochy veřejných prostranství v sídle Lasvice (plochy přestavby 6-01/P, 6-02/P), včetně vymezení a humanizace prostorů pro nádoby na odpady, doplnění sídelní zeleně včetně drobné architektury.

Návrh prostorového uspořádání Změny č.2 vychází ze současného stavu a další přirozený vývoj usměrňuje tak, aby v daných podmínkách území s vyloučením nebo omezením negativních jevů přispíval ke zlepšování životního prostředí a zachování hodnot území. Změnou č.2 je respektována v ÚP Zákupy stanovená maximální výšková hladina zástavby, srůstání sídel není Změnou č.2 podporováno.

D.3.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

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

Po společném jednání k návrhu Změny č.2, následných dohodovacích jednáních s dotčenými orgány a na základě Pokynů pro návrh Změny č.2 pro veřejné projednání byly některé plochy vyřazeny nebo upraveny a byly doplněny podmínky pro využití dílčích vymezených ploch na základě stanovisek dotčených orgánů.

Jako částečná kompenzace za zábor ZPF pro Změnou č.2 vymezené zastavitelné plochy pro bydlení se na základě požadavku pořizovatele po dohodě s určeným zastupitelem Změnou č.2 zrušují dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy 6-04/Z, 6-10/Z, část plochy 5-02/Z a část plochy 1-20/Z nalézající se v okrajových polohách a vyžadující zejména zábor ZPF vyšších tříd ochrany. Byla opravena výměra příslušných rozvojových ploch.

Podmínky stanovené pro dílčí rozvojové plochy vyplývají zejména z požadavků dotčených orgánů z důvodů potřeby na podrobnější úrovni poznání (např. v dalších stupních projektové přípravy) prokázat dodržení hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech, nerozšiřování stávající zástavby aj.).

Legenda k následujícím tabulkám:

1-59/Z	plocha se oproti návrhu pro společné jednání k návrhu Změny č.2 nezměnila
1-58/Z	plocha vyřazena po společném jednání k návrhu Změny č.2
1-57/Z	plocha upravena (změněn plošný rozsah) nebo upravena regulace po společném jednání k návrhu Změny č.2
1-21/P	plocha nově doplněna po společném jednání k návrhu Změny č.2
3-10/Z	plocha vyřazena po veřejném projednání návrhu Změny č.2

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

UO 1 - Zákupy

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
1-56/Z	Zákupy	bydlení - městské individuální	stav	upraveno na celé pozemky, stávající RD č.p. 97 a zahrada k němu, okrajově zasahuje severní část plochy do ZÚ (zbytkové a nízké povodňové ohrožení), stavby jsou umístěny mimo ZÚ stanovena podmínka nerozšiřování zástavby dle požadavku DO
1-57/Z	Zákupy	bydlení - venkovské	1	využití proluky v zastavěném území, v místě starého zbořeníště po SJ zmenšeno na základě stanoviska DO (ochrana ZPF)
1-58/Z	Zákupy	bydlení - venkovské	1	navazuje na zastavěné území, doplnění okraje zástavby v Podlesí po SJ vypuštěno ze Změny č.2 na základě stanoviska DO
1-59/Z	Zákupy	bydlení - venkovské	-	malé doplnění souvisejícího pozemku těsně kolem rekonstruované stavby zemědělské usedlosti č.p.168
1-60/Z	Zákupy	bydlení - venkovské	1-2	vymezeno s návazností na zastavěné území potenciál cca 2 RD nebo zemědělská usedlost, při komunikaci staré zbořeníště, okrajově dotčeno OP dráhy po SJ vypuštěno ze Změny č.2 na základě stanoviska DO

UO 3 – Božíkov

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
3-09/Z	Božíkov	bydlení - venkovské	stav	vydáno správní rozhodnutí na hospod. stavbu, nové dělení pozemků (DKM)
3-10/Z	Božíkov	bydlení - venkovské	-	v zastavěném území, využití starého zbořeniště, souvisí se stávající stabilizovanou plochou bydlení – venkovského (RD č.p.15), částečně zasahuje do ZÚ, zbytkové a nízké povodňové ohrožení, po SJ zmenšeno na základě stanoviska DO (ochrana ZCHD) po VP vypuštěno ze Změny č.2 na základě stanoviska DO (plocha v záplavovém území)
3-11/Z	Božíkov	bydlení - venkovské	1	navazuje na zastavěné území, okraj zástavby mimo ZÚ po SJ zmenšeno na základě stanoviska DO (ochrana ZPF)

UO 4 – Brenná

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
4-04/Z	Brenná	bydlení - venkovské	5	v dané lokalitě v ÚP Zákupy vymezena zast. plocha 4-03/Z (občanské vybavení – těl. a sport, v zastavěném území – pouze změna funkce, část již využita jako zahrada k RD
4-05/Z	Brenná	bydlení - venkovské	1	využití ploch starých zbořenišť v zastavěném území
4-06/Z	Brenná	bydlení - venkovské	1	v zastavěném území, záměr Města, podpora trvalého bydlení v sídle
4-07/Z	Brenná	bydlení - venkovské	1	v zastavěném území, vhodné doplnění okraje zástavby
4-08a/Z 4-08b/Z	Brenná	bydlení venkovské	2	spojeno s p.p.č. 656/6, 656/7 do 1 plochy (původně 2 záměry), podstatná část nové plochy pro rozvoj stávající zemědělské usedlosti č.p.91 po SJ upraveno dle dohodovacího řízení s DO, rozděleno na 2 plochy 4-08a/Z, 4-08b/Z, plošně výrazně zmenšeno (ochrana ZPF)
4-09/Z	Brenná	bydlení - venkovské	1	zmenšeno na 2000 m ² tak, aby navazovalo na zastavěné území a stabil. plochu bydlení venkovského shodného vlastníka (rozšíření) po SJ vypuštěno ze Změny č.2 na základě stanoviska DO
4-10/Z	Brenná	občanské vybavení – tělovýchova a sport	-	plocha pro zázemí spojené s provozováním vodáctví na Ploučnici, vymezeno mimo EVL na okraji CHKO (III. zóna), dopravní návaznost na sil. III. třídy, OP silnice po SJ vypuštěno ze Změny č.2 na základě stanoviska DO

UO 5 – Kamenice u Zákup

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
5-11/Z	Kamenice u Zákup	bydlení - venkovské	-	plošně nevýznamné rozšíření zahrady ke stávajícímu RD
5-12/Z	Kamenice u Zákup	bydlení - venkovské	1	upraveno o p.p.č.253/29, vytvořena ucelená zast. plocha, v ploše byla realizována hospodářská stavba, OP silnice, v dalších stupních bude prověřena hluková situace z dopravy

UO 7 – Starý Šidlov

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
7-11/Z	Starý Šidlov	bydlení - venkovské	1	v zastavěném území, využití starého zbořeniště a sadu, proluka, OP silnice, v dalších stupních bude prověřena hluková situace z dopravy
7-12/Z	Starý Šidlov	bydlení - venkovské	1	navazuje na zastavěné území
7-13/Z	Starý Šidlov	bydlení - venkovské	-	rozvojová plocha stávajícího nezávislého bydlení, na sousedící ploše bydlení – venkovského realizován RD a podružné stavby po SJ vypuštěno ze Změny č.2 na základě stanoviska DO (ochrana ZPF vyšších tříd ochrany)
7-14/Z	Starý Šidlov	bydlení – venkovské	-	zbytková část pozemku, nové dělení pozemků dle DKM, souvisí se zastavěným územím

UO 8 – Veselí nad Ploučnicí

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
8-12/Z	Veselí nad Ploučnicí	bydlení – venkovské	1	zvětšeno o 484/10, 484/1 č. 37 část, zcelení proluky v zastavěném území, využití starého zbořeniště, CHKO IV. zóna
8-13/Z	Veselí nad Pl.	bydlení – venkovské	1	záměr Města, posílení trvalého bydlení v sídle, navazuje na zastavěné území, proluka v rozvolněné zástavbě, CHKO IV. zóna

PLOCHY PŘESTAVBY**UO 1 – Zákupy**

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
1-20/P	Zákupy	bydlení – městské individuální	stav	využití stávajících staveb pro bydlení na Kamenickém vrchu, zařízení občanského vybavení bylo v minulosti zrušeno stanovena podmínka nerozšiřování zástavby dle požadavku DO
1-21/P	Zákupy	bydlení – městské individuální	stav	využití stávající stavby (původně občanské vybavení) po její přestavbě pro bydlení, omezení – ochrana před hlukem z dopravy

UO 2 – Nové Zákupy

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
2-02/P	Zákupy	bydlení - venkovské	5-6	část zahrádkářské kolonie, více žadatelů, plocha zcelena, přestavba na bydlení

UO 4 – Brenná

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
4-01/P	Brenná	plochy zemědělské a lesnické malovýroby	-	přestavba a změna využití opuštěného kapacitního zemědělského areálu (revitalizace brownfield) vymezeno na základě dohodovacího řízení s DO

UO 6 – Lasvice

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	orient. kapacita (RD)	odůvodnění
6-01/P	Lasvice	plochy veř. prostranství - komunikace	-	záměr města, zrušena zastavitelná plocha 6-06/Z, vytvoření veřejného prostranství v sídle
6-02/P	Lasvice	plochy veřejných prostranství - zeleň	-	záměr Města, zrušena zastavitelná plocha 6-06/Z, vytvoření veřejného prostranství v sídle

D.3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou č.2 nemění.

Změnou č.2 se doplňuje plošně nevýznamná plocha přestavby 6-02/P v sídle Lasvice, která bude dotvářet související plochu veřejného prostranství – komunikace, kde budou umístěny nádoby na tříděný odpad aj. Na části plochy je vzrostlá zeleň, která bude pokud možno zachována.

D.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.4.1 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Zákupy není Změnou č.2 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) se Změnou č.2 nevymezují. Navrhuje se pouze plošně nevýznamná plocha přestavby 6-01/P plochy veřejné prostranství – komunikace v sídle Lasvice, která bude tvořit společně s plochou 6-02/P plochy veřejné prostranství - zeleň nové veřejné prostranství v sídle Lasvice (žádné zde předtím nebylo vymezeno) pro umístění nádob na třídění odpad, event. setkávání obyvatel, krátkodobé parkování návštěvníků aj.

Změna č.2 respektuje vymezený 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 předchozí Změně č.3 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) byla realizována s přímým napojením na stávající silnici II/262 a na severu stykovou křižovatkou na původní silnici II/268 (bez kruhových křižovatek). Skutečná situace této dopravní stavby bude do ÚP zanesena v další připravované změně ÚP Zákupy na základě nových mapových podkladů.

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.2 je koridor respektován a není do něj zasahováno. Změnou č.2 se upřesňuje omezení pro umísťování jiných než staveb přeložek silnic a následné upřesnění ploch s rozdílným způsobem využití ve vymezených koridorech.

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 a Změnou č.2 se nemění.

Dílní plochy Změny č.2 nezasahují do vymezeného koridoru D33/6 pro modernizaci, přeložky a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy. Změnou č.2 se upřesňuje omezení pro umísťování staveb nesouvisejících s železniční tratí a následné upřesnění ploch s rozdílným způsobem využití ve vymezeném koridoru.

Ve Změně č.2 byly opětovně prověřeny stávající i navrhované cyklotrasy na území města Zákupy. Oproti stavu v ÚP Zákupy došlo k nepodstatným změnám jejich vymezení v uličním systému sídla Zákupy bez vlivu na sousedící území.

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. S ohledem na umístění železniční trati nejsou negativní účinky hluku ze železniční dopravy na zastavěné území a rozvojové plochy s chráněnými venkovními prostory významné. Je nutné prokázat při potenciální prostorové kolizi staveb pro bydlení a dopravních koridorů v rámci ÚŘ 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 C3 návrhu ÚP. Ve Změně č.2 se jedná o zastavitelné plochy 5-12/Z, 7-11/Z a plochu přestavby 1-21/P.

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

U ostatních silnic III. třídy, kde nebyla intenzita dopravy měřena a je nízká, se stanovuje území pro posouzení zasažení potenciálním hlukem ze silniční dopravy v rozsahu OP silnice.

D.4.2 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Závazné principy koncepce technické infrastruktury se Změnou č.2 nemění.

V rámci Změny č.2 byly opětovně 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 10/2021). 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.2 podstatně 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 (viz předchozí Změna č.3). Vodojem Lasvice byl uveden provozovatelem mimo provoz. Od vydání ÚP Zákupy byl také realizován navržený vodovodní příváděcí řad do sousedící obce Bohatice. Bylo prověřeno zařízení ve Starém Šidlově (v ÚP označeno ČS). Tato posilovací stanice ve Starém Šidlově byla v minulosti zrušena (patřila Velkovýkrmnám Zákupy včetně vodovodních přípojek). Zásobování vodou je v grafické části dokumentace v daném místě aktualizováno dle skutečného stavu v území a poskytnutých dat z ÚAP ORP Česká Lípa (2021). V sídle Brenná se Změnou č.2 navrhuje nepodstatné rozšíření vodovodní sítě k zastavitelné ploše 4-08a/Z.

Byla rekonstruována ČOV Nové Zákupy a byly realizovány některé v ÚP Zákupy navržené kanalizační řady včetně ČSOV. Změnou č.2 se koncepce odkanalizování nemění. Nové kanalizační řady se nevymezují. Kanalizační řady byly aktualizovány dle skutečného stavu v území a poskytnutých dat z ÚAP ORP Česká Lípa (2021).

Srážkové vody budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, případně zasakovány v místě vzniku, zbylé regulovaně odváděny do vodotečí. V maximální míře nebude připouštěn nátok dešťových vod do splaškové kanalizační sítě.

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.2 nemění. Nové trafostanice a vedení VN se nenavrhují. Ve Změně č.2 se respektuje upřesněný koridor republikového významu E10_PUR03 pro dvojité vedené VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín. Koridor v řešeném území sleduje stávající trasu vedení VVN 400 kV. Dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují.

Změnou č.2 se doplňuje zásada pro využívání obnovitelných zdrojů energie. Byla zvážena vhodnost lokalizace zařízení obnovitelných zdrojů energie. Obecně se preferují samozásobitelská zařízení situovaná jako technická součást staveb (např. v rámci zastřešení).

Změna č.2 neovlivní koncepci spojů. Podzemní a nadzemní systémy elektronických komunikací byly prověřeny dle aktualizovaných dat ÚAP ORP Česká Lípa 2021) a budou zohledněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Koncepce nakládání s odpady se Změnou č.2 nemění, pro svoz a likvidaci odpadů platí příslušná závazná vyhláška obce Zákupy. Nakládání s odpady zajišťují oprávněné subjekty.

D.4.3 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Zásady uspořádání občanského vybavení, stanovené v ÚP Zákupy se Změnou č.2 nemění. Změnou č.2 se v katastrálním území Brenná zrušuje v ÚP Zákupy vymezená zastavitelná plocha 4-03/Z plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport, která nebyla dlouhodobě využita, ani se její využití pro sport neočekává, je Změnou č.2 navržena pro jiné využití a označena 4-04/Z.

V celém textu se sjednocuje název plochy občanské vybavení – smíšené komerční (OK) s grafickou částí dokumentace.

D.4.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stanovená koncepce rozvoje systému veřejných prostranství se Změnou č.2 nemění. V sídle Lasvice se na základě záměru Města Zákupy vymezují dvě plochy přestavby (6-01/P, 6-02/P) tvořící společně nové veřejné prostranství sídla. V tomto sídle veřejný prostor pro shromažďování obyvatel, umístění sběrných nádob na tříděný odpad, veřejné zeleně aj. chyběl.

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.2 dotčena. Ve Změně č.2 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.).

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO ČR:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů včetně zařízení
- výstavba vedení vysokého a velmi vysokého napětí
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- výstavba objektů tvořících dominanty (např. rozhledny)

MO ČR požaduje respektovat výše uvedené. V Koordinačním výkresu je uveden požadovaný text.

D.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

D.5.1 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Zákupy se Změnou č.2 nemění.

Návrhy urbanistického řešení Změny č.2 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.2 nemění. Byl doplněn text omezující výstavbu větrných a fotovoltaických elektráren na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

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.2 nemění. Využívání nezastavěného území a ploch změn v krajině je dáno podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz ÚP Zákupy, kapitola F2).

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.

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

plocha	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
2-04/N	plochy technické infrastruktury	plochy smíšené nezastavěného území	plocha bez zástavby, zařízení TI v minulosti odstraněno
3-06/N	plochy smíšené nezastav. území	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
3-07/N	plochy zemědělské	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
3-08/N	plochy zemědělské	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
3-09/N	plochy zemědělské	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
4-07/N	plochy lesní	plochy přírodní lesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část nadregionálního biocentra NC42
4-08/N	plochy lesní	plochy přírodní lesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 030
4-09/N	plochy zemědělské	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
4-10/N	plochy lesní	plochy přírodní lesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
4-11/N	plochy lesní	plochy přírodní lesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
4-12/N	plochy zemědělské	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
4-13/N	plochy lesní	plochy přírodní lesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
4-14/N	plochy zemědělské	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0093
8-04/N	plochy přírodní lesní	plochy lesní	upřesnění ÚSES, zrušení části biocentra 1056
8-05/N	plochy přírodní lesní	plochy lesní	upřesnění ÚSES, zrušení biocentra 1055
8-06/N	plochy lesní	plochy přírodní lesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část místního BC 0086
8-07/N	plochy smíšené nezastav. území, plochy zemědělské	plochy přírodní nelesní	upřesnění ÚSES, nově vymezená část regionálního biocentra RC1366
8-08/N	plochy přírodní lesní	plochy lesní	upřesnění ÚSES, zrušení části reg. biocentra RC 1366
8-09/N	plochy přírodní lesní	plochy lesní	upřesnění ÚSES, zrušení části reg. biocentra RC 1366
8-10/N	plochy přírodní lesní	plochy lesní	upřesnění ÚSES, zrušení části reg. biocentra RC 1366
8-11/N	plochy přírodní nelesní	plochy smíšené nezastavěného území	upřesnění ÚSES, zrušení části reg. biocentra RC 1366
8-12/N	plochy přírodní nelesní	plochy smíšené nezastavěného území	upřesnění ÚSES, zrušení části reg. biocentra RC 1366

D.5.3 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení ÚSES se Změnou č. 2 mění a upřesňuje. Podkladem pro nové vymezení byl platný Územní plán Zákupy po vydání Změny č.3, ÚAP 2021, ZÚR LK 2021, zejména pak Plán ÚSES CHKO Kokořínsko-Máchův kraj (GeoVision, 2016 – dále Plán ÚSES).

ÚSES je Změnou ÚP č. 2 na území města tvořen:

prvky **nadregionálního biogeografického významu**:

- částí biocentra NC42 nadregionálního významu,

prvky **regionálního biogeografického významu**:

- částí biocentra RC1262 regionálního významu,
- částí biocentra RC1366 regionálního významu,
- částí biokoridoru RK559 regionálního významu, úsekem 42/1366 a na území města Zákupy částí místního vloženého biocentra 456,
- částí biokoridoru RK606 regionálního významu, úseky 1262/466, 466/467, 467/468, 468/469 část a zabezpečené vloženými biocentry místního významu 466, 467, 468,

prvky **místního významu**, v systému místního významu:

- biocentry: 0083 část, 0086 část, 0092, 0093 část, 030, 1157, 1158, 1159, 1160 část, 1163, 1164, 1166, 1168,
- biokoridory: 0083/0092, 0086/0089 část, 0090/1366 část, 0091/0092 část, 0093/1366 část, 030/1165, 457/1168 část, 1156/1157 část, 1157/1158, 1159/0093, 1159/1160, 1163/1164, 1164/1165, 1165/1166 část, 1168/1169 část, 1262/1158, 1262/1171 část, 42/030, 42/1163, 42/1164, 42/1166.

Rekapitulace provedených změn

- **prvky převzaté z platného ÚP Zákupy:**
 - biocentra: 456, 466, 467, 468, 1158, 1157, 1159, 1160, 1164, 1163, 1166, 1168,
 - biokoridory: regionální - 1262/466, 466/467, 467/468, 468/469,
místní - 42/1163, 42/1164, 457/1168, 1156/1157, 1157/1158, 1159/0093 část, 1159/1160, 1163/1164, 1164/1165, 1168/1169, 1262/1158, 1262/1171,
- **prvky nově vymezené a upřesněné zejména v souvislosti se změnou ÚSES na území CHKO Kokořínsko-Máchův kraj:**
 - biocentra: NC42, RC1262, RC1366, 0083 část, 0086 část, 0092, 0093 část, 030,
 - biokoridory (nebo jejich části): 42/1366 (RK559), 0083/0092, 0086/0089, 0091/0092, 0090/1366, 0093/1366, 030/1165, 42/030, 42/1166, 457/1168, 1165/1166,
- **prvky zrušené:**
 - biocentra: NC42 část, RC1366 část, RC1262 část (jen změna popisu), 1055, 1056,
 - biokoridory: 1/1166, 42/1055, 42/1056, 42/1159 část, 457/1168 část, 1051/1055, 1055/1056, 1164/1165 část.

Označení prvků je převzato z platného ÚP Zákupy, ZÚR LK a Plánu ÚSES CHKO.

Veškeré zdejší segmenty vymezeného systému jsou charakteru prvků vymezených a existujících, v území nejsou vymezeny prvky nutné k založení.

Poznámka: Jednoznačným požadavkem AOPK ČR (i Zadání změny č. 2) je na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj převzít aktualizovaný Plán ÚSES – řešení podkladu se zčásti týká i území zvláště nechráněného. Plán ÚSES (jako oborový dokument ochrany přírody) je v návrhu Změny č. 2 využit jako podklad – systém je k datu zpracování náležitě upřesněn dle parcelního členění časově poslední verze DKM, některé prvky byly ve změně č. 2 upřesněny dle jednotek prostorového rozdělení lesa platných LHP/LHO. Byly prověřeny návaznosti na sousedící území.

Skladebné prvky ÚSES budou využívány dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES.

V obnovovaných LHP/LHO bude provedena změna kategorizace lesů tvořících vymezená biocentra jejich zařazením do příslušné subkategorie lesů zvláštního určení (vč. překryvů ostatních kategorií a subkategorií). Pro udržení a navýšení ekologické stability prvků ÚSES na lesních pozemcích budou důsledně dodržovány obnovné cíle. Výchovou porostů budou podporovány druhy přirozené dřevinné skladby.

Snímek tabulek prvků systému v řešeném území

Předmětem následujícího výčtu jsou pouze prvky nové či podstatněji změněné. Prvky do systému převzaté z původní verze (které jsou součástí nově vymezeného systému - viz ÚP Zákupy) a prvky zrušené nejsou ve výčtu již uvedeny

BIOCENTRA

NC42 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	nadregionální, „Břehyně – Pecopala“
funkčnost prvku	funkční (funkčnost pomístně snížena vzhledem k nepůvodní dřevinné skladbě)
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	vodní plochy, lesní pozemky
identifikace prvku dle LHP	- VLS, LHC Hradčany: odd. 13, 36-39, 58-62, 64-66, 68-71č, 72č, 73č, 74č, 76č, 77č, 84-94, 98, 99, 109-111, 113-134, 141-163, 166-171, bezlesí 435-439, 440č, 441č, - VLS, LHC Břehyně: 69č, 70č, 71č, 72č, 73č, 74č, 75č, 76č, 77č, 78-93, 111-124, 127, 131-134, 141-145, 148, 149, 152
zastoupené soubory lesních typů	OŽ, OM, OK, OG, OR, 3K, 3L, 4K, 4S, 4B, 4A, 4P, 4R

RC1262 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	regionální, v trase RK 606, RK 641, „Velenický kopec“
funkčnost prvku	funkční (místy funkčnost snížena vzhledem k nepůvodní dřevinné skladbě)
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	lesní pozemky, vodní plochy, ostatní plochy
identifikace prvku dle LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – odd. 269 A, C část, 270 C
zastoupené soubory lesních typů	1G, 2K, 2I, 2S, 2C, 2L, 3S, 3B, 3U, 3O

RC1366 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	regionální, v trase RK 559, „Meandry Ploučnice“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	vodní plochy, lesní pozemky, louky, ostatní plochy, orná půda (tč. TTP)
identifikace prvku dle tč. platného LHP	LČR, I.s. Česká Lípa – 293 A, 296 Dč, 454 A, 474 Bč, D, VLS, LHC Hradčany – 179, + bezlesí 440č, 441č, 442, 443, 501, 502, 503, 505
zastoupené soubory lesních typů	0K, 2K, 2L

0083 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	místní, „U Pitrova vrchu“
funkčnost prvku	funkční, na ploše evidovaných TTP nárosty lesních dřevin
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	TTP

0086 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	místní, „U pískovny!“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	lesní pozemky
identifikace prvku dle LHP	470 B
zastoupené soubory lesních typů	0K

0092

biogeografický význam, název	místní, „U Kummerské cesty“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	lesní pozemky
identifikace prvku dle LHP	473 B
zastoupené soubory lesních typů	0K

0093 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	místní, „Svitávka“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	lesní pozemky, ostatní plochy, vodní plochy, TTP
identifikace prvku dle LHP	294 E
zastoupené soubory lesních typů	2S, 2D, 3L, 3V

030

biogeografický význam, název	místní, „Jelení vršek“
funkčnost prvku	místní
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	lesní pozemek
identifikace prvku dle LHP	194 C
zastoupené soubory lesních typů	0M, 0K, 3K

BIOKORIDORY**0083/0092**

biogeografický význam, název	místní, „Potok pod Pitrovým vrchem“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	TTP, lesní pozemky, ostatní plochy
zastoupené soubory lesních typů	2V, 0K, 3S

0086/0089 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	místní, „U nádraží“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	lesní pozemky
zastoupené soubory lesních typů	0M, 0K

0091/0092

biogeografický význam, název	místní, „Mezi cestami“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	lesní pozemky
zastoupené soubory lesních typů	0K, 2K

0090/1366

biogeografický význam, název	místní, „U mlýna“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	TTP, ostatní plocha

0093/1366

biogeografický význam, název	místní, „U Svitávky“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	TTP

030/1165

biogeografický význam, název	místní, „K Jelenímu vršku“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	lesní pozemky
zastoupené soubory lesních typů	3K

42/030

biogeografický význam, název	místní, „Boreček“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	lesní pozemky, ostatní plochy
zastoupené soubory lesních typů	0K, 3K

42/1166 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	místní, „U Kombercova mostu“
funkčnost prvku	funkční částečně
současný charakter dotčených druhů pozemků	lesní pozemky, ostatní plochy
zastoupené soubory lesních typů	0K, 4K

42/1366 (RK559)

biogeografický význam, název	regionální, trasa RK559, „Ploučnice“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků	vodní plochy

457/1168 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	místní, „Starý Šidlov“
funkčnost prvku	funkční částečně, v SV části na evidované orné půdě funkčnost snížena
současný charakter dotčených druhů pozemků	lesní pozemky, TTP, ostatní plochy, zahrady, orná půda
zastoupené soubory lesních typů	

1165/1166 (v řešeném území část)

biogeografický význam, název	místní, „Pod spálenišťem“
funkčnost prvku	funkční
současný charakter dotčených druhů pozemků v řešené části území	lesní pozemky
zastoupené soubory lesních typů	0M, 0K, 4K

Vyhodnocení vymezení a funkčnosti ÚSES

Systém v řešeném území je Změnou č. 2 jednoznačně vymezený a upřesněný na stav katastru nemovitostí s tím, že lokalizace jednotlivých prvků vychází již jednak ze základního podkladu vyššího významu (ÚTP NR a R ÚSES, resp. ZÚR LK), z dosud platného územního plánu Zákupy (resp. ÚAP), a z Plánu ÚSES CHKO Kokořínsko-Máchův kraj (GeoVision, 2016).

Biocentra na lesních pozemcích jsou upřesněna dle organizačního členění LHP, resp. dle jednotek prostorového rozdělení lesa, kdy je dáвана přednost uceleným jednotkám v hierarchickém stupni lesní porost – důvodem je snaha o budoucí změnu kategorií dotčených částí lesa při obnově LHP.

Trasy biokoridorů jsou zde upřesněny jednak dle parcelního členění katastru nemovitostí, v lesních komplexech jednotkami prostorového rozdělení lesa LHP, podél jednoznačných linií lesních cest, průseků apod.

Jsou respektovány jednoznačné body propojení prvků systému na hranicích řešeného území.

D.5.4 ODŮVODNĚNÍ SYSTÉMU KRAJINNÉ ZELENĚ

Koncepce krajinné zeleně se Změnou č.2 nemění.

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 krajinotvorné prvky místního významu.

D.5.5 ODŮVODNĚNÍ PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ

Koncepce rozvoje vodních ploch a toků se Změnou č.2 nemění. Nové vodní plochy nejsou navrhovány. Řešené území spadá do povodí Ploučnice.

V ÚP Zákupy se v plochách zemědělských, plochách lesních, plochách přírodních, plochách smíšených nezastavěného území podmíněně připouští i krajinné úpravy – zřizování vodních ploch do 2000 m², pokud nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny.

Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.2 podstatně nemění. Změnou č.2 se doplňuje text, kdy se připouští realizace staveb a opatření na ochranu proti povodním a záplavám ve volné krajině jako nedílná součást využití všech ploch s rozdílným způsobem využití - stabilizovaných i ploch změn v krajině (např. terénní vsakovací průlehy, zemní valy aj.).

U řídké, roztroušené zástavby bude ochrana před povodněmi řešena individuálně (např. zvýšením odolnosti jednotlivých staveb v případě jejich zaplavení, realizací územně technických opatření aj.). Nadále bude podporována revitalizace vodních toků a jejich niv.

Nepovoluje se realizace takových staveb a opatření, která by mohly zhoršit průtok povodňové vlny v jiné obci nebo ohrozit životní prostředí.

Při konkrétních návrzích jednotlivých staveb je nutné uvažovat navyšování 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 nebyl Změnou č.2 upraven ani doplněn.

D.5.7 ODŮVODNĚNÍ REKREAČNÍHO VYUŽITÍ KRAJINY

Koncepce rekreačního využití krajiny se Změnou č.2 principiálně nemění.

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.

Na Ploučnici se rozvíjí vodáctví, které výhledově bude pravděpodobně „provozně“ regulováno s ohledem na předměty ochrany v EVL Horní Ploučnice.

D.5.8 ODŮVODNĚNÍ PROSTUPNOSTI KRAJINY

Zásady prostupnosti krajiny pro obyvatele a návštěvníky se Změnou č.2 nemění. Prostupnost krajiny je zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací a dalšími v ÚP nevymezenými pěšími trasami.

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.

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. Není evidováno žádné kritické či problémové místo. AOPK ČR nově vymezil biotopy vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Zejména lesnaté území v CHKO Kokořínsko – Máchův kraj na k.ú. Veselí nad Ploučnicí a části k.ú. Brenná je součástí jádrového území biotopu zvláště chráněných druhů. Při východní hranici správního území obce Zákupy byl od severu k jihu vymezen migrační koridor, který prochází zejména lesními masivy, a částečně i přes plochy zemědělské půdy. Potenciální střety, které mohou vzniknout při křížení tohoto migračního koridoru se záměrem modernizace jednokolejné železniční trati Česká Lípa – Mimoň a jejími místními přeložkami, budou řešeny v následných stupních projektové dokumentace (technické řešení). Na území Zákup nejsou evidována žádná kritická místa.

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, 10/2021).

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.2 uplatňována taková řešení, aby bylo znemožněno nebo ztíženo dobývání nerostných surovin.

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: UAP 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.	lokalita	kat.území	surovina
1125	šachtice Boreček 1	Brenná	železné rudy
1126	šachtice Boreček 2	Brenná	železné rudy

Zdroj: UAP ORP Česká Lípa, 2020

Plocha přestavby 2-02/P (přestavba části zahrádkářské osady na bydlení v RD) je vymezena v potenciálním sesuvném území č.266, zastavitelná plocha 7-12/Z je vymezena v potenciálním sesuvném území č.231, a zastavitelné plochy 4-05/Z, 4-06/Z zasahují do potenciálního sesuvného území č.1052. Podrobné řešení staveb ve vztahu ke svahovým nestabilitám bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace, kdy lze uplatnit požadavek například na podrobný geologický průzkum a budou stanoveny podmínky pro konkrétní stavby.

Poslední revize potenciálních sesuvů byla provedena v roce 1977 (vyjma sesuvu č.228 Svojkov), novější podklady nejsou k dispozici. Dle informací vedení obce a stavebního úřadu Zákupy k aktivním pohybům nedochází. Sesuvná území budou nadále monitorována.

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

Kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se Změnou č.2 podstatně nemění. V návaznosti na přesuny a úpravy text v kapitole D.4.1 výroku se zrušují stanovené podmínky v koridorech dopravní infrastruktury.

V souladu s platnou legislativou se textově upřesňují podmínky zachování stávajícího využití a uspořádání území.

V souladu s platnou legislativou se upravují podmínky pro ochranu lesních pozemků. Vzdálenost 30 m od okraje lesa je zakreslena v Koordinačním výkresu. Změnou č.2 jsou vymezeny zastavitelné plochy 1-57/Z a 7-12/Z, které částečně zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Stavby hlavního resp. přípustného využití lze umístit mimo tuto vzdálenost. Změna č.2 vymezuje plochy přestavby 6-01/P a 6-02/P, které leží ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Jedná se však o plochy veřejných prostranství (komunikace a zeleň), kde budou umístovány jen drobné stavby (např. přístřešky pro nádoby na tříděný odpad, lavičky aj.).

Změnou č.2 se na základě nové legislativy a jejího uplatňování v územně plánovací činnosti stanovuje omezení v nezastavěném území. Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští, když jsou v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území stanovenými v ÚP Zákupy. Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny se v nezastavěném území nepřipouští oplocování pozemků a dále stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (pevné oplocení) s výjimkou oplocení ZPF se speciálními kulturami (např. okrasné květiny, intenzivní sady) a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitnění základů, oplocení též nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL.

Z důvodu ochrany charakteru území obce a vystavěného území a ochrany zemědělského půdního fondu se nepřipouští v nezastavěném území výstavba samostatných staveb a zařízení výroby energie z obnovitelných zdrojů. Důvodem je zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřených stanovenými limity využití území. Nezastavěné území je jednou z významných neobnovitelných hodnot zdejší krajiny. Veřejný zájem na ochraně charakteru území, vystavěného prostředí, zemědělského půdního fondu, přírodních a kulturních hodnot v území převažuje nad veřejným zájmem v nezastavěném území správního území Zákupy umisťovat výroby energie.

Samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů nejsou v ÚP Zákupy ani Změně č.2 vymežovány. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští v rámci přípustného využití všech kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Dále je umisťování výroby energie z obnovitelných zdrojů přípustné v plochách výroby a skladování – průmyslové a řemeslné a plochách technické infrastruktury. Tím územní plán vytváří územní podmínky pro potenciální využití potenciálu výroby energií z obnovitelných zdrojů v řešeném území.

Naopak je třeba nezastavěné území tzn. volnou krajinu chránit před neuváženou expanzí těchto výroben (zejména s výkonem nad 1MW), které by zejména bránily řádnému využívání půdního fondu náležitým zemědělským a lesnickým hospodařením v intencích zásad udržitelného rozvoje při zachování současného charakteru území, tzn. zemědělské hospodaření s těžištěm orného hospodaření s uvážlivým výběrem pěstovaných plodin s ohledem na případné erozní jevy a s podporou snah o další rozčleňování v minulosti scelených zemědělských pozemků včetně údržby TTP (lučním hospodařením a pastvením). Území obce je z pokryto zemědělskou půdou i vyšších tříd ochrany (I. a II.), která je významnou hodnotou území.

Zemědělské a lesnické hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmu ochrany přírody.

Důležitým faktorem je i cílená ochrana krajinného rázu, který je dán zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa či oblasti a musí být chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

K základním principům uchování krajinného rázu řešeného území patří nepřipuštění výstavby objemově neadekvátních staveb vymykajících se dochovaným harmonickým vztahům, určité omezování volnosti architektonického ztvárnění jednotlivých objektů v rámci stanovených prostorů obce z hlediska ochrany charakteru zástavby (pro investory s jednoznačně vymezenými podmínkami) s podporou postupné i fragmentární realizace výstavby s dochovaným měřítkem krajiny a sídel. Ochrana pohledově exponovaných prostorů spočívá ve snaze minimalizace zásahů do dominantních krajinářských znaků (místní vrcholy, rokle,...), tj. ve svažitých a pohledově exponovaných terénech lesních porostů, neumístování prvků, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití těchto pohledově prostorů. Cílem zachování kvalit krajiny je zachování původního charakteru krajiny bez zásahů do reliéfu terénu, současných způsobů využívání, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení. Ochrana krajiny spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinně nešetrnými způsoby hospodaření.

Potenciální výstavbou areálů výroben energií z obnovitelných zdrojů by došlo i k omezení průchodnosti krajiny pro živočichy (včetně člověka), protože areály výroben energií z obnovitelných zdrojů (FVE, bioplyn, MVE) jsou dle dosavadní praxe neprostupně oplocovány. Jedním z neopominutelných principů územního plánování je omezování plošného rozrůstání zástavby do volné krajiny tedy i areálů výroben energie z obnovitelných zdrojů.

Do základní vybavenosti území byla doplněna specifická podmínka týkající se možnosti využití obnovitelných zdrojů energie.

Změnou č.2 se doplňují u ploch bydlení – venkovské plochy Změny č.2 (plochy 5-12/Z, 7-11/Z) a u plochy přestavby 1-21/P (bydlení městské – individuální), u kterých v dalších stupních projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Na základě pořizovatelské praxe s uplatňováním ÚP Zákupy v minulém období se z podmínek pro plochy bydlení – městské individuální (plochy 1-21/Z, 1-22/Z, 1-23/Z) vypouští požadavek na max. velikost zastavěné plochy a poměr stran staveb domů. Požadavky se ukazují v daných plochách jako nadbytečné. Byla doplněna poznámka týkající se požadavku min. velikosti pozemku pro 1 izolovaný objekt bydlení, kdy plochy přestavby, vzhledem k jejich charakteru mohou být o menší výměře než je stanovená.

V plochách rekreace – zahrádkové osady se v přípustném využití upravuje text týkající se dopravní a technické infrastruktury (jednoznačnost) a z podmíněně přípustného využití se vypouští integrované stavby umožňující ubytování nebo trvalé bydlení, kdy není zájmem města Zákupy tyto funkce v daném typu ploch podporovat.

V plochách smíšených obytných – centrálních se na základě pořizovatelské praxe s uplatňováním ÚP Zákupy a požadavků města Zákupy se upravuje podmínka pro stavby rodinných domů.

V plochách výroby a skladování – průmyslové a řemeslné byla přemístěna výroba energie z obnovitelných zdrojů z podmíněně přípustného využití do přípustného využití a byla doplněna do ploch technické infrastruktury, kdy se tak vytváří územní podmínky pro rozvoj podporované výroby energie z obnovitelných zdrojů. Doplňující pravidlo pro výstavbu uvedené pod tabulkou se vztahuje jen na pozemky p.č. 2052/3 a 2053 v k.ú. Zákupy, na kterých se nachází stará zátěž skládky Zákupy, kde zůstává potenciální riziko znečištění životního prostředí. Na ostatních pozemcích v ploše 1-04/P byla provedena riziková analýza a v souladu s jejími závěry MŽP ČR odsouhlasilo změnu v databázi SEKM, kde je u zátěže Bývalá cihelna Zákupy uvedeno nulové riziko, tudíž není nutné provádět asanaci a rekultivaci těchto pozemků.

V plochách veřejných prostranství – zeleň na základě pořizovatelské praxe s uplatňováním ÚP Zákupy byl místně upřesněn text hlavního a přípustného využití.

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.

Změnou č.2 se vymezují veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

V19 – technická infrastruktura – rozšíření vodovodní sítě do rozvojových lokalit v sídle Brenná. Jedná se o nepodstatné rozšíření vodovodní sítě.

Změnou č.2 se na základě požadavku města Zákupy zrušují v ÚP Zákupy vymezené veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dopravní infrastruktury D07, D08, D09, kdy město Zákupy je již vlastníkem předmětných pozemků.

Změnou č.2 se zrušují v souladu se ZÚR LK ve znění aktualizací č.1 a č.2 v ÚP Zákupy vymezené VPO pro vyvlastnění prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu. Všechny prvky tohoto systému jsou jasně vymezené, stabilizované (není žádný prvek navrhován k založení).

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.

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.2 nenavrhují.

Protože se s účinností nového stavebního zákona (1.7.2024) zrušují VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, zrušují se tyto i v ÚP Zákupy.

D.8 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na životní prostředí nebylo požadováno. Kompenzační opatření se ve Změně č.2 nestanovují.

D.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.2 nevymezují. Z podmínek pro prověření budoucího využití se vypouští irelevantní text.

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

Byla prověřena aktuálnost ploch s požadavkem na zpracování územních studií a zrušuje se požadavek na územní studii US1 – obytný soubor severovýchod, protože většina zastavitelných ploch v původně vymezené lokalitě je zastavěna nebo připravena k zastavění. Ponechává se požadavek na zpracování územní studie US2 – obytný soubor sever, kdy se Změnou č.2 prodlužuje lhůta pro její pořízení na 4 roky od vydání Změny č.2 tzn. do roku 2028.

Dle požadavku DO se doplňuje požadavek na řešení odkanalizování v celé ploše.

Nové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se Změnou č.2 nevymezují.

D.11 ODŮVODNĚNÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Užívané pojmy jsou buďto v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vždy v platném znění, pokud není uvedeno jinak, nebo definovány v územním plánu. Jednotlivá ustanovení definic využívají citací ze zákona a vyhlášek, bez nichž by jejich upřesnění pro specifické potřeby ÚP nebylo srozumitelné. Definované pojmy jsou seřazeny dle abecedy.

Dům smíšené funkce je definován za účelem zajištění polyfunkčnosti využití příslušných smíšených ploch, kde je žádoucí zachovat určitý podíl trvalého bydlení, zajistit atraktivitu podlaží navazujícího na veřejné prostranství a přitom umožnit potenciálnímu vlastníku širokou škálu možného dalšího využití, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

Drobné podnikání – na základě Principů a pravidel územního plánování definováno projektantem ÚP Zákupy.

Chalupa je definována ve vztahu k prostorovým regulativům příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Integrovaná stavba nebo zařízení je definována za účelem rozlišení přípustnosti činností na samostatných pozemcích v rámci příslušných ploch od činností začleněných do staveb hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami zajišťuje umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemku, čímž zajišťuje minimální rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu, zároveň však nemůže zamezit spekulativnímu skrývání částí objemu staveb pod upravený terén. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100 %.

Koeficient zeleně zajišťuje zachování přiměřeného podílu „zelených“ ploch na pozemku, s ohledem na nepřijetí koeficientu podzemních staveb je umožněno umístit „zelené“ plochy na střechách podzemních objektů a Kz tak nevypovídá např. o způsobu zasakování povrchových vod nebo o možnosti výsadby dřevin na těchto plochách. Přesto přijatá definice zeleně zajistí její funkčnost bez ohledu na stav podloží. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100%.

Komerční služby jsou definovány za účelem jejich odlišení od řady obslužných činností, které se rovněž označují jako služby (zdravotní a sociální služby,...), ale mají jiné nároky na umístění.

Komplexní řešení požadované při rozhodování o využití stabilizovaných a zastavitelných ploch většího rozsahu vyplývá z nemožnosti zakotvit do regulativů ÚP všechny potřebné detailní podmínky zejména z hlediska prostorového uspořádání staveb a vymezení veřejných prostranství.

Kultura jako nestavební využití je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

Kvalita prostředí je definována projektantem ÚP, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životních prostorů:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství přispívajících k naplňování požadavků na danou plochu,
- kvalita složek životního prostředí – zejména nízká intenzita hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, nízké emisemi prachu a pachů, dobré oslunění a osvětlení aj.

Mobilní dům je definován za účelem umožnění stanovení přípustnosti této nestandardní stavební formy v příslušných kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití.

Nadzemní podlaží je v ÚP definováno odchylně od bytové normy s ohledem na platnost regulativů ÚP pro všechny druhy staveb.

Nadzemní stavba je pro účely ÚP definována dle požadavku pořizovatele ve vztahu k významu koeficientu zastavění nadzemními stavbami. Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Nerušící výroba 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.

Oplocení je principiálně nepřípustné na všech plochách nezastavěného území (veřejný zájem na zachování prostupnosti území), dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat nebo koní jsou z oplocení vyjmuty za účelem umožnění ochrany těchto ploch před škůdci a naopak ochrany obyvatel využívajících prostupnosti území před činnostmi na nich probíhajícími.

Podružné stavby jsou v ÚP definovány zejména za účelem umožnění nezbytné obsluhy ploch v nezastavěném území odchylně od přístřešků dle SZ, s ohledem na jejich specifické charakteristiky v různých plochách. Zvláště zdůrazněná nepřípustnost trvalého bydlení nebo rodinné rekreace vyplývá z přetrvávající snahy stavebníků pronikat s tímto využitím do nezastavěného území pod záminkou budování staveb pro údržbu krajiny.

Podkroví je v ÚP definováno na základě metodické pomůcky MMR ČR, 06/2013.

Parter je definován projektantem ÚP k upřesnění používání tohoto pojmu v textové části.

Pohoda bydlení - viz nálezn Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 44/2005-116 - je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení.

Rodinná farma je definována za účelem zajištění možnosti rozvoje zemědělské činnosti včetně údržby krajiny při zachování určitého podílu trvalého bydlení a přitom umožnit potenciálnímu vlastníku širokou škálu možného dalšího využití vázaného na venkovský prostor, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

Rozvojové plochy jsou definovány dle požadavku pořizovatele k upřesnění používání tohoto pojmu v textové části.

Speciální kultury jsou definovány pro potřeby ÚP ve vztahu k podmíněně přípustnosti oplocování ploch v nezastavěném území.

Turistické přístřešky jsou definovány v souladu se stavebním zákonem, jmenovitá nepřípustnost dlouhodobého pobytu a přenocování vyplývá z přetrvávající snahy stavebníků pronikat s tímto využitím do nezastavitelného území pod záminkou budování přístřešků pro údržbu krajiny a rozvoj turistického ruchu.

Ubytování je definováno na základě požadavku podpořit územně plánovacími nástroji snahu obce vyřešit problém nelegálního nebo přinejmenším neetického ubytování ekonomicky slabých obyvatel.

Udržitelný cestovní ruch někdy též uváděný jako šetrný cestovní ruch je běžně užívaný pojem definovaný ve vztahu k ochraně přírody a krajiny. Šetrný cestovní ruch (udržitelný, šetrný k životnímu prostředí) - minimalizuje vlivy nežádoucích aktivit na uživatele území a životní prostředí. V maximální možné míře je využíván místní potenciál a zdroje a dochází postupně k přirozenému rozvoji území při udržení příznivého prostředí i vztahů místních komunit.

Úprava jako účelové využití pozemku neprodukčního charakteru je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

Výšková hladina zástavby je definována projektantem ÚP Zákupy pro jednoznačnou specifikaci výškové hladiny zástavby.

Vzrostlá nelesní zeleň (též užíván pojem vysoká zeleň nebo dřeviny rostoucí mimo les, v některé odborné literatuře i pojem vysoká zeleň) je definována na základě požadavku pořizovatele. Definice vychází z metodické publikace Charakter a struktura venkovských sídel a další odborné literatury.

Základní občanské vybavení je definováno dle dokumentace Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (MMR, ČVUT, 2020).

Základní vybavenost území je definována 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 umísťovány dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce 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.

Zakončující podlaží je definováno jako zobecnění pojmu klasického podkroví umožňující umísťovat současné stavby například s ustupujícím posledním podlažím s různě tvarovanou střechou v tradičních lokalitách (venkovský prostor), kde prosté zakončení plochou střechou není žádoucí.

Zeleň je definována projektantem ÚP.

Zpevněná plocha je definována ve vztahu k významu koeficientu zastavění nadzemními stavbami.

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.

Z hlediska požadavků vyhlášky č. 271/2019 Sb.:

- protože se jedná o Změnu platného ÚP Zákupy není v tabulkách uvedena informace dle ustanovení § 3, odst. 1, písm. g),
- v intencích uvedené vyhlášky není obsahem hodnocení druhové členění zemědělských pozemků, ani výčet dotčených BPEJ – tyto údaje nejsou tudíž obsahem níže uvedených tabulek,
- hodnocené plochy a koridory nejsou určeny pro rekultivace na zemědělskou půdu (jedná se o záborů trvalé, tudíž se nepředpokládá návrat k ZPF po ukončení nové funkce), zábor se netýká ploch s provedenými závlahami (v ř.ú. nejsou evidovány ani navrhovány), ani návrhy na eliminaci erozních jevů.

Principiálně je Změna č.2 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.

Plochy jsou s průběžným kódovým označením znázorněny ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (7). Údaje jsou převzaty z evidovaného stavu dle údajů katastru nemovitostí, nikoliv dle současného druhu a způsobu využívání dotčených pozemků, jsou uvedeny v [m²].

U ploch vymezených pro upřesnění prvků ÚSES se nevyhodnocuje zábor ZPF - změna funkčního využití v plochách prvků ÚSES Změnou č.2 vypouštěných, protože k faktické změně kultur dle KN nedojde (např. změna z ploch přírodních lesních na plochy lesní, z ploch přírodních nelesních na plochy zemědělské, změna z ploch přírodních nelesních na plochy smíšené nezastavěného území), změny jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných dle KN jako lesní pozemek nebo ostatní plocha. U ploch upřesněných prvků ÚSES se nevyhodnocuje změna funkčního využití v plochách prvků ÚSES Změnou č.2 navržených nebo upravených, protože k faktické změně kultur dle KN nedojde (změna z ploch lesních na plochy přírodní lesní, změna z ploch smíšených nezastavěného území na plochy přírodní nelesní, změna z ploch zemědělských na plochy přírodní nelesní), změny jsou vymezeny zejména pozemcích evidovaných dle KN jako lesní pozemek, ostatní plocha, trvalé travní porosty. Prvky ÚSES k založení nejsou vymezovány, v nově vymezených prvcích bude i nadále hospodařeno shodně s podmínkami stanovenými pro příslušné plochy.

Legenda k následujícím tabulkám:

- | | |
|----|--|
| BV | Plochy bydlení – venkovské |
| BM | Plochy bydlení – městské individuální |
| PK | Plochy veřejných prostranství – komunikace |
| PZ | Plochy veřejných prostranství - zeleň |
| S | Plochy smíšené nezastavěného území |
| VF | Plochy zemědělské a lesnické malovýroby |

E.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č.2 NA PF

Tab. E.2_1: Hodnocené zastavitelné plochy (výměry v m²)

plocha	funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZP celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
						I.	II.	III.	IV.	V.	
1-56/Z	BM	1079	1040	39	0	0	0	0	0	1040	-
1-57/Z	BV	1727	1591	136	0	0	0	0	1176	415	-
1-59/Z	BV	650	650	0	0	0	0	0	373	277	-
3-09/Z	BV	277	277	0	0	0	0	0	277	0	-
3-11/Z	BV	1422	1422	0	0	0	0	0	1422	0	-
4-04/Z	BV	9581	0	9581	0	0	0	0	0	0	-
4-05/Z	BV	1076	0	1076	0	0	0	0	0	0	-
4-06/Z	BV	2485	2485	0	0	0	0	2485	0	0	-
4-07/Z	BV	758	0	758	0	0	0	0	0	0	-
4-08a/Z	BV	1936	1676	260	0	0	0	0	1676	0	-
4-08b/Z	BV	1176	1176	0	0	0	0	0	1176	0	-
5-11/Z	BV	726	726	0	0	0	386	340	0	0	-
5-12/Z	BV	3130	3076	54	0	0	0	1871	1205	0	-
7-11/Z	BV	2110	2034	76	0	0	1983	51	0	0	-
7-12/Z	BV	1379	1379	0	0	0	0	0	1379	0	-
7-14/Z	BV	94	94	0	0	0	0	94	0	0	-
8-12/Z	BV	1253	139	1114	0	0	0	139	0	0	-
8-13/Z	BV	1374	1374	0	0	0	0	1374	0	0	-
celkem		32233	19139	13094	0	0	2369	6354	8684	1732	

Tab. E.2_2: Hodnocené plochy přestavby (výměry v m²)

plocha	funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZP celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
						I.	II.	III.	IV.	V.	
1-20/P	BM	2597	105	2492	0	0	0	0	105	0	-
1-21/P	BM	612	0	612	0	0	0	0	0	0	-
2-02/P	BV	8694	935	7759	0	0	935	0	0	0	-
4-01/P	VF	6342	0	0	0	0	0	0	0	0	-
6-01/P	PK	1872	0	1872	0	0	0	0	0	0	-
6-02/P	PZ	1454	0	1454	0	0	0	0	0	0	-
		21571									
celkem		21571	1040	14189	0	0	935	0	105	0	-

Tab. E.2_3: Hodnocené plochy změn v krajině (výměry v m²)

plocha	funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZP celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
						I.	II.	III.	IV.	V.	
2-04/N	S	689	0	689	0	0	0	0	0	0	-
celkem		689	0	689	0	0	0	0	0	0	-

Tab. E.2_4: Celkem hodnocené zábory (výměry v m²)

funkce	celková výměra	zábor ZPF	NZP celkem	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					meliorace výměra/rok
					I.	II.	III.	IV.	V.	
BV	39848	19034	20814	0	0	3304	6354	8684	692	
BM	4288	1145	3143	0	0	0	0	105	1040	-
VF	6342	0	0	0	0	0	0	0	0	-
PK	1872	0	1872	0	0	0	0	0	0	
PZ	1454	0	1454	0	0	0	0	0	0	
S	689	0	689	0	0	0	0	0	0	
celkem	54493	20179	27972	0	0	3304	6354	8789	1732	

Tab. E.2_5 Rekapitulace záborů ZPF dle tříd ochrany

	zábory ZPF celkem	zábory ZPF dle tříd ochrany				
		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
celkem plochy zastavitelné (Z)	19139	0	2369	6354	8684	1732
celkem plochy přestavby (P)	1040	0	935	0	105	0
celkem plochy změn v krajině (N)	0	0	0	0	0	0
celkem	20179	0	3304	6354	8789	1732
podíly z celkového záboru ZPF	100,00 %	0,00 %	16,37	31,49	43,56	8,58

Návrhy Změny č.2 situují jednotlivé navrhované plochy (lokality) přednostně do zastavěného území a jeho proluk, v případě návrhů v nezastavěném území pak na nezemědělské pozemky.

Celkový předpokládaný zábor ZPF ve Změně č.2 je 20179 m². Zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené Změnou č.2 předpokládají zejména zábor půd nižších tříd ochrany. Pouze zastavitelné plochy 5-11/Z, 7-11/Z a plocha přestavby 2-02/P vyžadují zábor zemědělské půdy II. třídy ochrany ZPF. V případě zastavitelné plochy 7-11/Z se jedná o zbytkový, zemědělsky neobhospodařovatelný, velmi malý pozemek (51 m²) na okraji vymezené plochy, v případě plochy přestavby 2-02/P se jedná pro intenzivní zemědělství nevyužitelné pozemky zahrádkářské kolonie. V případě plochy 5-11/Z jde pouze o rozšíření zahrady ke stávajícímu RD (ZPF II. třídy ochrany je jen na části plochy).

Jako kompenzace za zábor ZPF pro Změnou č.2 vymezené zastavitelné plochy pro bydlení se na základě požadavku pořizovatele po dohodě s určeným zastupitelem Změnou č.2 zrušují dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy 6-04/Z (10833 m²), 6-10/Z (4774 m²), část plochy 5-02/Z (3321 m²) a část plochy 1-20/Z (3138 m²) nalézající se v okrajových polohách a vyžadující zejména zábor ZPF vyšších tříd ochrany. Pro zemědělské hospodaření se tak ponechávají plochy o celkové výměře 22066 m².

Tab. E.2 6 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF (jen plochy se zábořem ZPF)

ozn.	katastrální území	návrh ploch s rozdílným způsobem využití	odůvodnění
1-56/Z	Zákupy	bydlení - městské individuální	upraveno na celé pozemky, stávající RD č.p. 97 a zahrada k němu, zemědělsky neobhospodařovatelné, nebude rozšiřována zástavba (zahrada)
1-57/Z	Zákupy	bydlení - venkovské	využití proluky v zastavěném území, v místě starého zbořeniště
1-59/Z	Zákupy	bydlení - venkovské	malé doplnění souvisejícího pozemku těsně kolem rekonstruované stavby zemědělské usedlosti č.p.168, bez hlavních staveb, velmi malá zbytková plocha ZPF zemědělsky neobhospodařovatelná
1-20/P	Zákupy	bydlení - městské individuální	využití stávajících staveb pro bydlení na Kamenickém vrchu, zařízení občanského vybavení bylo v minulosti zrušeno, ZPF je jen evidenční v KN, nebude rozšiřována zástavba (bude využito jako zahrada)
3-09/Z	Božíkov	bydlení - venkovské	vydáno správní rozhodnutí na hospodářskou stavbu, nové dělení pozemků (DKM), velmi malá zbytková plocha ZPF zemědělsky neobhospodařovatelná
3-11/Z	Božíkov	bydlení - venkovské	navazuje na zastavěné území, okraj zástavby mimo záplavové území
4-06/Z	Brenná	bydlení - venkovské	v zastavěném území, záměr Města, veřejný zájem na podpoře trvalého bydlení v sídle
4-08a/Z	Brenná	bydlení venkovské	plocha pro rozvoj stávající zemědělské usedlosti č.p.91
4-08b/Z	Brenná	bydlení venkovské	v návaznosti na zastavěné území, výrazně zmenšeno, zájem na podpoře trvalého bydlení v sídle
5-11/Z	Kamenice u Zákup	bydlení - venkovské	jen rozšíření zahrady ke stávajícímu RD, malá zbytková plocha ZPF, veřejný zájem na stabilizaci obyvatelstva v místě
5-12/Z	Kamenice u Zákup	bydlení - venkovské	upraveno o p.p.č.253/29, vytvořena ucelená zast. plocha, v ploše byla realizována hospodářská stavba, nevhodné pro intenzivní zemědělství
7-11/Z	Starý Šidlov	bydlení - venkovské	v zastavěném území, využití starého zbořeniště a sadu, proluka, velmi malá zbytková plocha ZPF zemědělsky neobhospodařovatelná, záměr Města, veřejný zájem na podpoře trvalého bydlení v sídle
7-12/Z	Starý Šidlov	bydlení - venkovské	navazuje na zastavěné území
7-14/Z	Starý Šidlov	bydlení - venkovské	nové dělení pozemků dle DKM, souvisí se zastavěným územím, velmi malá zbytková plocha ZPF zemědělsky neobhospodařovatelná
8-12/Z	Veselí nad Ploučnicí	bydlení - venkovské	zvětšeno o 484/10, 484/1 č. 37 část, zcelení proluky v zastavěném území, využití starého zbořeniště, velmi malá zbytková plocha ZPF zemědělsky neobhospodařovatelná
8-13/Z	Veselí nad Pl.	bydlení - venkovské	záměr Města, veřejný zájem na posílení trvalého bydlení v sídle, navazuje na zastavěné území, proluka v rozvolněné zástavbě, malá zbytková plocha ZPF zemědělsky neobhospodařovatelná

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 decenních systematicky udržována. 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.

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.

Plošné odvodnění nezasahuje do návrhových ploch Změny č.2.

Stavby HOZ jsou respektovány, jejich vymezení se Změnou č.2 nemění. V dalších stupních projektové dokumentace bude HOZ příslušně zohledněno. V Zákupích je vybudován systém splaškové kanalizace. Do HOZ není navrženo vypouštění odpadních ani dešťových vod ze zastavěného území či zastavitelných ploch. 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.

Koncepčním řešením Změny č.2 není dotčena stávající síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

Ve Změně č.2 vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby nevyžadují zábor PUPFL. Naopak se zrušuje v ÚP Zákupy vymezená část zastavitelné plochy 1-25/Z a ponechává se jako lesní pozemek.

Změnou č.2 jsou vymezeny zastavitelné plochy 1-57/Z a 7-12/Z, které částečně zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Stavby hlavního resp. přípustného využití lze umístit mimo tuto vzdálenost. Změna č.2 vymezuje plochy přestavby 6-01/P a 6-02/P, které leží ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Jedná se však o plochy veřejných prostranství (komunikace a zeleň), kde budou umístovány jen drobné stavby (např. přístřešky pro nádoby na tříděný odpad, lavičky aj.).

F VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S PÚR ČR, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚPD VYDANOU KRAJEM

F.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S PÚR ČR A ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

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 Rakovnícka. 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.

Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena dne 19.7.2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje.

Dne 29.února 2024 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 46/2024 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe a netýká se území Libereckého kraje.

Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 1.3.2024.

F1.1 REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚP

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 a vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č.2 vytváří územní podmínky zejména pro podporu rozvoje bydlení, sportu, veřejných prostranství a současně jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (stanovení hodnot viz ÚAP ORP Česká Lípa).

Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny již při zpracování ÚP Zákupy. Návrhu Změny č.2 se zejména týkají:

(14)

Změna č.2 vytváří územní předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna č.2 přiměřeně chrání a zároveň využívá pro rekreaci lesní a lesozemědělskou kulturní krajinu - hodnoty, které jsou výrazem identity území. Změnou č.2 není navržena zástavba vytvářející propojení s okolními sídly, je zachována stávající urbanistická struktura území. Změna č.2 nepřináší zásadní změny do prostorového uspořádání zástavby města.

(16), (16a)

Koncepční řešení Změny č.2 je v souladu se schváleným Programem rozvoje města Zákupy a vytváří územní podmínky pro naplnění stanovené vize a cílů zejména v oblasti Bydlení. Změnou č.2 se nemění celková koncepce rozvoje obce ani urbanistická koncepce stanovená v ÚP Zákupy.

(20)

Změna č.2 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Změnou č.2 se na základě podkladu poskytnutého SCHKO Kokořínsko – Máchův kraj upřesňuje systém ÚSES zejména na území CHKO. Do soustavy NATURA 2000 není významně zasahováno.

(25)

Změna č.2 stabilizací ploch v nezastavěném území vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod, 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, záplav a sucha.

Změna č.2 přiměřeně jejímu obsahu je v souladu s aktualizovanými republikovými prioritami a požadavky na územní plánování, stanovenými v PÚR ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území.

F.1.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

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

F.1.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

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.2 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.

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.

F.1.4 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

Změnou č.2 se respektuje vymezený koridor E10_PU03 pro dvojité vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín v trase stávajícího vedení VVN 400 kV, které bude zdvojeno (vydáno ÚR).

První územní rozvojový plán ČR byl Vládou ČR vydán dne 28.8.2024 usnesením č. 581 formou opatření obecné povahy, ale dle ustanovení § 319 odst. 5 zákona č.283/2021 Sb. se nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č.283/2021 Sb.. První Územní rozvojový plán ČR, do doby vydání jeho změny, která ho uvede do plnohodnotného souladu s novým stavebním zákonem, není závazný pro rozhodování v území a pro obsah navazující územně plánovací dokumentace.

F.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 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.

Aktualizace č.2 ZÚR LK byla vydána zastupitelstvem Libereckého kraje 28.11.2023 a nabyla účinnosti 3.1.2024 a týkala se zejména zajištění souladu ZÚR LK s aktuálním zněním PÚR ČR (úpravy textu priorit, vymezení specifických oblastí, ve kterých se projevuje problém se suchem (vymezeny specifické oblasti SOB9a, SOB9b, SOB9c, a SOB6) přesun specifické oblasti SOB7c Frýdlantsko mezi specifické oblasti republikového významu, doplněno označení koridorů bez změny jejich vymezení, vypuštění koridorů územních rezerv S5_D01R a D18R, vypuštění některých koridorů, sjednocení kategorií legendy aj.).

Návrh i odůvodnění Změny č.2 respektuje ZÚR LK ve znění aktualizací č.1 a č.2 (dále též ZÚR LK).

F.2.1 PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.2 přiměřeně jejímu rozsahu zohledněny. Změna č.2 řeší zejména dílčí plošně nevýznamné změny využití území pro plochy bydlení – venkovské, plochy bydlení – městské individuální, plochy zemědělské a lesnické malovýroby, plochy veřejných prostranství – komunikace, plochy veřejných prostranství – zeleň, plochy smíšené nezastavěného území. Ve Změně č.2 je upřesněn ÚSES.

Jsou zejména zohledněny krajské priority územního plánování P1, P3, P6, P7, P8.

ad P1

- Změna č.2 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Změna č.2 zachovává a přiměřeně rozvíjí krajinný ráz nezastavěných částí území:
 - respektováním požadavků na naplňování cílových kvalit krajiny s ohledem na krajinné typy a vhodnou regulaci jejich přípustného užívání,
 - cílenou ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

ad P3

ÚP Zákupy i Změna č.2 při stanovení způsobu využití území upřednostňuje komplexní řešení a konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území v kontextu vlivů širších územních souvislostí před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

Vymezení uspořádání území a stanovené podmínky pro jeho využívání zohledňují požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, hospodářského rozvoje území a ochrany a rozvoje přírodních a kulturních hodnot území.

Řešení Změny č.2 bylo formulováno ve spolupráci s obyvateli i uživateli území - (shromáždění záměrů, podnětů, projednávací proces pořízení Změny č.2).

ad P6

Celková koncepce rozvoje obce zohledňuje její začlenění do struktury osídlení jako centra subregionálního významu ve spádovém obvodu centra regionálního významu Česká Lípa. Jsou posilovány funkční kooperace zejména na toto centrum osídlení, dále na Mimoň.

ad P7

Změna č.2 vytváří územní podmínky pro nové využití opuštěného areálu zemědělské výroby v Brenně. Změnou č.2 je navrženo nové využití dvou ploch v zastavěném území pro bydlení (plochy přestavby), čímž je hospodárně a efektivně využito zastavěné území.

ad P8

Rozvojové záměry, které mohou významně negativně ovlivnit charakter krajiny se Změnou č.2 nevymezují.

Změnou č.2 je upřesněn ÚSES, což napomáhá zvyšování funkční účinnosti zvláště i obecně chráněných území, dochází ke zvyšování ekologické stability území a k zajištění ekologických funkcí ve volné krajině.

F.2.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI, ROZVOJOVÉ OSY

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

F.2.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

ZÚR LK upřesňují vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, dle PÚR ČR na správní obvody obcí a podle zjištěných územních podmínek a nesouvislého územního vymezení v Libereckém kraji rozlišují specifickou oblast sucha SOB9a Frýdlantsko, specifickou oblast sucha SOB9b Českolipsko a specifickou oblast sucha SOB9c Turnovsko - Železnobrodsko. Obec Zákupy byla nově zařazena do specifické oblasti SOB9b Českolipsko.

ÚP Zákupy i následné změny územního plánu včetně Změny č.2 vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, doplněné cestní sítí v krajině a členěné vymezenými biokoridory.

Vhodným přístupem k ochraně půdního fondu, upřednostňováním ekologických forem hospodaření a účinným rozvíjením prvků ÚSES ÚP Zákupy včetně Změny č.2 zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a neodůvodněnými zábory pro jiné účely ve smyslu uchování produkční hodnoty území. Z důvodu zachování a obnovy agrodizajnu byly v textové části ÚP Zákupy formulovány návrhy řešící obnovu zemědělského hospodaření na pozemcích dlouhodobě již ležících ladem a zemědělské hospodaření na pozemcích opuštěných, kdy k nápravě stavu u pozemků TTP a zatravněné orné půdy dopomůže zejména obnova a podstatné rozšíření živočišné výroby. Plochy bydlení venkovského umožní rozvoj malých podniků (rodinných farem) ekologického a energetického zemědělství a agroturistiky.

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. V ÚP Zákupy je stanoveno, že realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině. Speciální protierozní opatření se nenavrhují. Tato koncepce je Změnou č.2 zachována.

ÚP Zákupy i Změna č.2 podporuje revitalizaci vodních toků a jejich niv včetně postupného rušení nefunkčních a nevyužívaných odvodňovacích soustav na zemědělsky nevyužívaných pozemcích.

Návrh koncepce zásobování vodou a odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.2 nemění. Zásobení objektů města pitnou vodou je realizováno převážně z vodovodu pro veřejnou potřebu a z menší části i z lokálních zdrojů (studní). Zdroje skupinového vodovodu Zákupy budou nadále využívány s ohledem na dostatečnou vydatnost, a to jak pro vodovod včetně návrhových lokalit, kapacitně postačuje i pro napojení obcí Bohatice a Svojkova. Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl nezastavitelné plochy zeleně z celkové výměry plochy) pro zastavěné i zastavitelné plochy jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní. V přípustném využití ploch smíšených nezastavěného území všeobecných jsou např. remízky, louky s nálety křovin a dřevin, břehové porosty aj.

F.2.4 KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č.2 se se respektuje upřesněný koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky, elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy. Dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují.

Změnou č.2 se respektuje upřesněný 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. Koridor je Změnou č.2 respektován a dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují.

Předchozí Změnou č.3 byl upřesněn koridor E10_PUR03, který vytváří územní podmínky pro zajištění průchodnosti tranzitní trasy dvojitého vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín. Koridor je Změnou č.2 respektován a dílčí plochy Změny č.2 do něj nezasahují.

Systém ÚSES včetně zapracování nadregionálního a regionálního systému byl vymezen v ÚP Zákupy. Aktualizace je vyvolána požadovanou úpravou a přeznačením prvků ÚSES na území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj na základě poskytnutého podkladu SCHKO Kokořínsko – Máchův kraj. Značení prvků ÚSES nadregionální a regionálního významu je změněno do souladu s jejich označením v ZÚR LK.

Mimo výše uvedeného jsou ve Změně č.2 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.2 je v souladu se ZÚR LK.

G VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.2 vytváří územní předpoklady pro rozvoj sociálního a hospodářského pilíře udržitelného rozvoje území (zajištění podmínek pro rozvoj bydlení, cestovního ruchu, služeb,) při zachování kvalitního životního prostředí. Změnou č.2 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.2 nemění celkovou urbanistickou koncepci rozvoje území obce. Výstavba v plochách Změny č.2 bude povolována v souladu s regulačními zásadami vymezenými v platném ÚP Zákupy, kde jsou vymezeny kategorie funkčních ploch a stanoveny podmínky pro využití ploch - základní funkční a prostorové regulativy. Tyto podmínky byly Změnou č.2 místně upraveny.

Změna č.2 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.2 nemění nastavené podmínky ÚP Zákupy a v nezastavěném území se připouští 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické a pěší stezky, mobiliář, turistické přístřešky aj.

ÚP Zákupy s ohledem na charakter území vymezuje pro činnosti průmyslového, skladovacího, servisního charakteru plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné, smíšené výrobní - jiné. ÚP Zákupy ani Změna č.2 nevymezuje samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů. Pozemky staveb výroby energie z obnovitelných zdrojů (např. fotovoltaické elektrárny) mohou být součástí ploch výroby a skladování – průmyslové a řemeslné.

U ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce se podporuje výstavba těchto zařízení jako technické zařízení staveb. Pro zajištění aktivit zemědělské výroby a služeb se vymezují stabilizované plochy výroby a skladování - zemědělské a lesnické s vazbou na zemědělský a lesní půdní fond.

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

ÚP Zákupy i Změna č.2 byla navržena osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.

Změna č.2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v zákoně č. 183/2006 Sb. 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.2 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, se v případě, že bylo přede dnem účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu změny územně plánovací dokumentace, tato změna dokončí podle dosavadních právních předpisů (zákon č.183/2006 Sb. a jeho prováděcí předpisy). Veřejné projednání změny č. 2 ÚP Zákupy bylo zahájeno dne 18. 6. 2024, tedy přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona (1. 7. 2024), proto se tato změna dokončí podle dosavadních předpisů.

Změna č.2 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.

Protože Zadání Změny č.2 bylo zpracováno před vydáním vyhlášky č.418/2022 Sb. v souladu s přechodnými ustanoveními není Změna č.2 zpracována v Jednotném standardu ÚP.

I VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Požadavky dotčených orgánů chránících zájmy podle zvláštních právních předpisů, uplatněné k návrhu Zadání Změny č.2, byly v návrhu Změny č.2 pokud možno zohledněny.

Při zpracování návrhu Změny č.2 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.2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Požadavky dotčených orgánů chránících zájmy podle zvláštních právních předpisů (v platném znění), uplatněné v zákonem stanovené lhůtě dle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č.2 pro společné jednání, byly projednány a po dohodě zapracovány do návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání.

Konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Zákupy v souladu s ustanovením § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se uskutečnilo dne 15.11.2022 v zasedací místnosti městského úřadu v Zákupích, Borská čp. 5.

Uplatněná stanoviska dle zvláštních právních předpisů, které pořizovatel obdržel v předepsané lhůtě ke společnému jednání:

CHKO Kokořínsko- Máchův kraj

– nesouhlasí se změnou č. 2 ÚP – lokalita 4-10/2 - Brenná

Pořizovatel vypořádání – lokalita byla ze změny č. 2 ÚP vypuštěna

KHS LK

- nesouhlasí se změnou č. 2 ÚP – lokalita Z21 – Nové Zákupy

Pořizovatel vypořádání – lokalita byla ze změny č. 2 ÚP vypuštěna

KÚ LK – koordinované stanovisko ze dne 13.12.2022

Stanovisko dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších změn a doplnění:

1. Podmíněně souhlasíme se změnou funkčního využití plochy 1-56/Z z plochy smíšené nezastavěného území na plochu pro bydlení městské – individuální – plocha nebude zastavována

Pořizovatel vypořádání – vyhověno v textové části ÚP Zákupy

2. Podmíněně souhlasíme se změnou funkčního využití plochy 1-15/P z veřejného prostranství – zeletí na stabilizovanou plochu bydlení – plocha nebude zastavována.

Pořizovatel vypořádání – vyhověno v textové části ÚP Zákupy

3. Podmíněně souhlasíme se změnou funkčního využití plochy 1-20/P z plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura na plochy bydlení – pozemky p. č. 2588, 2583, 2584, 2585 a 2581 vše v k. ú. Zákupy nebudou zastavovány.

Pořizovatel vypořádání – vyhověno v textové části ÚP Zákupy

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

- Nesouhlasí se zařazením plochy 3-10/Z (Z39) jako plochy návrhové zastavitelné a požaduje její vyloučení z návrhu.

Pořizovatel vypořádání – lokalita byla ze změny č. 2 ÚP vypuštěna

- V případě plochy 7-11/Z (Z41) požaduje plochu dohodnout tak, aby respektovala níže uvedené zájmy ochrany přírody (druhá ochrana).

Pořizovatel vypořádání – lokalita byla s dotčeným orgánem dohodnuta

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

- Požaduje vypustit, případně dohodnout nezbytnost vymezení a rozsah ploch bydlení – venkovské pod označením 1-57/Z, 1-58/Z, 1-60/Z, 3-10/Z, 3-11/Z, 4-05/Z, 4-06/Z, 4-08/Z, 4-09/Z, 5-12/Z, 7-11/Z, 7-12/Z, 7-13/Z, 8-13/Z.

Vyjádření z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu k žádosti o potvrzení dohody z jednání o Návrhu změny č. 2 Územního plánu Zákupy po společném jednání ze dne 17.5.2024:

- S řešením navrženým v zaslané písemnosti Městského úřadu Zákupy č.j. MUZ/1395/2024 ze dne 2. května 2024 Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „orgán ochrany ZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, na základě § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, souhlasí.

Pořizovatel vypořádání – vyhověno, schválena dohoda

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany:

- uplatňuje po požadavky na zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu změny č. 2 územního plánu Zákupy. Na celém správním území je z zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 z zákona č. 183/2006 Sb..

Na celém správním území lze t umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu změny územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Pořizovatel vypořádání – vyhověno

Konání veřejného projednání v souladu s ust. § 55b za použití § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení se zvláštním ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou vyvěšenou 18.6.2024. K veřejnému projednání pořizovatel dále přizval jednotlivě město Zákupy, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce pozvánkou č. j. dokumentu: MUZ/1940/2024 ze dne 18.6.2024. V souladu s ust. § 23a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení se zvláštním ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, byli stejným způsobem vyrozuměni i oprávnění investoři. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 24.7.2024 v 16 hodin v zasedací místnosti městského úřadu v Zákupích, Borská čp. 5.

Do 7 dnů ode dne veřejného projednání (do 31.07.2024) bylo možné uplatňovat připomínky a námítky. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska. Na základě požadavků dotčených orgánů byl po veřejném projednání návrh změny ÚP upraven, přičemž došlo k podstatné úpravě návrhu. Úpravy měly přímý dopad na nově vymezované zastavitelné plochy.

Uplatněná stanoviska dle zvláštních právních předpisů, které pořizovatel obdržel v předepsané lhůtě k veřejnému projednání

Státní pozemkový úřad (zn. dokumentu SPU 246951/2024 ze dne 21.6.2024)

– bez připomínek

Ministerstvo obrany ČR – Sekce majetková MO (č. j. dokumentu: MO 499830/2024-1322 ze dne 19.7.2024)

– souhlasné bez připomínek.

Ministerstvo životního prostředí ČR (č. j. dokumentu: MZP/2024/230/1259 ze dne 11.7.2024)

– souhlasné bez připomínek.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (č. j. dokumentu: MPO56608/2024 ze dne 26.7.2024)

– souhlasné, bez připomínek

Krajská hygienická stanice (č. j. dokumentu: KHSLB 17833/2024/2 ze dne 30.07.2024)

– souhlasné bez připomínek.

MěÚ Česká Lípa – odbor životního prostředí (č. j. dokumentu: MUCL/99478/2024 ze dne 29.07.2024):

- ochrana přírody a krajiny – souhlasné bez připomínek,
- nakládání s odpady – veřejné zájmy nejsou dotčeny,
- ochrana lesa – souhlasné s připomínkou: doplnění regulativu zastavitelnosti území minimálně 30 m od hranice dotčených pozemků určených k plnění funkcí lesa či alespoň zmínku o přítomnosti OP lesa v odůvodnění zastavitelných ploch).
- ochrana zemědělského půdního fondu – nejsou příslušní,
- ochrana vod – podmínky uskutečnění:
Plocha změn 3-10/Z - bude zmenšena o pozemek parc. č. 56, který se nachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku a je zaplavován při Q20
- Plocha změny 1-56/Z - bude zmenšena na hranici záplavového území, případně zde nebude možné umístit žádné doplňkové stavby.

Pořizovatel - dohodnuto:

- Plocha 3-10/Z – bude vypuštěna
- Plocha 1-56/Z - nebude zmenšena, podmínka neumisťování dalších staveb je stanovena
- Plocha US2 - v rámci územní studie bude navrženo odkanalizování celé lokality na ČOV Zákupy. Požadavek je v textu ÚP uplatněn obecně - řešení související technické vybavenosti ve vazbě na obecní systémy, konkrétní požadavky budou uplatněny v Zadání příslušné územní studie při jejím pořizování

Povodí Ohře s.p. (č.j. dokumentu POH/29527/2024-2/032100 ze dne 11.07.2024)

- uplatňuje připomínku:

V rámci změny č. 2 ÚP Zákupy byla navržena plocha 3-10/Z (bydlení vesnické) na pozemcích p. č. 56 a st. č. 23 (v KN vedena jako zbořeniště, pozemek je bez existujících staveb) v k. ú. Božíkov. Navržená plocha 3-10/Z zasahuje do stanoveného záplavového zemí Svitávky. Dle Politiky územního rozvoje ČR je možné vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Plochu požadujeme zmenšit tak, aby do stanoveného záplavového území nezasahovala, nebo je zcela vypustit.

Pořizovatel vypořádání:

- plocha 3-10/Z byla vypuštěna
- požadavky nad rámec Změny č.2 budou řešeny v další změně ÚP (požadavky nebyly součástí Zadání)

ad1) splaškové vody jsou v malých sídlech likvidovány v souladu s platnou legislativou.

V těchto malých, převážně rekreačních sídlech s rozptýlenou zástavbou (Brenná, Veselí, Šidlov, Lasvice, Kamenice..) není investičně a provozně výhodné do roku 2030 budování nákladných systémů společné kanalizace ukončené na ČOV (v řádech 10 milionu Kč).

Řešení likvidace odpadních splaškových vod bude do vybudování systému kanalizace řešena individuálním způsobem v souladu s platnými právními předpisy a normami.

Změnou č.2 se koncepce odkanalizování nemění.

Do kapitoly D.2.1.3 bude doplněn na úvod text

Řešení likvidace odpadních splaškových vod bude do vybudování systému splaškové kanalizace ukončené na ČOV, v daném místě řešena individuálním způsobem v souladu s platnými právními předpisy a normami.

Na základě hodnocení stavu povrchových a podzemních vod se doporučuje individuální likvidaci splaškových vod doplnit externím zařízením k odstranění fosforu. Tam, kde to územně technické podmínky dovolí, zvolit čištění odpadních splaškových vod pro více objektů.

Do kapitoly D.2.1.3 bude upraven text:

Srážkové vody budou důsledně oddělovány a v maximální míře, kde je to možné, využívány jako náhrada za vodu pitnou, v maximální míře zasakovány v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, propustků apod. Při málo příznivých podmínkách geologického podloží pro přímé zasakování dešťových vod bude srážková voda kumulována na místě spadu a následně likvidována průběžnou distribucí v místě (např. plošnou zálivkou vsakem přes půdní orniční vrstvu pozemku). V maximální míře nebude připouštěn nátok dešťových vod do splaškové kanalizační sítě.

ad2) stávající zástavba Zákup leží podstatně v záplavovém území, kdy toto území bylo stanoveno až po vybudování zástavby a není účelné (ani možné (MPZ) ji postupně přemístit. ÚP Zákupy navrhuje zejména dostavbu proluk v zastavěném území, ve Změně č.2 je vymezena zastavitelná plocha 1-56/Z, která okrajově zasahuje severní částí do ZÚ (zbytkové a nízké povodňové ohrožení), stavby jsou umístěny mimo ZÚ. Je stanovena podmínka nerozšiřování zástavby dle požadavku DO.

ad3) to je doporučení pro stavby

ad4) koridor D51A je i v ZÚR LK, koridor územní rezervy – oba byly projednány v rámci pořizování ÚP Zákupy. jednotlivé stavby budou s Povodím taktéž projednány (požadavky mimo ÚP)

ad5) sesuvná území nikdo dlouhodobě nesleduje, většina potenciálních sesuvů byla evidována v roce 1977 a 1986 jen 1 je z roku 2008 (Svojkov)

do aktivních ploch sesuvů nejsou vymezeny zastavitelné plochy (evidován 2001)

do stabilizovaných ploch sesuvů jsou vymezeny plochy 1-23/Z, 1-22/Z (okrajově)

do potenciálních sesuvů 2-01/Z, 2-02/Z, 5-07/Z, 5-08/Z, 5-09/Z, 5-10/Z, 7-04/Z, 7-08/Z

Výstavba na území aktivních sesuvů je přípustná za cenu zvýšených nákladů stavebníků na průzkum, monitoring a případná zabezpečovací opatření. Mimo podrobnost ÚP je případná potřeba plánování systému opatření stanovených inženýrským geologem nebo geotechnikem, který má kvalifikaci pro výzkum a stabilitu sesuvů. Sesuv může být různorodě sanován (např. odvod vody (vrty) z okolí smykové plochy sesuvu aj.) Je důležité i průběžně sledovat stav zamokřelých míst.

V odůvodnění Změny č.2 je uvedeno: Plocha přestavby 2-02/P (přestavba části zahrádkářské osady na bydlení v RD) je vymezena v potenciálním sesuvném území č.266, zastavitelná plocha 7-12/Z je vymezena v potenciálním sesuvném území č.231, a zastavitelné plochy 4-05/Z, 4-06/Z zasahují do potenciálního sesuvného území č.1052. Podrobné řešení staveb ve vztahu ke svahovým nestabilitám bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace, kdy lze uplatnit požadavek na podrobný geologický průzkum apod.

- **odsouhlaseno**

J ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vliv na soustavu NATURA 2000 byl vyloučen. Na základě posouzení předmětu Změny č.2 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.2 na udržitelný rozvoj území“.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

L ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

N_01 Námitka k návrhu pro veřejné projednání

CJ MUZ/2388/2024

podatel: Zdeněk Drozen

datum podání: 30.7.2024

katastrální území: Zákupy

pozemky parc. č.: 2433, 2434, 3443, 2444 a část pozemku p. č. 2431

Námitka a její odůvodnění

Vlastník má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné pozemek p. č. 2431 – orná půda o výměře 9920 m², pozemek p. č. 2433 – trvalý travní porost o výměře 442 m², pozemek p. č. 2434 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 29 m², pozemek p. č. 2443 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 174 m² a pozemek p. č. 2444 – trvalý travní porost o výměře 193 m², vše v katastrálním území Zákupy.

Dne 18. listopadu 2015 podal vlastník, tehdy ještě jako zmocněnec Hany Fryčové, jakožto vlastníka pozemků, žádost o pořízení změny územního plánu. Přípisem Městského úřadu Zákupy ze dne 25. května 2015, č. j. MUZ/1778/2015 byla žádost s pořízením změny územního plánu schválena. Konkrétně se jednalo o změnu ploch zemědělských – pozemků p. č. 2433, 2434, 2443, 2444 a části pozemku p. č. 2431 na nové funkční využití – plochy bydlení – městské individuální, a to za podmínky úplné úhrady nákladů. Zálohu na tyto náklady vlastník uhradil dne 3. října 2017. Dne 21. března 2021 se vlastník dotazoval na stav nového územního plánu a zároveň se dotazoval na vyúčtování dříve uhrazené zálohy. Na toto mu bylo ze strany Městského úřadu Zákupy sděleno e-mailem ze dne 24. března 2021, že dojde k opakovanému projednání zadání a že žádost byla akceptována. Následně byl vydán nový územní plán, ve kterém městem odsouhlasený návrh vlastníka nebyl nijak upraven. V návrhu na územní plán města Zákupy – změně č. 2 byl tento návrh uveden v ustanovení A., odst. A.5. (tabulka nad odst. A.6), kde je uvedeno, že bude prověřena možnost změny využití území v lokalitách, kdy návrh vlastníka byl evidován pod označením Z12. V územním plánu po změně č. 3 však s tímto opět není nijak pracováno. Ačkoli je zveřejněno i odůvodnění změny č. 3 územního plánu, ohledně žádosti vlastníka v tomto není ničeho uvedeno. E-mailem ze dne 2. července 2024 podal vlastník proti územnímu plánu, resp. proti zamítnuté žádosti o změnu územního plánu města Zákupy námitky, kdy zároveň požádal o písemné odůvodnění tohoto rozhodnutí, což do dnešního dne nedostal.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že na pozemku p. č. 2434 se v minulosti nacházelo stavení, pozemek p. č. 2443 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace. I vzhledem ke tvaru a velikosti pozemků je zřejmé, že nebylo záměrem vlastníků tyto užívat spolu s ostatními okolními pozemky k zemědělským účelům, ale právě pro účely bydlení. Tomuto svědčí i dřívější využití pozemku p. č. 2434.

Dále je zřejmé, že vlastník, potažmo jeho právní předchůdce, podal Městskému úřadu Zákupy žádost o změnu územního plánu, které bylo vyhověno. V návrhu územního plánu, resp. návrhu na změnu územního plánu č. 2 byla žádost vlastníka uvedena, následně ve změně č. 3 byla bez odůvodnění vypuštěna.

Za dané situace je územní plán po změně č. 3 pro vlastníka nepřezkoumatelný, kdy není odůvodněno nevyhovění jeho žádosti. Vlastník pozemku je připraven jednat i o případné změně a úpravě jeho žádosti, nicméně bez řádného odůvodnění nedokáže na jednání a konečné rozhodnutí Městského úřadu Zákupy adekvátně reagovat.

Vlastník je přitom připraven dodržet veškerá případná omezení na výstavbu, ať již v otázce charakteru a vzhledu stavby, použitých materiálů, umístění stavby apod. Rovněž je připraven jednat o možné úpravě dotčených pozemků a jejich částí. Bez řádného odůvodnění zamítnutí žádosti vlastníka však tento nemůže svou žádost nijak upravit a snažit se docílit vzájemné schody.

Žádost vlastníka směřovala primárně k výstavbě dvou samostatných rodinných domů, nicméně vlastník je ochoten přistoupit i na možnost výstavby jednoho rodinného domu, a to na pozemku p. č. 2434, na kterém již dříve stavba stála, a dále na pozemku p. č. 2433 a části pozemku p. č. 2431 o výměře cca 1200 m². Zároveň by ohledně pozemku p. č. 2443 o výměře 174 m² souhlasil se změnou jeho využití, a to na trvalý travní porost, včetně změny způsobu jeho ochrany na zemědělský půdní fond.

Dle ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. „cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Vlastník navrhoval výstavbu 2 rodinných domů v místě, kde v minulosti prokazatelně stavba stála. Zároveň je místo v těsné blízkosti silnice. Vlastník si je vědom, že na některé dotčené pozemky se vztahuje ochrana zemědělského původního fondu, nicméně má za to, že k záběru by došlo v minimálním rozsahu a v místech, kde již částečně tato ochrana není. Přímo nad dotčenými pozemky se nachází stavba č. ev. 44, způsob využití stavba pro rodinnou rekreaci ve vlastnictví pana Pavla Dlouhého, naproti se nachází stavba č. p. 169, rodinný dům, ve vlastnictví pana Vladimíra Čmugra a pod ním další dvě budovy, včetně velkého společného dvora ve vlastnictví pana Jana Fedorčáka. Je tedy zřejmé, že v dané lokalitě se již stavby nacházejí, a to pouze tzv. „přes silnici“.

S ohledem na veškeré shora uvedené má vlastník za to, že nedojde žádným způsobem k narušení přírodního rázu krajiny či podobnému omezení veřejného zájmu, kdy jak je uvedeno výše, je připraven postavit stavbu v souladu s případnými omezeními, ohledně vzhledu stavby a použitých materiálů.

Na základě veškerého shora uvedeného tedy vlastník prostřednictvím svého právního zástupce podává námitku proti územnímu plánu města Zákupy a žádá, aby jeho pozemky p. č. 2433 – trvalý travní porost o výměře 442 m², p. č. 2434 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 29 m², p. č. 2443 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 174 m² a p. č. 2444 – trvalý travní porost o výměře 193 m² a část pozemku p. č. 2431 ve výměře cca 2500 m² byly zařazeny mezi pozemky zastavitelné, a to pro účely postavení dvou rodinných domů v západní části směrem k obecní komunikaci na pozemku p. č. 2440, jak je znázorněno v příloze tohoto podání, eventuálně necht' jsou jeho pozemky p. č. 2433 – trvalý travní porost o výměře 442 m² a p. č. 2434 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 29 m², a část pozemku p. č. 2431 ve výměře cca 1200 m² zařazeny mezi pozemky zastavitelné, a to pro účely postavení jednoho rodinného domu v západní části směrem k obecní komunikaci na pozemku p. č. 2440, jak je znázorněno v příloze tohoto podání.

Rozhodnutí: NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

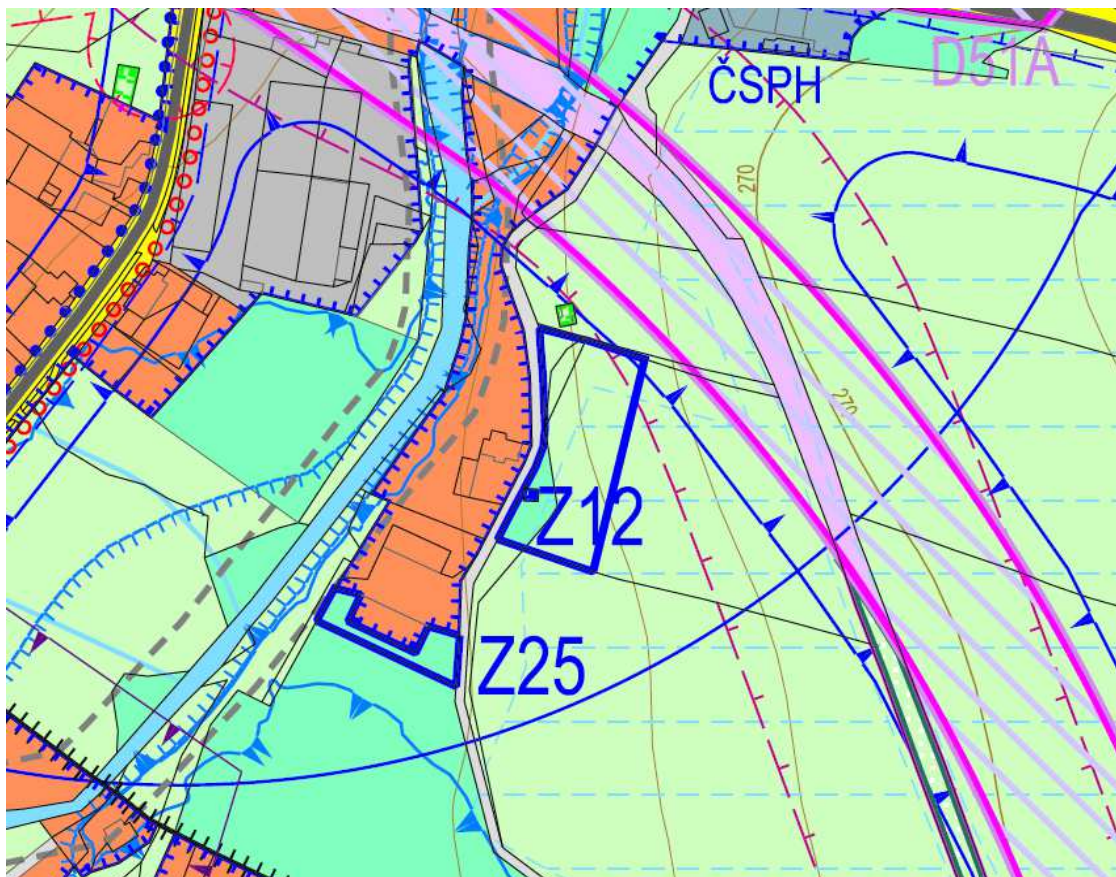
Písemnost byla podána 30. 7. 2024, tedy v termínu určeném pro podávání námitek a připomínek k návrhu územního plánu pro veřejné projednání, který byl stanoven do 7 dnů od veřejného projednání tj. do 31.7.2024. Písemnost byla podána k návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

Jelikož je podatel vlastníkem pozemku, který je dotčen změnou (jedná se o měněnou část), je naplněno ustanovení § 52 odst. (2) stavebního zákona, které umožňuje uplatnit námitky pouze vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení a dále oprávněným investorům a zástupci veřejnosti. Podatel z uvedeného výčtu oprávněných osob spadá mezi vlastníky nemovitostí a tím pádem podává námitku.

Pokud podatel namítá, že jeho záměr nebyl uveden ve změně č. 3 územního plánu Zákupy, je tato námitka neopodstatněná, vzhledem k tomu, že jeho požadavek podatele byl zahrnut do změny č.2 územního plánu Zákupy (dále též jen Změna č.2).

V Zadání Změny č.2 byl záměr namítnutela uveden pod označením Z12 a bylo požadováno prověření možnosti vymezení plochy bydlení.

Dokumentace k Návrhu zadání – vymezení záměru namítatele



V návrhu Změny č.2 pro společné jednání byla vymezena zastavitelná plocha 1-60/Z bydlení – venkovské.

Dokumentace návrhu Změny č.2 ÚP Zákupy pro společné jednání.



K Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zákupy pro společné jednání se vyjádřil dotčený orgán Krajský úřad Libereckého kraje odbor životního prostředí z hlediska ochrany ZPF, který požadoval plochu zcela vypustit, a to ve svém stanovisku ze dne 13.12.2022 pod č.j. KULK76549/2022-OÚP:

Požaduje vypustit, případně dohodnout nezbytnost vymezení a rozsah ploch bydlení – venkovské pod označením 1-57/Z, 1-58/Z, 1-60/Z, 3-10/Z, 3-11/Z, 4-05/Z, 4-06/Z, 4-08/Z, 4-09/Z, 5-12/Z, 7-11/Z, 7-12/Z, 7-13/Z, 8-13/Z.

V případě ploch 1-57/Z, 1-60/Z, 3-10/Z, 4-05/Z (dotýká se zemědělského pozemku p.č. 410 v k.ú. Brenná) se jedná o velmi drobné stavební parcely (s návrhem rozsáhlého záboru ZPF), jež jsou ve schválené územně plánovací dokumentaci součástí ploch přírodních a ploch zemědělských. Jde o relikty historické zástavby v krajině, jež jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zbořeniště, nachází se mimo zástavbu města či obce a nenavazují na kapacitní cestní síť. Zbytky původního osídlení a zarostlá zbořeniště, které jsou v katastrech města vzhledem k pohnutému historickému vývoji obvyklé, nezakládají samy o sobě oprávněný důvod k jejich obnově. Ochrana hodnot v území je v souladu s principy udržitelného rozvoje. Změny zbořenišť na plochy bydlení – venkovské druhotně vyvolávají navazující zábor ZPF, jelikož zbořeniště svou výměrou neumožňují standardní zástavbu pro bydlení ani přímou návaznost na občanskou vybavenost města a jeho infrastrukturu.

Zvyšující se nároky na komfort bydlení a dopravu, vedou k navyšování měrné jednotky plochy pro bydlení a dopravu především na úkor půdy. Proto orgán ochrany ZPF požaduje situaci hodnotit v celé komplexnosti. Lze konstatovat, že jakákoliv zástavba ovlivňuje, či likviduje fyzikální, biologické a chemické vlastnosti zemědělské půdy (§ 3 odst. 1 písm. d) zákona o ochraně ZPF), např. v dosahu plochy pro bydlení dochází ke změně využití i jejího okolí (vypouštěním odpadních vod, zpevňováním a rozšiřováním cest, zvýšením provozu a z něj vyplývajících synergických vlivů apod.). Předloženými nekoordinovanými návrhy podél účelových (zemědělských) cest dochází k expanzivní urbanizaci, ke změně retenční schopnosti krajiny, snížení biodiverzity a tím k ovlivnění zemědělské půdy jako jedné z hlavních složek životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF). Již při tvorbě územního plánu je nutno řešit přístupy pro návrhové zastavitelné plochy z důvodu splnění ustanovení § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v navazujících řízeních. Návrhy jsou i v rozporu s definovanými podmínkami urbanistické kompozice (Výrok, kapitola C2) stanovených v dokumentaci: „Bude respektována a harmonicky rozvíjena zachovaná prostorová struktura města: - zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny bude zachována kompaktnost sídel“.

*Ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF praví, že ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Ekologické funkce krajiny nelze zachovat bez přísné a důsledné ochrany půdy. V Metodickém sdělení odboru obecné ochrany přírody a krajiny MŽP k ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci je citován rozsudek Nejvyššího správního soudu. Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 2 As 187/2017–327 dovodil, že: „Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je vymezen v § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle něž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu“. **Ochrana zemědělského půdního fondu je tedy vždy věcí veřejného zájmu.** Dle citovaného sdělení je v dané problematice nutno rozlišovat veřejný zájem, který je obecně shledáván v ochraně zemědělského půdního fondu, jakožto základní složky životního prostředí a dále jiný veřejný zájem ve smyslu ustanovení § 4 odst. 3 zákona, jehož prokázání je požadováno pro odnětí nejkvalitnější půdy zařazené do I. či II. třídy ochrany dle BPEJ.*

Město Zákupy, jako pořizovatel změny č. 2 ÚP Zákupy projednával s dotčeným orgánem ochrany ZPF, řešil případné možnosti a kompenzace a v rámci dohodovacího řízení po společném jednání a byla s orgánem ZPF potvrzena dohoda, a to vyjádřením ze dne 17.5.2024 pod KULK/711/2024 a to v následujícím rozsahu:

- dojde k vypuštění ploch 1-58/Z, 1-60/Z, 4-09/Z, 7-13/Z z Návrhu změny č. 2 Územního plánu Zákupy,
- zábor zemědělské půdy vyplývající z návrhu zastavitelných ploch 1-56/Z, 1-57/Z, 1-59/Z, 3-09/Z, 3-10/Z, 3-11/Z, 4-05/Z, 4-06/Z, 4-08/Z, 5-11/Z, 5-12/Z, 7-11/Z, 7-12/Z, (7-14/Z) a 8-13/Z bude kompenzován vypuštěním zastavitelných ploch 6-04/Z v rozsahu 1,0833 ha, 6-10/Z v rozsahu 0,4774 ha, 5-02/Z v rozsahu 0,3321 ha, 1-20/Z v rozsahu 0,3138 ha, a to převedením těchto ploch zpět do ploch zemědělských (Z),

- *zastavitelná plocha pro bydlení 4-08/Z s výměrou 0, 1936 ha (v severní části) a s výměrou 1176 ha (v jižní části) bude dle dohody vymezena pouze v případě, že dojde k převodu stavové plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VZ), která se nachází na pozemku – parcelní č.st. 140 v k.ú. Brenná, do ploch zemědělské a lesnické malovýroby (VF),*
- *bude adekvátně upravena lhůta pro pořízení územní studie US 2.*

Při jednání s dotčeným orgánem ochrany ZPF vycházel pořizovatel i z toho, v jaký lokalitách jsou jednotlivé plochy k zastavění navrhovány. Plocha 1-60/Z je plocha, která nenavazuje na zastavěné, ani zastavitelné území, v daném území není veřejná technická infrastruktura. Stávající nemovitosti, na které se podatel odkazuje byly postavené v roce 1856 (letopočet na domě), pana Jana Fedorčáka s čp. 168, nemovitost pana Vladimíra Čmugra bude z podobného období a má čp. 169. Chatka pana Dlouhého je dle jeho vyjádření již z roku 1945, užívali ji jeho rodiče, kteří mu ji v roce 2008 darovali. Taktéž o tvrzení, že na *pozemku p. č. 2434 se v minulosti nacházelo stavení*, není relevantní. *Pozemek p. č. 2443 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace. I vzhledem ke tvaru a velikosti pozemků je zřejmé, že nebylo záměrem vlastníků tyto užívat spolu s ostatními okolními pozemky k zemědělským účelům, ale právě pro účely bydlení*, se nelze opřít z důvodu, že pozemek měl zastavěnou plochu 29m², což ani v minulosti nebyla stavba, která by měla mít charakter objektu k bydlení. Dle archivních materiálů (císařské otisky stabilního katastru, ani novější mapa evidence nemovitostí) neuvádějí v daném místě stavby obytných budov).

Tudíž na základě výše uvedeného negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF a dohody mezi pořizovatelem a tímto dotčeným orgánem (kdy ze strany dotčeného orgánu bylo trváno na vypuštění plochy 1-60/Z) byla zastavitelná plocha 1-60/Z z návrhu Změny č.2 vypuštěna.

Akceptováním zastavitelné plochy 1-60/Z by došlo k méně vhodnému rozšíření zástavby do volné krajiny a také k nevhodnému zásahu do souvislých zemědělských ploch, do kterých byly v minulém století vloženy investiční prostředky na jejich zúrodnění (meliorace).

Jedním z cílů územního plánování je dle § 38 odst. 4 zákona č.283/2021 Sb.:

„Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území **a zajišťuje ochranu nezastavěného území** a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. **Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.**“

V územním plánu je vymezena dostatečná kapacita ploch bydlení – venkovské pro zajištění rozvoje města, a další zastavitelné plochy lze přidávat až po jejich adekvátním vyčerpání.

Podatel si také musí uvědomit, že návrhy územního plánu pro jednotlivé fáze projednávání nejsou právně závazné a předpokládá se možnost jejich změny na základě připomínek, námitek, požadavků dotčených orgánů a jejich vyhodnocení ze strany pořizovatele.

Jak konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73: „Kontinuita územního plánování ale nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“. V tomto směru lze dále odkázat na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012- 27, podle kterého „princip legitimního očekávání v územním plánování nelze podle názoru Nejvyššího správního soudu aplikovat ve stejném rozsahu jako v běžném správním řízení, a to nejen s ohledem na specifika nařízení o opatření obecné povahy (srov. 23 tohoto rozsudku), ale i na značné pravomoci pořizovatele územního plánu ohledně zařazování pozemků do příslušné kategorie (srov. judikaturu citovanou v bodu 39 tohoto rozsudku a ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona ohledně poskytování náhrad.“ Z uvedeného vyplývá značný prostor pro samosprávný celek zvolit konečné uspořádání územním plánem řešeného území, jež je výrazem práva na samosprávu.

Neexistuje totiž nic takového, jako „právo na zastavitelnost pozemku“. Listina základních práv a svobod ani jiná právní norma nikde nezaručuje to, že by na libovolném pozemku měla být umožněna výstavba. Konkrétní prostorové a funkční uspořádání území obce je záležitost, která je v rámci stavebního zákona ošetřena až právě prostřednictvím územního plánování, přičemž územní plán po řádném procesu projednání a schválení zastupitelstvem obce, do něhož svou účastí vstupuje i veřejnost včetně vlastníků dotčených pozemků, může určit vybrané pozemky např. pro výstavbu či pro zeleň.

Na zařazení pozemku do určité kategorie podle představ jeho vlastníka, jestliže nejsou splněny příslušné zákonné podmínky, není právní nárok.

N_02 Námitka oprávněného investora

podatel: ČEZ Distribuce a.s. (vyjádření ze dne 26.6.2024 pod zn. 1148960535)

Námitka

K bodu g) pozemky pod nové trafostanice vykupujeme nebo umísťujeme na souhlas s věčným břemenem, k vyvlastnění může dojít v případě kdy už není jiná možnost technického řešení s umístěním nové trafostanice, veškeré umísťování nových zařízení do pozemků se odvíjí od počtu a typů nových podaných žádostí.

Rozhodnutí o námitce: NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pořizovatel vzal námitku na vědomí. Vyhodnocení námitky nevyvolalo změnu dokumentace. Pořizovatel tuto námitku kladně s oprávněným investorem vypořádal.

M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci pořizování návrhu Změny č.2 ÚP Zákupy neobdržel pořizovatel ve stanovené lhůtě k návrhu Změny č.2 ÚP Zákupy žádnou písemnou připomínku, a proto Vyhodnocení připomínek není nutno zpracovat.

N. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2

O pořízení Změny č.2 Územního plánu Zákupy (dále i jen Změna č.2) 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 10. zasedání dne 6.11.2019 (č. usn. 111/2019/ZM). Rozhodlo také o obsahu Změny č.2. Výkon činnosti pořizovatele bude provádět Městský úřad Zákupy – odbor výstavby – Ing. Marta Dostálová (dále pořizovatel). Pro spolupráci s pořizovatelem při pořízení Změny č.2 byl zvolen Ing. Radek Lípa, starosta města Zákupy (dále určený zastupitel).

Na základě obsahu Změny č.2 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.2 ÚP Zákupy.

V souladu s ustanovením § 55b a za použití § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona pořizovatel doručil návrh Změny č.2 veřejnou vyhláškou, vyvěšenou 10.3.2020 (sejmuta 26.3.2020).

Oznámení o konání společného jednání o Návrhu Změny č. 2 ÚP Zákupy bylo oznámeno opatřením ze dne 11.10.2022 pod MUZ/3110/2022, termín společného jednání byl stanoven na den 15.11.2022, o jehož průběhu byl sepsán protokol.

K veřejnému projednání přizval pořizovatel oznámením ze dne 18.6.2024 (č.j. MUZ/1940/2024) jednotlivě město Zákupy, dotčené orgány, Krajský úřad Libereckého kraje, sousední obce a oprávněné investory. Veřejné projednání bylo stanoveno na 24.7.2024 od 16:00 hod v zasedací místnosti budovy městského úřadu Zákupy. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 31.7.2024, mohl každý uplatnit své připomínky. Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohli uplatnit v téže lhůtě námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Požadavky ze stanovisek dotčených orgánů a výsledky dohody byly do Změny č.2 zapracovány (viz kapitola I.). V dané lhůtě pořizovatel obdržel námitky oprávněných investorů. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění vyhodnocení je uvedeno v kapitole L.

Změna č.2 byla upravena. Nešlo o podstatné úpravy. Pořizovatel v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona požádal Krajský úřad Libereckého kraje o jeho stanovisko k návrhu Změny č.2 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 14.6.2024 (č.j. KULK 46215-OÚP ze dne 14.6.2024)

Pořizovatel ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, ve spojení se zvláštním ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona zaslal dotčeným orgánům Návrh rozhodnutí o námitkách k veřejnému projednání návrhu Změny č.2 Územního plánu Zákupy a zároveň vyzval, aby dotčené orgány i Krajský úřad Libereckého kraje k této námitce ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska. K tomuto rozhodnutí ve lhůtě k uplatnění stanovisek obdržel pořizovatel souhlasná stanoviska Státního pozemkového úřadu, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, Ministerstva průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, Obvodního báňského úřadu pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, oddělení Liberec, 1. máje 858/26, 460 07 Liberec. Dále pořizovatel obdržel souhlasné koordinované stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, se sídlem U jezu 642/2a, 461 80 Liberec, jako dotčeného orgánu a jako nadřízeného orgánu dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č.2 s požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění. Návrh na vydání Změny č.2 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