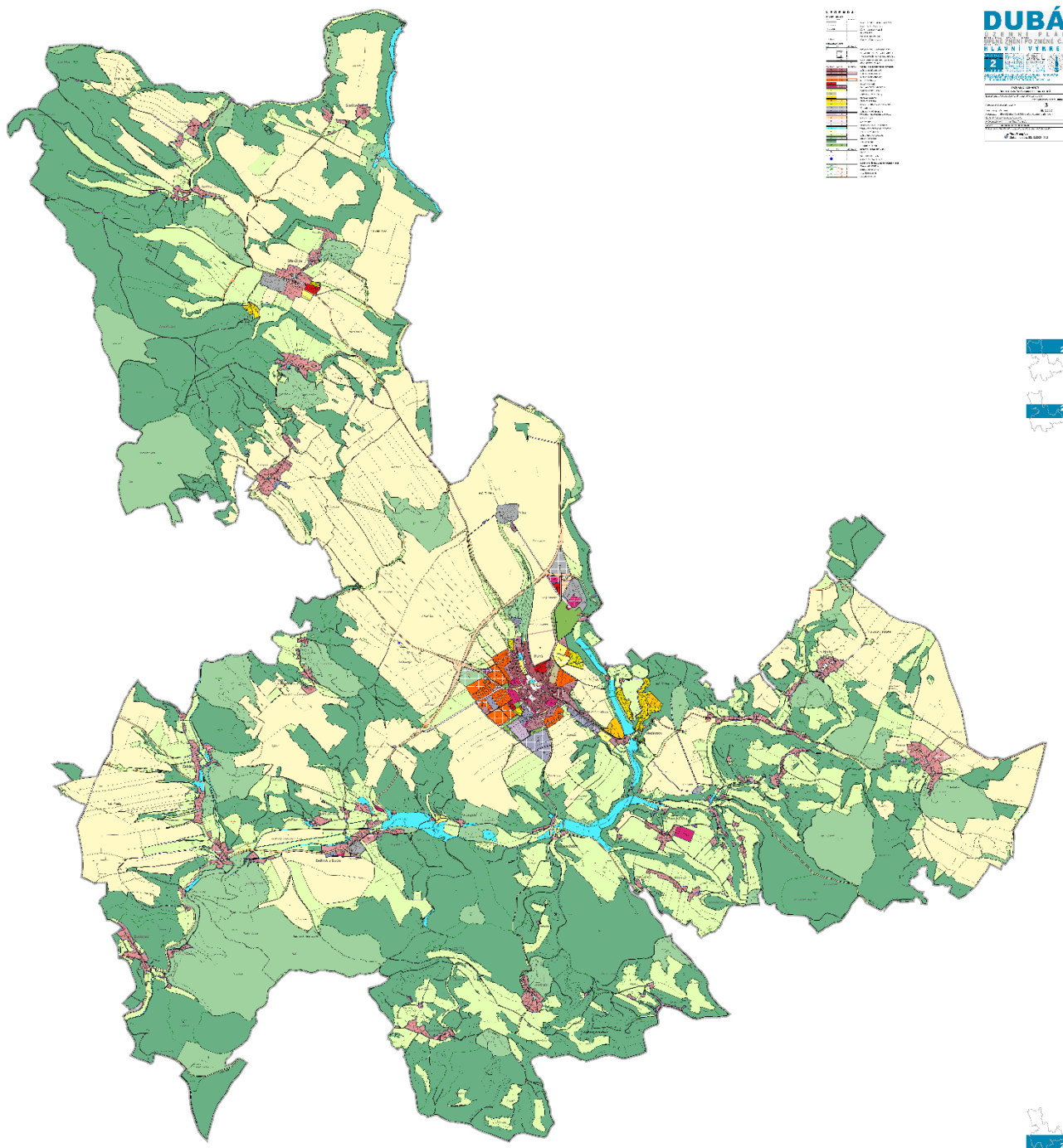


Zpráva o uplatňování Územního plánu Dubá

v uplynulém období (06/2022 – 05/2026)

NÁVRH K PROJEDNÁNÍ



OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBÁ:

1. ÚVOD	2
2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	3
2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	3
2.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE	3
2.4 ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (POJMY DLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.)	3
2.5 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	6
2.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
2.7 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	7
2.8 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	8
2.9 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	8
2.10 ÚZEMNÍ REZERVY.....	10
2.11 PŘEDLOŽENÉ ZÁMĚRY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ	10
3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	10
3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY LIBERECKÉHO KRAJE (AKTUALIZACE 2021; ÚAP LK)	10
3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ČESKÁ LÍPA (AKTUALIZACE 2024; DÁLE ÚAP ČESKÁ LÍPA)	11
4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	11
4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	11
4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN	11
4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	11
5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	12
6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	12
7. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	13
7.1 PODNĚTY, KTERÉ MAJÍ BÝT PROVĚŘENY ZMĚNOU Č. 4 ÚP DUBÁ.....	26
8. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	26
9. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚP DUBÁ.....	26
9.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	26
9.2 OBSAH NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	27
9.3 POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	27
9.4 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	27
9.5 DALŠÍ POŽADAVKY NA ZMĚNU Č. 4 ÚP DUBÁ.....	28

1. ÚVOD

Územní plán (dále jen „ÚP“) Dubá byl vydán 12.12.2013 a nabyl účinnosti 03.01.2014. Zastupitelstvo města Dubá doposud vydalo tři změny. Změna č. 1 ÚP Dubá byla vydána 15.12.2016 a nabyla účinnosti 3.1.2017. Změna č. 2 byla vydána 20.1.2022 a její účinnost je od 16.3.2022. Změna č. 3, jejíž zadání vyplynulo z poslední schválené zprávy o uplatňování, byla vydána 20.11.2025 a nabyla účinnosti 19.12.2025.

Pořizovatelem výše uvedených dokumentací byl Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování.

Platné znění ÚP Dubá, úplného znění po Změnách č. 1, 2 a 3, včetně již neplatných dokumentací, je k dispozici na webových stránkách města Dubá:

[Územní plán města Dubá.](#)

Na území města Dubá byly zpracovány a zaevidovány dvě územní studie - Územní studie US 1 Dubá, u níž byla schválena možnost využití dne 10.06.2020, a Územní studie US 64 - Deštná u Dubé, u níž byla schválena možnost využití dne 01.03.2019.

Na území města Dubá nebyl pořízen regulační plán.

Zpráva o uplatňování ÚP Dubá je vyhotovena na základě ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Tato zpráva o uplatňování se vztahuje na období 06/2022 – 05/2026 a je 3. pořizovanou Zprávou o uplatňování ÚP Dubá.

Z této zprávy o uplatňování vyplývá potřeba pořízení Změny č. 4 ÚP Dubá (dále jen „Změna č. 4“).

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Dubá včetně zadání Změny č. 4 bude projednán s dotčenými orgány, s dalšími subjekty a veřejností, následně bude zpráva předložena zastupitelstvu města Dubá ke schválení.

Předkladatel a zhotovitel Zprávy:

Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování.

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚP Dubá, včetně Změn č. 1 a 2, byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Uvedený zákon pozbyl účinnosti 30.06.2024.

Změna č. 3 byla pořízena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který je účinný od 01.07.2024 a nahradil zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, která nahradila vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických

podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

2.1 Zastavěné území

ÚP Dubá je zpracován pro celé správní území obce, které zahrnuje 11 katastrálních území - Dubá, Deštná u Dubé, Dražejov u Dubé, Dřevčice, Heřmánky, Horky u Dubé, Korce, Lhota u Dřevčic, Nedamov, Zakšín a Zátyní. V územním plánu byla vymezena hranice zastavěného území, jež je zobrazena v grafických přílohách územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo města Dubá vymezovalo zastavěné území opatřením obecné povahy s účinností od 07.11.2007. Hranice zastavěného území byla územním plánem aktualizována k 31.12.2016, dále pak Změnou č. 1 k 20.02.2020, Změnou č. 2 k 31.05.2020 a Změnou č. 3 k 31.07.2023.

Ve sledovaném období probíhala výstavba v souladu s požadavky územního plánu.

V následující změně bude zastavěné území aktualizováno dle požadavku stavebního zákona.

2.2 Základní koncepce rozvoje území obce

V základní koncepci rozvoje území byly stanoveny hlavní cíle, které budou i nadále respektovány a postupně naplňovány. Požadavky na rozvoj území obce jsou zohledněny v jednotlivých pilířích udržitelného rozvoje, tj. v pilíři environmentálním, ekonomickém a sociálním. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území jsou vymezeny podle charakteru jednotlivých hodnot.

Změnou č. 3 byla koncepce ochrany a rozvoje hodnot území doplněna o podmínky ochrany kulturních hodnot v řešeném území s ohledem na památkově chráněná území. Současně byly vypuštěny podmínky vztahující se k realizaci obchvatu silnice I/9, neboť tato stavba již byla realizována.

2.3 Urbanistická koncepce

Urbanistické hodnoty s vazbou na historickou zástavbu a funkční uspořádání jsou respektovány. Změnou č. 3 došlo k převedení ploch s rozdílným způsobem využití do jednotného standardu ve smyslu vyhlášky č. 157/2024 Sb.

2.4 Zastavitelné a transformační plochy (pojmy dle zákona č. 283/2021 Sb.)

V ÚP Dubá byly vymezeny návrhové plochy (zastavitelné plochy a transformační plochy) pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, výroby, dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a sídelní zeleň. Změnou č. 3 byly mimo jiné pojmy a označení ploch převedeny do jednotného standardu dle prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Jedná se o následující plochy:

Funkce	Označení ploch dle ÚP po Změnách č. 1,2	Označení ploch dle ÚP po Změnách č. 1,2,3	Výměra (ha)	Využito (ha)	Využití plochy (%)
bydlení	1	Z.1	2,8	0	0
	12	Z.12	0,1	0	0

Funkce	Označení ploch dle ÚP po Změnách č. 1,2	Označení ploch dle ÚP po Změnách č. 1,2,3	Výměra (ha)	Využito (ha)	Využití plochy (%)
	14	Z.14	2,0	0	0
	17	Z.17	2,5	0	0
	18	Z.18	1,4	0	0
	39	Z.39	1,2	0	0
	38		0,3	0,3	100
	43	Z.43	0,3	0	0
	41	Z.41	0,1	0	0
	47	Z.47	0,3	0	0
	60	Z.60	0,7	0	0
	61	Z.61	0,3	0	0
	63	Z.63	0,4	0	0
	64	Z.64	1,0	0	0
	Z2-1	Z.81	0,13	0	0
	65	Z.65	0,1	0	0
	66	Z.66	0,1	0	0
	71	Z.71	0,5	0,2	40
	72	Z.72	0,5	0	0
	73	Z.73	0,6	0	0
	75	Z.75	0,2	0	0
	76	Z.76	0,1	0	0
	77	Z.77	0,1	0	0
	78	Z.78	0,2	0	0
	80	Z.80	0,1	0	0
	40	Z.40	0,038	0	0
		Z.84	0,2	0	0
		Z.86	0,1	0	0
		Z.87	0,1	0	0
	5	T.5	0,3	0	0
	10	T.10	0,7	0	0
	15	T.15	0,15	0	0
	Z.1-2		0,3	0,3	100
		T.35	0,1	0	0
		T.36	2,2	0	0
Celkem bydlení			20,218	0,8	4
rekreace	8	Z.8	0,7	0	0
	31	Z.31	0,3	0	0
		Z.82	0,2	0	0
		Z.83	0,1	0	0
Celkem rekreace			1,3	0	0
občanské vybavení	6	Z.6	0,4	0,1	25
	7	Z.7	1,6	0	0

Funkce	Označení ploch dle ÚP po Změnách č. 1,2	Označení ploch dle ÚP po Změnách č. 1,2,3	Výměra (ha)	Využito (ha)	Využití plochy (%)
	30	Z.30	1,6	0	0
	35	Z.35	0,8	0	0
	3	T.3	0,4	0	0
	34	T.34	1,3	0	0
Celkem o. vybavení			6,1	0,1	1,6
výroba	24	Z.24	4,6	0	0
	25	Z.25	2,0	0	0
	27	Z.27	0,9	0	0
	28	Z.28	0,2	0	0
	37	Z.37	3,8	0	0
	Z1-1		0,4	0,4	100
Celkem výroba			11,9	0,4	3,4
dopravní infrastruktura	4	Z.4	0,1	0	0
	9	Z.9	0,2	0	0
	11	Z.11	0,1	0	0
	20	Z.20	1,3	0	0
	21		0,1	0,1	100
	22	Z.22	0,3	0	0
	26		0,2	0,2	100
	32		10,7	10,7	100
	33	Z.33	0,1	0	0
	36	Z.36	0,5	0	0
Celkem d. infrastruktura			13,6	11,0	80,9
technická infrastruktura	29	Z.29	0,1	0	0
Celkem t. infrastruktura			0,1	0	0
veřejná prostranství	13	Z.13	0,1	0	0
	16	Z.16	0,2	0	0
	2	T.2	0,1	0	0
Celkem v. prostranství			0,4	0	0
sídlní zeleň	19	Z.89	1,5	0	0
	23	Z.88	0,6	0	0
Celkem s. zeleň			2,1	0	0

Některé návrhové plochy byly využity a Změnou č. 3 stabilizovány viz výše uvedená tabulka. Využití návrhových ploch bylo vyhodnoceno na základě údajů předaných stavebním úřadem a informací obce.

2.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vymezen za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v zastavěném území a pro její návaznost na krajinnou zeleň v nezastavěném území.

Sídelní zeleň tvoří součást ploch s rozdílným způsobem využití, a to buď jako samostatná funkční plocha (ZS - zeleň sídelní ostatní), nebo jako integrovaná část jiné funkční plochy.

Pro rozvoj sídelní zeleně jsou ÚP Dubá vymezeny zastavitelné plochy Z.88 a Z.89 s navrženým funkčním využitím pro plochy zeleně sídelní ostatní (ZS).

2.6 Koncepce veřejné infrastruktury

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury je respektována a její cíle jsou postupně naplňovány.

Dopravní infrastruktura

Koncepce silniční dopravy je zaměřena na zajištění kvalitního napojení území obce na nadřazenou dopravní síť, jednotlivá sídla a konkrétní pozemky, a to s důrazem na obsluhu zastavěného i zastavitelného území a na podporu prostupnosti krajiny. Důraz je kladen na stabilizaci a rozvoj silniční sítě s cílem zajistit odpovídající dopravní dostupnost a vzájemnou propojenost jednotlivých částí území. Pro zajištění prostupnosti krajiny jsou vymezeny zastavitelné plochy určené pro umístění účelových komunikací.

Parkování bude řešeno buď formou ploch integrovaných v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, nebo jako samostatná parkoviště v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) či plochách dopravy jiné (DX).

Pro podporu pěší a cyklistické dopravy, včetně rozvoje rekreační turistiky, byly v ÚP Dubá vymezeny zastavitelné plochy Z.22 a Z.33. Zastavitelné plochy Z.21 a Z.26 (dle úplného znění ÚP Dubá po Změnách č. 1 a 2), určené pro realizaci komunikací pro pěší a cyklisty, byly již využity a Změnou č. 3 byly převedeny mezi stabilizované plochy.

Technická infrastruktura

Dubá a její místní části jsou napojeny na veřejný vodovod a elektrizační soustavu, přičemž se i nadále předpokládá jejich postupné rozšiřování v návaznosti na rozvoj území. Plynofikováno je pouze město Dubá, místní části nejsou napojeny na plynovodní síť a v současné době se nepředpokládá potřeba jejich plynofikace.

Odvádění a likvidace splaškových odpadních vod jsou částečně řešeny prostřednictvím stokové kanalizace, zejména na území města Dubá, avšak s ohledem na rozptýlený charakter osídlení převažují v místních částech individuální způsoby nakládání s odpadními vodami. ÚP Dubá předpokládá další rozvoj stokové kanalizace za účelem zajištění efektivnějšího systému odvádění a čištění odpadních vod.

S ohledem na stále častější projevy sucha je kladen důraz na hospodaření se srážkovými vodami, zejména na jejich akumulaci a následné využití, případně na retenci s řízeným odtokem nebo jejich vsakování v místě dopadu.

Stávající systém nakládání s odpady bude zachován a v dané oblasti se nepředpokládají jeho zásadní změny.

Občanská vybavenost

Požadavky na rozvoj občanské vybavenosti zůstávají i nadále aktuální a budou řešeny jak v rámci stabilizovaných, tak i nově navržených ploch, a to v návaznosti na potřeby obyvatel. Základní občanská vybavenost je dimenzována podle potřeb území a může být umísťována rovněž v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž regulativy její umístění připouštějí.

Veřejná prostranství

Stávající struktura veřejných prostranství bude zachována a nadále respektována. Jejich rozvoj se předpokládá zejména v souvislosti s realizací vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, a to prostřednictvím rozšiřování veřejných prostranství, zřizování parkovacích ploch a doplňování veřejné zeleně.

Modrá a zelená infrastruktura

Systém zeleně je v řešeném území tvořen systémem krajinné a sídelní zeleně, územním systémem ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a vodními plochami a toky. Vzhledem k aktuálním problémům se suchem je kladen důraz na zvyšování retenční schopnosti krajiny prostřednictvím přírodě blízkých opatření a způsobů.

2.7 Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce je minimalizovat negativní dopady nové výstavby na přírodní, kulturní a krajinné hodnoty řešeného území. Zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území tak, aby byl omezen jejich vliv na krajinný ráz a současně zachována ekologická i estetická kvalita prostředí.

Klíčovými prvky ochrany přírodních hodnot jsou skladebné části ÚSES místního a regionálního významu a zvláště chráněná území, včetně evropsky významných lokalit soustavy Natura 2000, zejména EVL Kokořínsko. Skladebné části ÚSES regionálního významu byly převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace a následně zpřesněny pro podrobnost územního plánu. ÚP Dubá stanovuje podmínky pro zajištění jejich ochrany a zachování funkčnosti.

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající cestní sítí, která je územním plánem respektována. V ÚP Dubá je prostupnost krajiny podporována nejen prostřednictvím vymezených ploch dopravní infrastruktury, ale rovněž zachováním stávajících cest, včetně historických a zvykových tras, jejichž existence a využívání jsou umožněny prostřednictvím podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V řešeném území jsou stanovena záplavová území včetně aktivní zóny záplavového území. ÚP Dubá nenavrhuje nová protipovodňová opatření, avšak pro území dotčená tímto limitem stanovuje odpovídající podmínky využití.

ÚP Dubá vymezuje plochy změn v krajině K.1 až K.16 (MU – smíšené krajinné všeobecné), K.18 (NU – přírodní všeobecné), K.19 až K.23 (MU – smíšené krajinné všeobecné), K.24 (NU – přírodní všeobecné), K.25 (MU – smíšené krajinné všeobecné), K.26 (WU – vodní a vodohospodářské všeobecné) a K.27 (NU – přírodní všeobecné). Tyto plochy jsou určeny především pro založení částí lokálních biokoridorů územního systému ekologické stability a realizaci vodních prvků v krajině. Ke dni zpracování této zprávy nebyly uvedené plochy dosud využity ani realizovány.

2.8 Plochy s rozdílným způsobem využití

V ÚP Dubá jsou po Změně č. 3 rozlišeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

SC - Smíšené obytné centrální,
SM - Smíšené obytné městské,
SV - Smíšené obytné venkovské,
BI - Bydlení individuální,
BH - Bydlení hromadné,
OU - Občanské vybavení všeobecné,
OS - Občanské vybavení sport,
OH - Občanské vybavení hřbitovy,
RI - Rekreace individuální,
RH - Rekreace hromadná,
RZ - Rekreace v zahrádkářských osadách,
VL - Výroba lehká,
HU - Smíšené výrobní všeobecné,
TU - Technická infrastruktura všeobecná,
DS - Doprava silniční,
DX - Doprava jiná,
PU - Veřejná prostranství všeobecná,
WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné,
AU - Zemědělské všeobecné,
MU - Smíšené krajinné všeobecné,
NU - Přírodní všeobecné,
LU - Lesní všeobecné,
ZS - Zeleň sídelní ostatní.

Na základě aktuálního prověření stavu využívání území byla Změnou č. 3 vyřazena kategorie ploch dopravní infrastruktury – letecké (DL), které se v řešeném území již nevyskytují.

Stávající i nově navržené plochy jsou využívány v souladu s územním plánem.

2.9 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

ÚP Dubá vymezil následující veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) a veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“):

- VPS dopravní infrastruktury:

- WD.32.DS - obchvat silnice I/9 - vypuštěna, neboť byla zrealizována,
- VD.4-DX - komunikace (před Změnou č. 3 označována jako WD.4.DM),
- VD.9-DX - komunikace (před Změnou č. 3 označována jako WD.9.DM),
- VD.11-DX - komunikace (před Změnou č. 3 označována jako WD.11.DM),
- VD.20-DX - komunikace (před Změnou č. 3 označována jako WD.20.DM)
- WD.21.DM - komunikace - vypuštěna, neboť byla zrealizována,
- VD.22-DX - komunikace (před Změnou č. 3 označována jako WD.22.DM),
- WD.26.DM - komunikace (před Změnou č. 3 označována jako WD.26.DM),
- VD.33-DX - komunikace (před Změnou č. 3 označována jako WD.33.DM),

- VPS technické infrastruktury:

- VT.29-TU - sběrný dvůr (před Změnou č. 3 označována jako WT.29.TI),
 - VT.131-IK - kanalizace (před Změnou č. 3 označována jako VT.131.k),
 - VT.132-IK - kanalizace (před Změnou č. 3 označována jako VT.132-k),
- VPO - vyvlastnění ploch prvků ÚSES regionálního významu včetně prvků nebo jejich částí navržených k založení:

- VU. LBK16-3 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označováno jako WU-100LK),
- VU. LBC11-2 - lokální biocentrum (před Změnou č. 3 označováno jako WU-101LK),
- VU. LBK17-1 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-102LK),
- VU. LBC35 - lokální biocentrum (před Změnou č. 3 označován jako WU-103LK),
- VU. LBK18-1 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-104LK),
- VU. LBK4-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-105LK),
- VU. LBK4-4 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-106LK),
- VU. LBK7-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-107LK),
- VU. LBK9-1 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-108LK),
- VU. LBK9-3 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-109LK),
- VU. LBK9-8 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-110LK),
- VU. LBK9-6 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-111LK),
- VU. LBK9-5 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-112LK),
- VU. LBK10-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-113LK),
- VU. LBK10-4 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-114LK),
- VU. LBK11-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-115LK),
- VU. LBK15-1 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-116LK),
- VU. LBK12-1 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-117LK),
- VU. LBK14-1 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-118LK),
- VU. LBK12-3 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-119LK),
- VU. LBK12-2 - lokální biocentrum (před Změnou č. 3 označováno jako WU-120LC),
- VU. LBK25-4 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-121LK),
- VU. LBK25-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označováno jako WU-122LK),
- VU. RBK626-3 - regionální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-123RK),
- VU. LBK24-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-124LK),
- VU. LBK17-1 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označováno jako WU-102LK),
- VU. RBK626-4 - regionální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-125RK),
- VU. LBK23-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-126LK),
- VU. LBK22-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-127LK),
- VU. LBK0-2 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-128LK),
- VU. RBK613-LBC23-3 - lokální biocentrum (před Změnou č. 3 označováno jako WU-129LC),
- VU. RBK613-5 - regionální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-130RK),
- VU. LBK36-3 - lokální biokoridor (před Změnou č. 3 označován jako WU-131LK),

- VPS občanského vybavení:

- VO.3-OU - občanské vybavení veřejné infrastruktury (před Změnou č. 3 označováno jako PO.3.OV),
- VO.7-OS - občanské vybavení pro sport a tělovýchovu (před Změnou č. 3 označováno jako PO.7.OS),
- VO.30-OS - občanské vybavení pro sport a tělovýchovu (před Změnou č. 3 označováno jako PO.30.OS),

- VO.34-OU - občanské vybavení veřejné infrastruktury (před Změnou č. 3 označováno jako PO.34.OV),
 - VO.35-OU - občanské vybavení veřejné infrastruktury (před Změnou č. 3 označováno jako PO.35.OV),
- VPS - veřejná prostranství:
- VP.2-PU - veřejná prostranství (před Změnou č. 3 označováno jako PP.2.PV),
 - VP.13-PU - veřejná prostranství (před Změnou č. 3 označováno jako PP.3.PV),
 - VP.16-PU - veřejná prostranství (před Změnou č. 3 označováno jako PP.16.PV).

2.10 Územní rezervy

V ÚP Dubá jsou v severní části centra Dubá vymezeny plochy územních rezerv R.1 pro plochy smíšené obytné městské (SM) a R.2 pro plochy bydlení individuální (BI). Doposud se neuvažuje o jeho prověření změnou ÚP.

S ohledem na platné právní předpisy dojde k prověření potřebnosti zachování těchto územních rezerv.

2.11 Předložené záměry na změny v území

V rámci zpracování této zprávy město Dubá předložilo **záměry na změny v území**, které budou ve vyplývající změně ÚP prověřovány. Tím bude reagováno na aktuální potřeby rozvoje obce (více v kap. 7.1).

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

3.1 Územně analytické podklady Libereckého kraje (aktualizace 2021; ÚAP LK)

Z ÚAP LK vyplývají pro Dubou tyto střety záměrů s limity využití území:

- **střet číslo 87:** střet záměru PAM6 (VPZ Loubí) a silnice III/2601,
- **střet číslo 514:** střet záměru C4 (Dálková trasa č. 25: "MODO" Most - Doksy (- Hrádek n.N.) v úseku hranice LK - Doksy) a regionálního biokoridoru ÚSES (RBK RK626),
- **střet číslo 515:** střet záměru C4 (Dálková trasa č. 25: "MODO" Most - Doksy (- Hrádek n.N.) v úseku hranice LK - Doksy) a ZPF,
- **střet číslo 516:** střet záměru C4 (Dálková trasa č. 25: "MODO" Most - Doksy (- Hrádek n.N.) v úseku hranice LK - Doksy) a záplavového území Liběchovka,
- **střet číslo 517:** střet záměru C4 (Dálková trasa č. 25: "MODO" Most - Doksy (- Hrádek n.N.) v úseku hranice LK - Doksy) a regionálního biokoridoru ÚSES (RBK RK613).

Urbanistické závady identifikované v řešeném území:

- Dubá - obec s významným vlivem ostatních uživatelů území.

Jedná se zároveň o oblast přísné ochrany přírody limitující rozvoj území.

Z výše uvedeného žádný úkol pro ÚP Dubá nevyplývá.

3.2 Územně analytické podklady ORP Česká Lípa (aktualizace 2024; dále ÚAP Česká Lípa)

ÚAP Česká Lípa vyhodnotily pilíře udržitelného rozvoje území pro Dubou jako vyvážené a pozitivní. Hospodářský a sociální pilíř byly hodnoceny jako průměrné a environmentální pilíř jako silný.

ÚAP Česká Lípa v řešeném území evidují následující problémy v území:

- negativa v území: záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území, skládka – plocha, staré zátěže území a kontaminované plochy – body, poddolovaná území – body, sesuvná území – plocha i body, staré zátěže území a kontaminované plochy – body.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

4.1 Politika územního rozvoje

Aktuální Politika územního rozvoje ČR zahrnuje Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změnu č. 9. Poslední Změna č. 9 je účinná od 01.03.2025. Stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevnašejí do území obce skutečnosti, které by nutně vyvolávaly změnu ÚP. Ani z hlediska vymezených koridorů a ploch dopravní infrastruktury nevyplývá pro platné znění ÚP Dubá žádný specifický požadavek.

Dubá se nachází ve specifických oblastech SOB9, kde se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Řešení tohoto problému je převzato a podrobněji specifikováno v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

Dubá se dále nachází ve specifických oblastech SOB10 a SOB11, v jejímž rámci se vymezují tzv. akcelerační oblasti – území nezbytná pro příspěvek České republiky k naplnění celkového cíle EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Tyto oblasti jsou určeny zejména pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření a větrné energie. Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy. Zákon č. 249/2025, zákon o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), je již účinný od 01.08.2025. Doplnující podklady doposud nebyly zpracovány a schváleny. Teprve po naplnění všech uvedených podmínek bude možné akcelerační oblasti v územním plánu vymezovat.

4.2 Územní rozvojový plán

Dne 28.8.2024 vydala Vláda České republiky Územní rozvojový plán. Pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.

4.3 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) byly vydány 21.12.2011 a v současnosti zahrnují Aktualizace č. 1, 2 a 3. Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti 03.06.2025. Obsah Aktualizace č. 3 se však netýkal území ORP Česká Lípa.

Dubá se nachází ve specifické oblasti SOB9b Specifická oblast sucha Českolipsko.

Z výčtu ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření vyplývá pro Dubou vymezení prvků ÚSES regionálního významu: RC1286 (Plošina Rač), RC1287 (Beškovský kopec), RC1288 (Čap), RC1202 (Vlhošť), RK613, RK614, RK626, RK627, které částečně svým vymezením zasahují do zastavěného území.

ZÚR LK území Dubé z pohledu krajinných celků a krajin řadí do:

- 15-2 – Dubsko,
- 16-1 – Vlhošť - Dubová Hora,
- 16-2 – Údolí Liběchovky,
- 16-3 – Supí hora,
- 16-4 – Beškovský kopec - Vráteňská hora.

Jiná specifika pro Dubou ze ZÚR LK nevyplývají.

5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Vlivy, které by při uplatňování ÚP Dubá měly nepředvídaný negativní dopad na udržitelný rozvoj území, nebyly pozorovány. Na území obce města Dubá, konkrétně v katastrálních územích Zakšín, Deštná u Dubé, Dubá, Dražejov u Dubé, Nedamov a Korce, se nachází evropsky významná lokalita EVL Kokořínsko.

6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

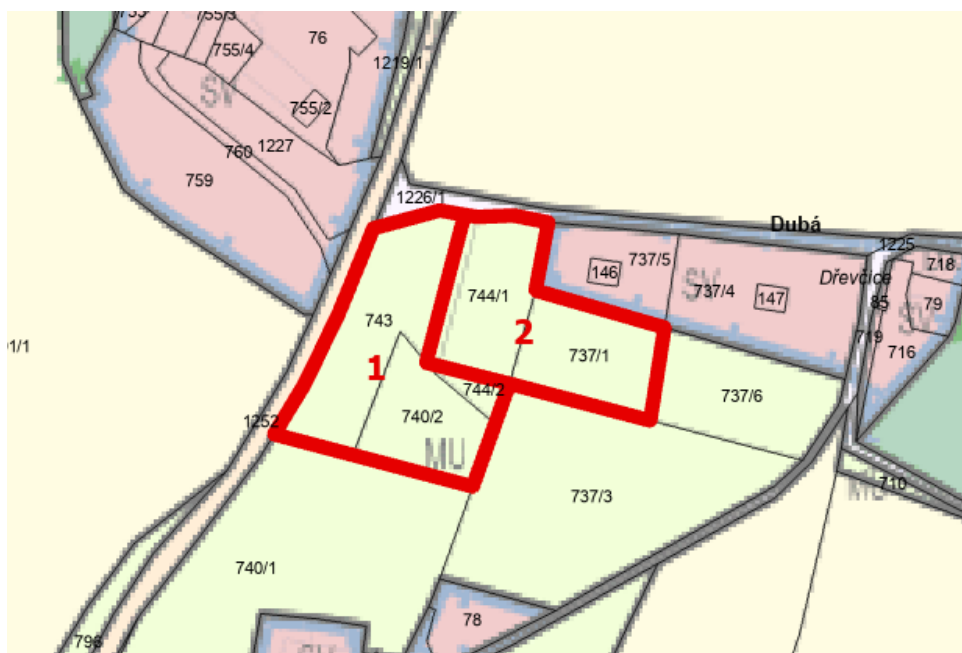
Pořizovateli byly zastupitelstvem města Dubá předány podněty o celkovém počtu 13 ks, z toho 1 z nich je podnět obce.

Přehled záměrů, které byly zastupitelstvem předány k prověření Změnou č. 4 ÚP Dubá:

1. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
2. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
3. změna funkčního využití z plochy SV na plochu BH,
4. změna funkčního využití z plochy VL na plochu BH a SV,
5. změna funkčního využití z plochy NU na plochu SV,
6. změna funkčního využití z plochy NU na plochu SV,
7. změna funkčního využití z plochy VL na plochu rekreace,
8. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
9. změna funkčního využití z plochy AU na plochu SV,
10. změna funkčního využití z plochy RZ na plochy SM,
11. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
12. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
- 13a. změna funkčního využití z plochy NU na plochu HU,

7. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

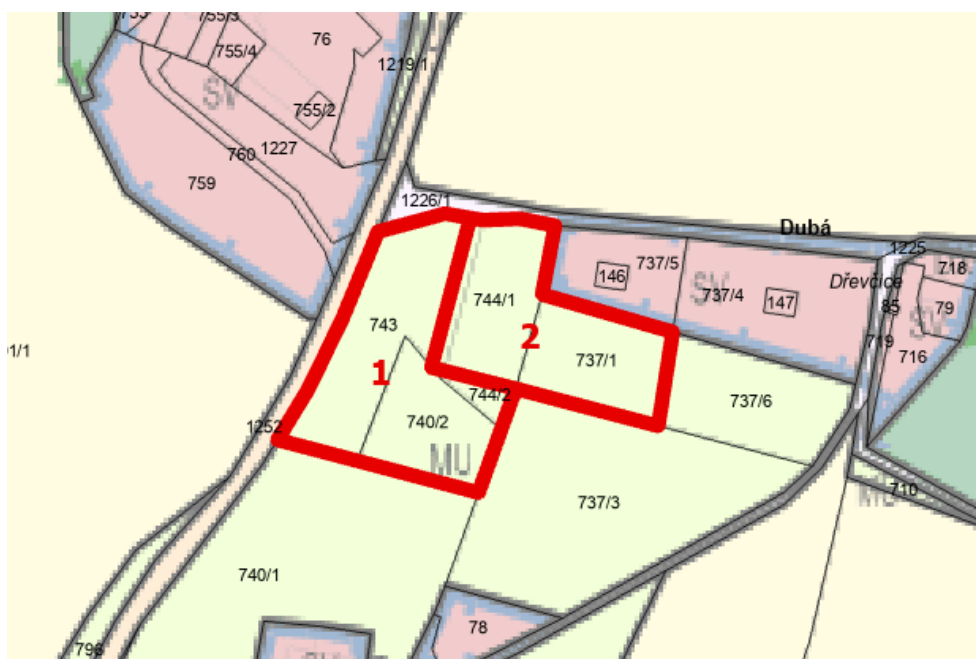
Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro funkční využití smíšené obytné venkovské (SV). Pozemky se v současnosti nachází v nezastavěném území. Spolu s navazujícím podnětem by došlo k částečnému scelení dvou menších sídel. Z pohledu veřejných zájmů však lze předpokládat rozpor s veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, lze zemědělskou půdu využít k nezemědělským účelům v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech. Z hodnocení využitelnosti již vymezených návrhových ploch přitom nevyplývá potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, neboť obec stále disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch pro zajištění svého přiměřeného rozvoje.



je umožnění umístění doplňkových staveb souvisejících se stávajícím rodinným domem č. p. 10 na pozemku stavebním p. č. 146.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro funkční využití smíšené obytné venkovské (SV). Pozemky se v současnosti nachází v nezastavěném území. Spolu s předchozím podnětem by došlo k částečnému scelení dvou menších sídel. Z pohledu veřejných zájmů však lze předpokládat rozpor s veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, lze zemědělskou půdu využít k nezemědělským účelům v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech. Z hodnocení využitelnosti již vymezených návrhových ploch přitom nevyplyvá potřeba vymezovat nové zastavitelných plochy, neboť obec stále disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch pro zajištění svého přiměřeného rozvoje.

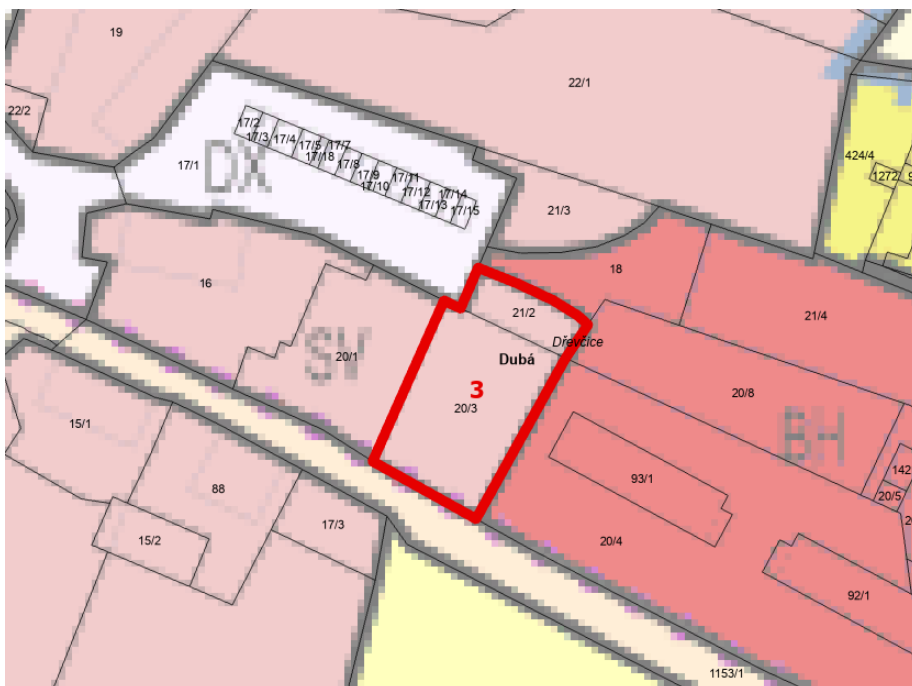


3. pozemky p. č. 20/3 a 21/2 v k. ú. Dřevčice

Záměrem je změna funkčního využití z plochy smíšené obytné venkovské (SV) na plochu bydlení hromadného (BH). Důvodem navrhované změny je vytvoření podmínek pro změnu v užívání povoleného rodinného domu na bytový dům.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany zemědělského půdního fondu, vodovodní síť, elektrovedení včetně ochranného pásma, ochranné pásmo silnice.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro funkční využití bydlení hromadné (BH). Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území obce. Účelem záměru je umožnit změnu v užívání povolené stavby rodinného domu na bytový dům. Z urbanistického hlediska je navrhované využití akceptovatelné, neboť bezprostředně navazuje na stávající plochy bydlení hromadného (BH). Pozitivně je rovněž hodnocena skutečnost, že navrhovaná změna je realizována v rámci zastavěného území bez nároků na nové zábory nezastavěného území.



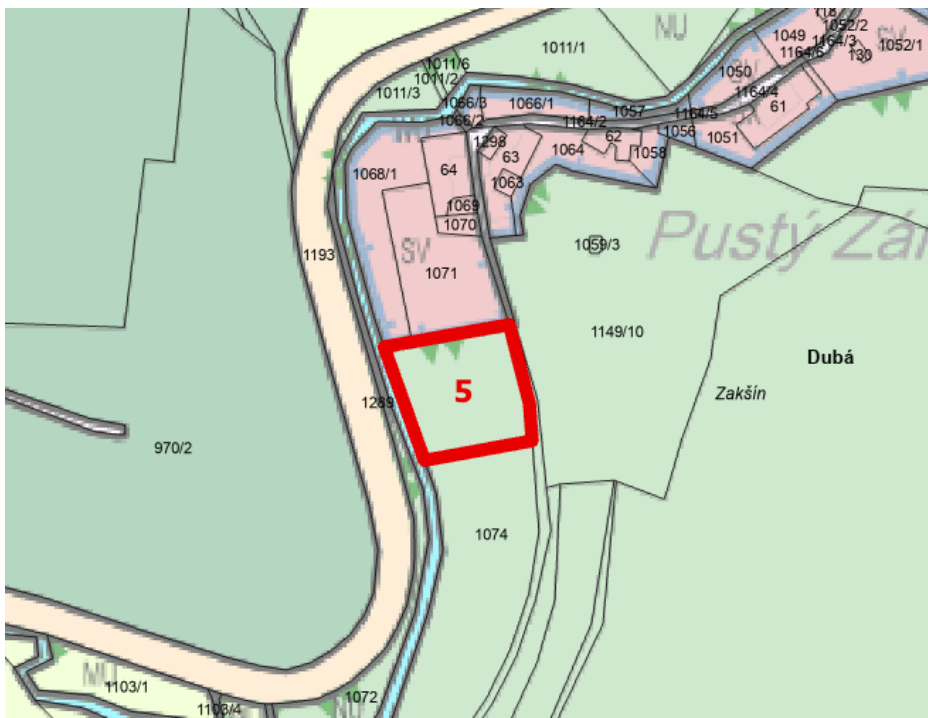
4. pozemky p. č. 9/1, 10, 96, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 4/3, 49, 61/2, 64/2, 64/3, 64/4, 64/5, 64/9, 1181/2 a 1283 v k. ú. Dřevčice

Záměrem je změna funkčního využití z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) na plochy bydlení hromadného (BH) a smíšeného obytného venkovského (SV). Důvodem navrhované změny je vytvoření podmínek pro výstavbu rodinných a bytových domů včetně související dopravní a technické infrastruktury, které nahradí stávající zemědělský areál. Konkrétní podoba navrhovaného řešení bude prověřena a upřesněna v územní studii, která bude pořízena jako podklad pro zpracování změny územního plánu.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vodní nádrže, I. a II. třída ochrany zemědělského půdního fondu, vodovodní síť, fotovoltaická elektrárna, elektrostanice včetně ochranného pásma, elektrovedení včetně ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, ochranné pásmo silnice.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení dvou ploch s rozdílným způsobem využití, a to ploch bydlení hromadného (BH) a ploch smíšených obytných venkovských (SV). Dotčené pozemky se nacházejí v zastavěném území a v současnosti jsou využívány jako zemědělský areál. Konkrétní podoba záměru bude prověřena a upřesněna v územní studii, která bude pořízena jako podklad pro změnu územního plánu.

Předložený záměr změny funkčního využití je z principu akceptovatelný, neboť navrhované plochy bydlení logicky navazují na stávající obytnou zástavbu. Jedním z úkolů územního plánování podle § 39 stavebního zákona je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika, a to zejména s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání. V daném případě dochází k vymezení návrhových ploch v zastavěném území namísto vytváření nových záborů v nezastavěném území, což lze hodnotit pozitivně. Změnou funkčního využití současně zaniká převážný zdroj negativních vlivů v řešeném sídle, které mohou narušovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení, zejména ve formě prašnosti a zápachu.



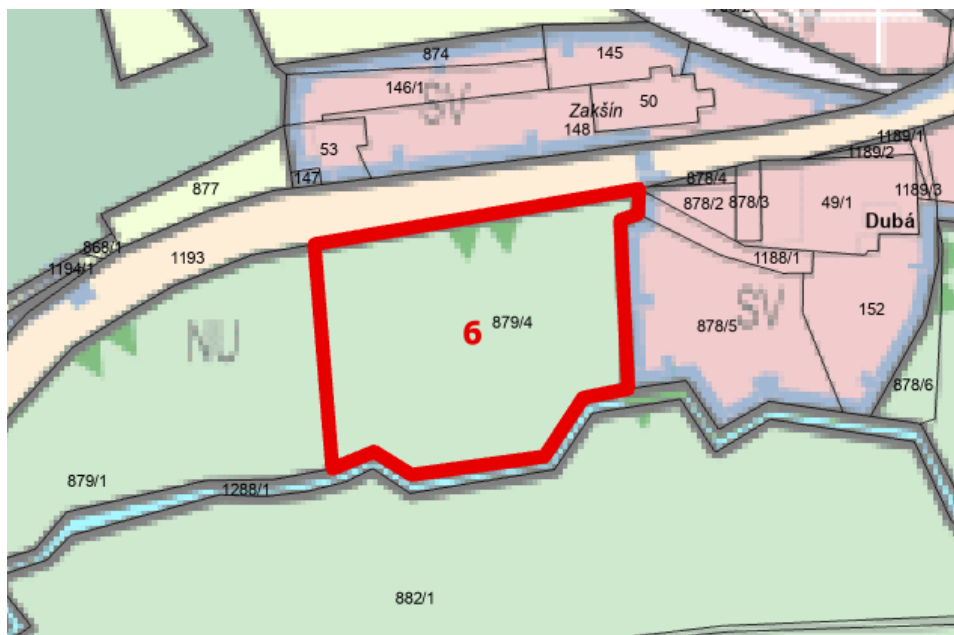
6. pozemek p. č. 879/4 v k. ú. Zakšín

Záměrem je změna funkčního využití části pozemku z plochy přírodní všeobecné (NU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem navrhované změny je podle žadatele umožnění výstavby rodinného domu.

Limity v území: regionální biocentrum územního systému ekologické stability, významný krajinný prvek ze zákona, II. zóna chráněné krajinné oblasti Kokořínsko - Máchův kraj, NATURA 2000 - evropsky významná lokalita, mokřady mezinárodního významu, biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vodní útvar povrchových tekoucích vod, vzdálenost 30 m od lesa, II. třída ochrany zemědělského půdního fondu, elektrovedení včetně ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, ochranné pásmo silnice.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy smíšené obytné venkovské (SV). Pozemek, u něhož je požadována změna funkčního využití, je zatížen řadou významných limitů využití území, které lze podle názoru pořizovatele jen obtížně překonat. Řešené území se nachází v prostoru s vysokou koncentrací přírodních limitů. Jedná se zejména o regionální biocentrum územního systému ekologické stability, II. zónu chráněné krajinné oblasti, evropsky významnou lokalitu soustavy Natura 2000 a zemědělskou půdu zařazenou do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, lze zemědělskou půdu v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na její ochraně, a zároveň pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech. V daném případě se jedná o soukromý zájem, nikoli o zájem veřejný, a nelze proto předpokládat naplnění uvedených podmínek. Z hodnocení využitelnosti již vymezených návrhových ploch přitom nevyplývá potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, neboť obec stále disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch pro zajištění svého přiměřeného rozvoje. Pozemek je dále dotčen ochranným pásmem lesa, resp. pásmem

30 m od okraje lesa, a ochranným pásmem silnice. Uvedené limity představují podstatná omezení pro rozvoj bydlení v dané lokalitě.



7. pozemek p. č. 50/1 v k. ú. Deštná u Dubé

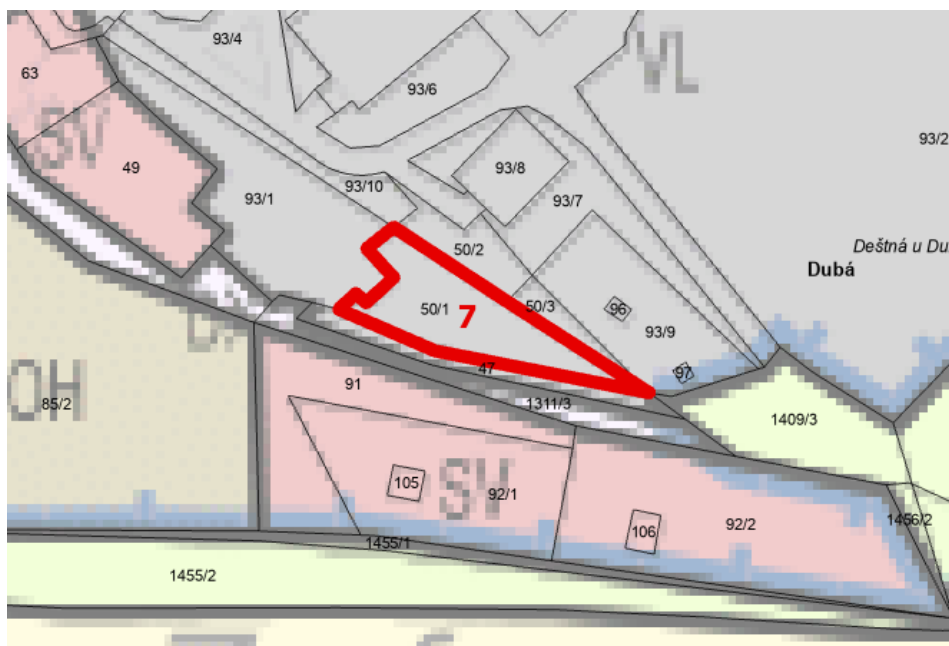
Záměrem je změna funkčního využití z plochy výroby lehké (VL) na plochu rekreace. Důvodem navrhované změny je umožnění umístění výrobku plnicího funkci stavby pro rodinnou rekreaci.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, významný krajinný prvek ze zákona, chráněná oblast přirozené akumulace vod, I. třída ochrany zemědělského půdního fondu, ochranné pásmo hřbitova.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy, v jejímž rámci by došlo k transformaci plochy výroby lehké (VL) na plochu rekreace. Konkrétní typ funkční plochy s rozdílným způsobem využití by byl případně upřesněn v rámci zpracování změny územního plánu. Podle žadatele je důvodem navrhované změny umožnění umístění výrobku plnicího funkci stavby pro rodinnou rekreaci, konkrétně objektu vytvořeného z lodního kontejneru.

Dle názoru pořizovatele je navrhovaný záměr problematický z hlediska jeho umístění a návazností v území. Předmětný pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti ploch výroby lehké (VL), jejichž provoz může být zdrojem negativních vlivů na kvalitu prostředí, zejména hluku, emisí, prašnosti nebo zvýšené dopravní zátěže. Umístění rekreační funkce do takového prostředí se proto jeví jako nevhodné a potenciálně konfliktní. Lze tedy předpokládat výhrady ze strany dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany veřejného zdraví a ochrany ovzduší, neboť navrhovaná rekreační funkce by byla situována v těsném kontaktu s výrobním areálem.

Dalším problematickým aspektem je dopravní obsluha území. Předmětný pozemek v současné době nemá zajištěno odpovídající přímé dopravní napojení a v rámci podnětu nebyl doložen způsob jeho budoucího zajištění.



8. část pozemku p. č. 1272/1 v k. ú. Nedamov

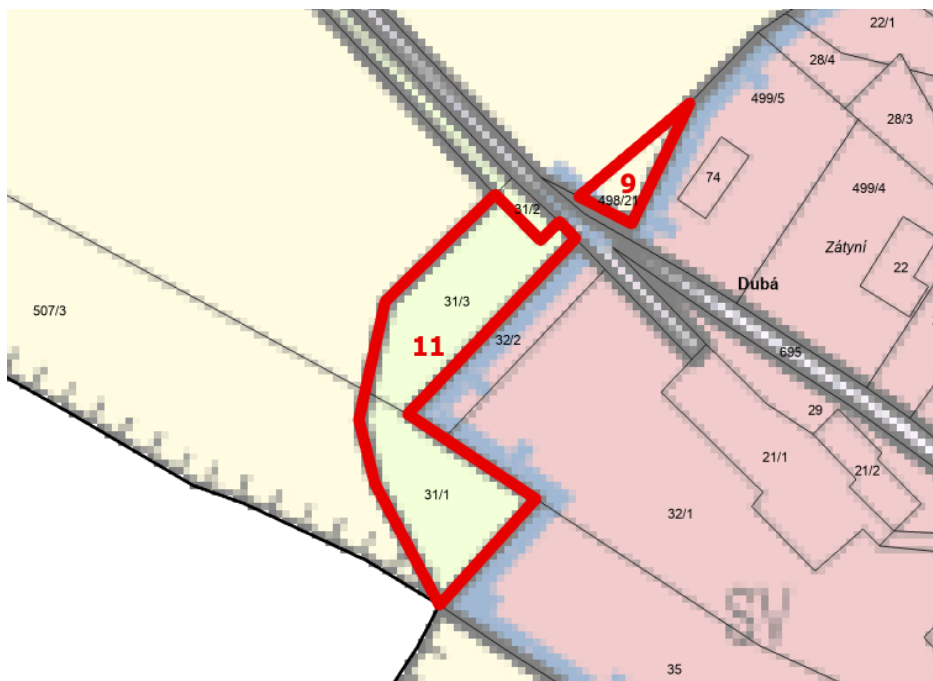
Záměrem je změna funkčního využití části pozemku z plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem navrhované změny je umožnění umístění doprovodných staveb ke stávajícímu rodinnému domu č. p. 4.

Limity v území: biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vzdálenost 30 m od lesa, II. třída ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro funkční využití smíšené obytné venkovské (SV) za účelem rozšíření zázemí ke stávajícímu rodinnému domu č. p. 4 a umožnění budoucího umístění staveb souvisejících s jeho užíváním.

Ačkoli žadatel disponuje předběžnou informací vydanou Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, regionálním pracovištěm Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj, podle níž je záměr z hlediska ochrany přírody a krajiny akceptovatelný, pořizovatel shledává rozpor s veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Předmětná část pozemku je zařazena do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, která zahrnuje vysoce kvalitní zemědělské půdy. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, lze zemědělskou půdu v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na její ochraně, a zároveň pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech. V daném případě se jedná o soukromý zájem, nikoli o zájem veřejný, a nelze proto předpokládat naplnění uvedených podmínek. Současně z hodnocení využitelnosti již vymezených návrhových ploch nevyplyvá potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, neboť obec stále disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch pro zajištění svého přiměřeného rozvoje.

návrhových ploch přitom nevyplývá potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, neboť obec stále disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch pro zajištění svého přiměřeného rozvoje.



10. pozemek p. č. 809/5 v k. ú. Dubá

Záměrem je změna funkčního využití z plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM). Důvodem navrhované změny je vytvoření podmínek pro budoucí výstavbu rodinného domu, případně objektu pro rodinnou rekreaci.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro plochu smíšenou obytnou městskou (SM). Důvodem navrhované změny funkčního využití je podle žadatelů umožnění budoucího umístění rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.

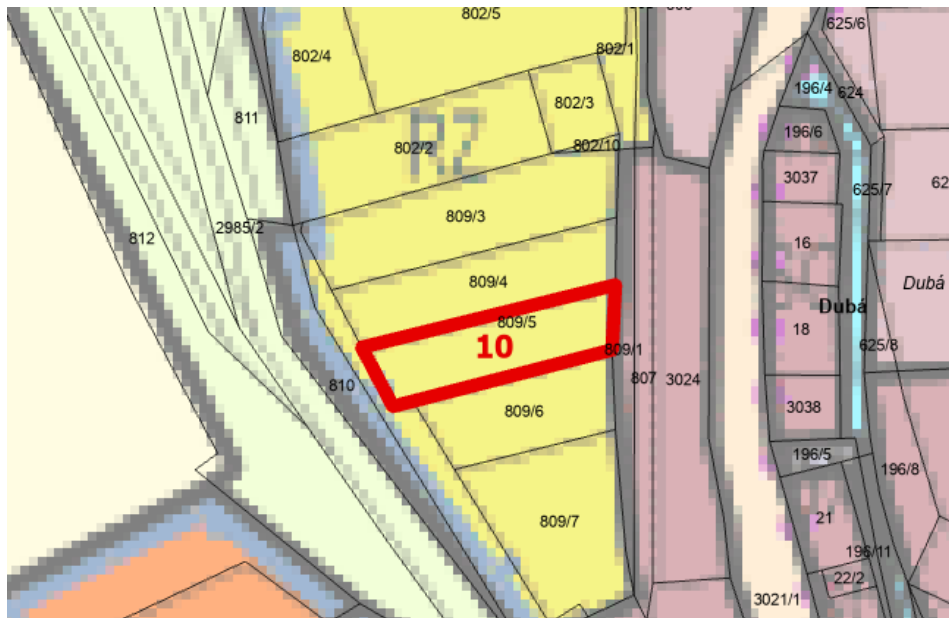
Dle názoru pořizovatele se navrhovaná změna funkčního využití jeví jako nevhodná z urbanistického hlediska. Předně je nutno uvést, že plochy smíšené obytné městské (SM) neumožňují umístění staveb pro rodinnou rekreaci, které jsou v těchto plochách zařazeny mezi nepřipustná využití. Již samotný deklarovaný účel změny proto není v souladu s regulativy požadované plochy s rozdílným způsobem využití.

Pozemek s ohledem na svou výměru, prostorové uspořádání a především polohu uvnitř zahrádkářské osady není vhodný pro umístění stavby pro bydlení. Předmětný pozemek o výměře 347 m² je výrazně menší než obvyklé stavební pozemky v okolních plochách smíšených obytných městských (SM). Jeho velikost by výrazně limitovala možnosti umístění stavby i souvisejícího zázemí.

Při vymezování nových zastavitelných ploch je nutno přihlížet k charakteru území a zachování jeho urbanistických hodnot. Předmětný pozemek se nachází uvnitř zahrádkářské osady, jejíž urbanistická struktura, parcelace a způsob využití se významně odlišují od charakteru ploch smíšených obytných městských (SM). Umístění stavby pro bydlení by v daném případě představovalo cizorodý prvek, který by narušil stávající uspořádání území a charakter

zahrádkářské osady. Z urbanistického hlediska je proto vhodné zachovat stávající funkční využití pozemku.

Rovněž je nutno upozornit, že předmětný pozemek v současné době nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení.



11. pozemky p. č. 31/3 a 31/1 v k. ú. Zátyní

Záměrem je změna funkčního využití z plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem navrhované změny je podle žadatele uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem v území. Žadatel uvádí, že předmětné pozemky jsou již přibližně 15 let součástí společně oploceného celku s pozemky určenými k výstavbě rodinného domu.

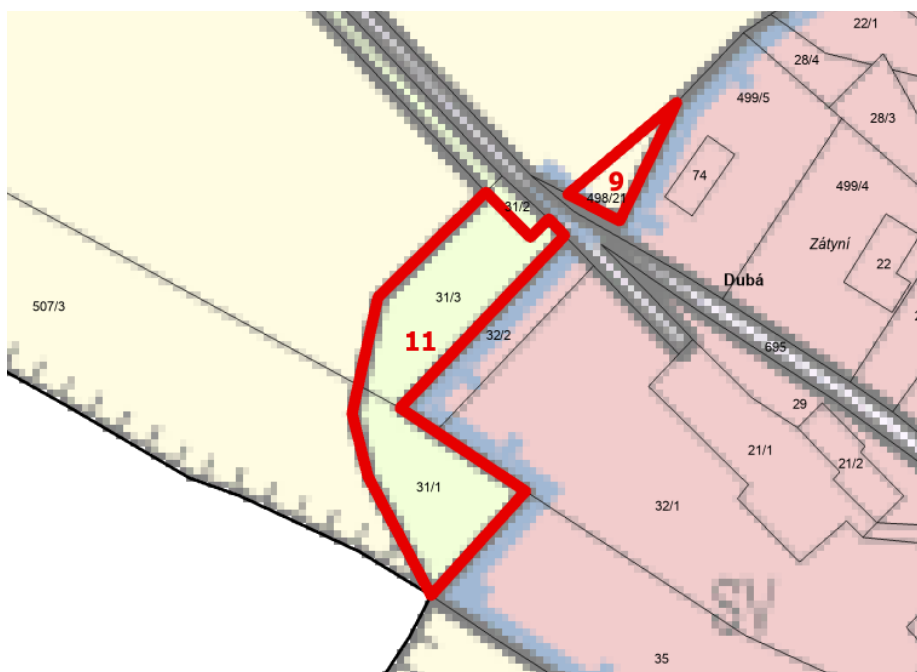
Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, I. třída ochrany zemědělského půdního fondu, ochranné pásmo vodního zdroje,

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro funkční využití smíšené obytné venkovské (SV). Podle žadatele je důvodem změny uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem, neboť předmětné pozemky tvoří společně oplocený celek s pozemky určenými pro výstavbu rodinného domu.

Dle názoru pořizovatele je navrhovaný záměr ve střetu s veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Předmětné pozemky jsou zařazeny do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, která zahrnuje nejcennější zemědělské půdy. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, lze zemědělskou půdu v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na její ochraně, a zároveň pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech. V daném případě se jedná o soukromý zájem, nikoli o zájem veřejný, a nelze proto předpokládat naplnění uvedených podmínek. Současně z hodnocení využitelnosti již vymezených návrhových ploch nevyplývá potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, neboť obec stále disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch pro zajištění svého přiměřeného rozvoje.

Argument žadatele, že předmětné pozemky jsou součástí společně oploceného celku s pozemky určenými k výstavbě rodinného domu, nelze považovat za zcela správný. Předmětné pozemky tvoří společně oplocený celek pouze s jedním pozemkem určeným k zástavbě. Tento pozemek je však s ohledem na svou výměru a prostorové uspořádání samostatně nedostatečný pro umístění stavby rodinného domu.

Skutečnost, že bylo na pozemcích realizováno a řádně povoleno oplocení, sama o sobě neznamená vznik nesouladu územního plánu se skutečným stavem. ÚP Dubá i jeho změny č. 1, 2 a 3 zařazují, resp. zařazovaly, předmětné pozemky vždy do ploch nezastavěného území. Nelze proto konstatovat, že by tvrzený nesoulad vznikl v důsledku pochybení územně plánovací dokumentace.



12. pozemek p. č. 268/9 v k. ú. Lhota u Dřevčic

Záměrem je změna funkčního využití z plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem navrhované změny je umožnění výstavby rodinného domu, případně stavby pro rodinnou rekreaci.

Limity v území: památková rezervace, území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vzdálenost 30 m od lesa.

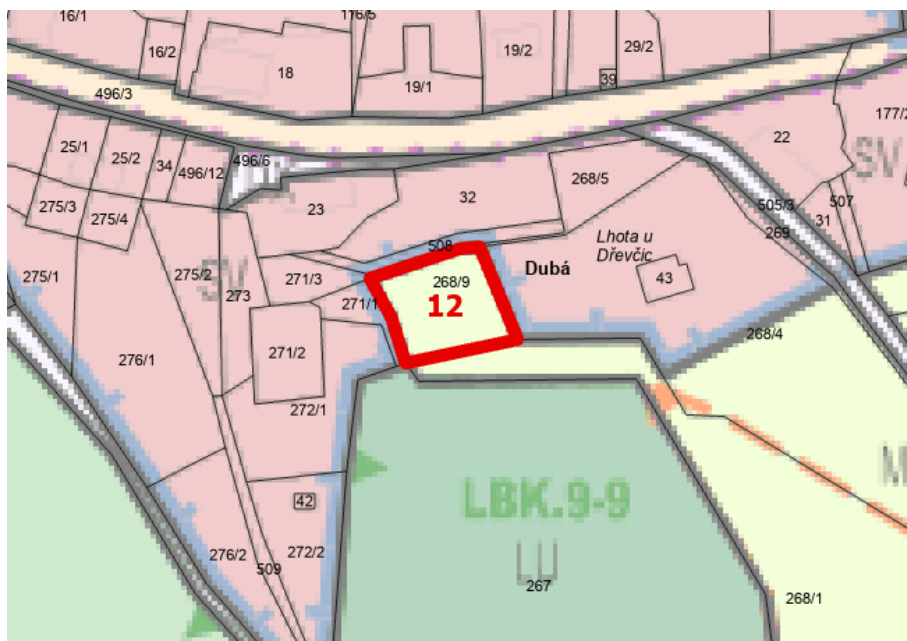
Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro funkční využití smíšené obytné venkovské (SV). Tento podnět byl uplatněn již v minulosti. V rámci pořizování předchozí zprávy o uplatňování územního plánu pořizovatel vydal nedoporučující stanovisko, na jehož základě nebyl podnět dále prověřován ve Změně č. 3 ÚP Dubá.

Na základě vyhodnocení předložené žádosti a s přihlédnutím k územním podmínkám a evidovaným limitům využití území dospěl pořizovatel k závěru, že nadále přetrvávají překážky bránící vyhovění předloženému záměru. Jak již bylo uvedeno v předchozím stanovisku pořizovatele, předmětný pozemek se nachází na území památkové rezervace. Z podmínek zabezpečení ochrany památkových rezervací stanovených v § 3 nařízení vlády č. 430/2017 Sb. vyplývá požadavek respektovat prostorové a funkční uspořádání území a jeho dochovanou urbanistickou strukturu. Žadatel přitom nijak nedokládá, jakým způsobem

by navrhovaný záměr tyto požadavky naplnil. Lze proto předpokládat střet s veřejnými zájmy na úseku památkové péče.

Současně se celý pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, resp. ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa. Tento limit představuje významné omezení pro rozvoj bydlení a pro umístění stavby rodinného domu včetně souvisejících staveb a zařízení.

Pozemek je rovněž v katastru nemovitostí evidován jako zahrada a je tedy součástí zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, lze zemědělskou půdu využít k nezemědělským účelům v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech. Z hodnocení využitelnosti již vymezených zastavitelných ploch přitom nevyplývá potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, neboť obec stále disponuje dostatečným množstvím ploch určených pro zajištění svého přiměřeného rozvoje. S ohledem na uvedené skutečnosti lze předpokládat rovněž i střet s veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu.



13a. pozemek p. č. 626/9 v k. ú. Dubá

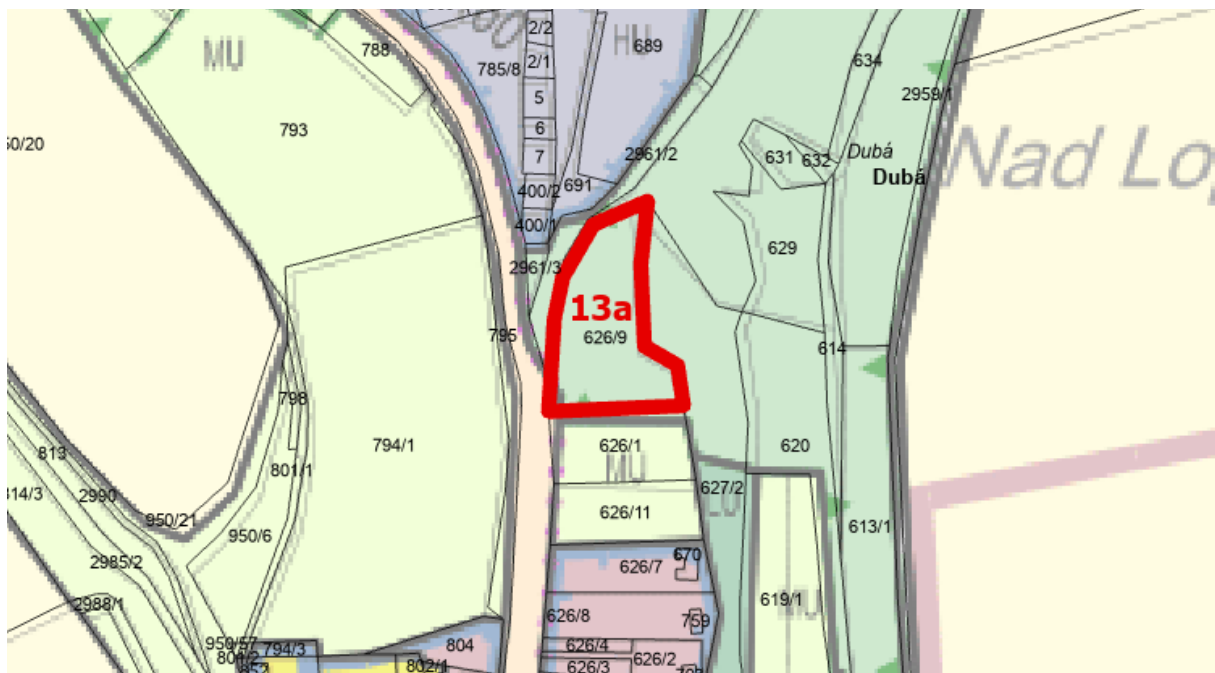
Záměrem je změna funkčního využití z plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) na plochu smíšenou výrobní všeobecnou (HU). Důvodem navrhované změny je podle žadatele uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem. Žadatel uvádí, že předmětný pozemek je dlouhodobě využíván ke skladování materiálu, zejména zeminy, šterku, dřeva a dalších obdobných materiálů.

Limity v území: lokální biocentrum územního systému ekologické stability, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vzdálenost 30 m od lesa, elektrovedení včetně ochranného pásma, ochranné pásmo silnice.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro smíšené výrobní všeobecné (HU). Důvodem navrhované změny je zohlednění stávajícího způsobu využívání pozemku, který je dlouhodobě využíván ke skládce materiálu.

Přestože pozemek přímo nenavazuje na zastavěné území, nachází se v bezprostřední blízkosti ploch se shodným funkčním využitím. Současně není situován v přímé návaznosti na plochy bydlení, a nelze proto předpokládat vznik významnějších konfliktů s obytnou funkcí území. Pozitivně lze hodnotit skutečnost, že je pozemek v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – neplodná půda. Navrhovaná změna proto nevyvolává nároky na zábor zemědělského půdního fondu.

Limitem navrhovaného řešení je skutečnost, že se pozemek nachází v lokálním biocentru územního systému ekologické stability. V případě prověřování záměru bude nezbytné posoudit jeho vliv na funkčnost prvků ÚSES a případně navrhnout takové úpravy vymezení lokálního biocentra, které zajistí zachování jeho ekologické stability a funkčnosti.

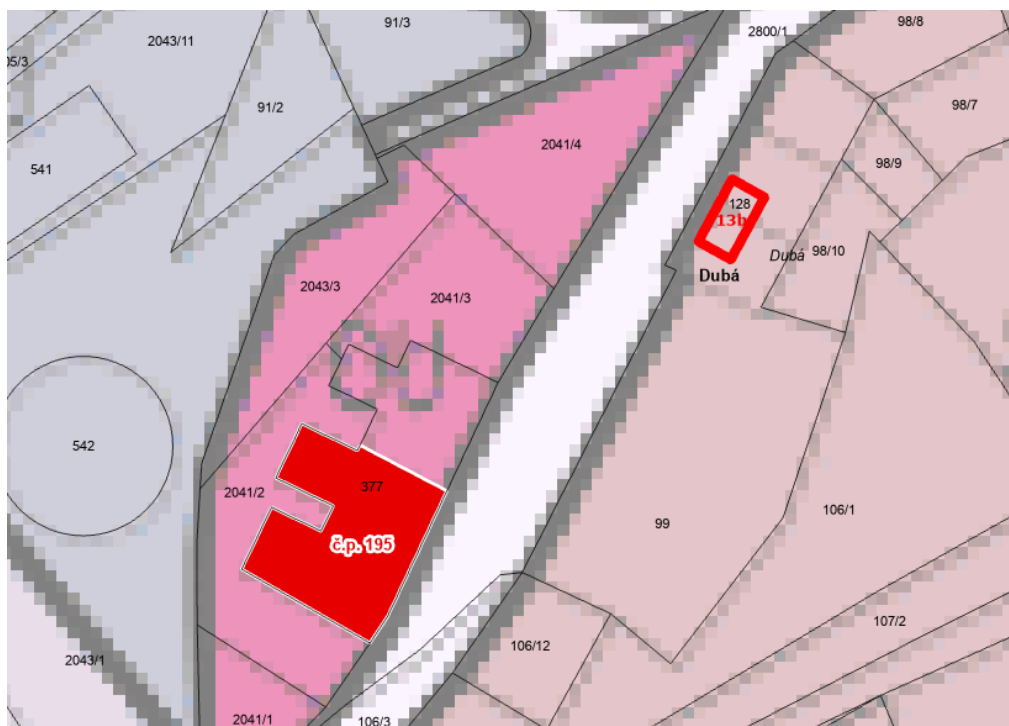


13b. pozemek stavební p. č. 128 v k. ú. Dubá

Záměrem je změna funkčního využití z plochy smíšené obytné městské (SM) na plochu občanského vybavení všeobecného (OU). Důvodem navrhované změny je podle žadatele uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem. Žadatel uvádí, že se na pozemku nachází rozestavěná dřevěná stavba historické Sušárny chmele, která tvoří doplňkovou stavbu ke stávající historické budově Sušárny chmele na stavebním pozemku p. č. 377 (č. p. 195).

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro občanské vybavení všeobecné (OU) za účelem uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem. Plochy smíšené obytné městské (SM) umožňují mimo jiné umísťování staveb a zařízení občanského vybavení. S ohledem na charakter řešeného objektu, který plní doplňkovou funkci k sousední Sušárně chmele nacházející se v ploše občanského vybavení všeobecného (OU), lze navrhovanou změnu funkčního využití považovat za akceptovatelnou. Pozitivně je rovněž hodnocena skutečnost, že navrhovaná změna je realizována v rámci zastavěného území, bez nároků na nové zábovy nezastavěného území. Navržené řešení tak nepředstavuje nežádoucí rozšiřování zastavitelných ploch a respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla.



7.1 Podněty, které mají být prověřeny Změnou č. 4 ÚP Dubá

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

8. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Není vznesen požadavek na změnu Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ani Politiky územního rozvoje České republiky.

9. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚP DUBÁ

Obsah zadání změny dle Přílohy č. 6 vyhl. č. 157/2024 Sb.:

- vymezení řešeného území,
 - popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
 - popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a
 - požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.
- Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

9.1 Vymezení řešeného území

Správní území obce Dubá - katastrální území Heřmánky, Dřevčice, Lhota u Dřevčic, Zátyní, Dubá, Deštná u Dubé, Zakšín, Dražejov u Dubé, Nedamov, Korce, Horky u Dubé.

9.2 Obsah navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 4 ÚP Dubá bude zahrnovat dílčí změny:

1. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
2. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
3. změna funkčního využití z plochy SV na plochu BH,
4. změna funkčního využití z plochy VL na plochu BH a SV,
5. změna funkčního využití z plochy NU na plochu SV,
6. změna funkčního využití z plochy NU na plochu SV,
7. změna funkčního využití z plochy VL na plochu rekreace,
8. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
9. změna funkčního využití z plochy AU na plochu SV,
10. změna funkčního využití z plochy RZ na plochy SM,
11. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
12. změna funkčního využití z plochy MU na plochu SV,
- 13a. změna funkčního využití z plochy NU na plochu HU,
- 13b. změna funkčního využití plochy z SM na plochu OU.

9.3 Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

- ad. 1. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu.
- ad. 2. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu/stavby pro rodinnou rekreaci na a umožnění výstavby doplňkových staveb ke stávajícímu rodinnému domu č. p. 10.
- ad. 3. Účelem je umožnění změny povolené stavby rodinného domu na bytový dům.
- ad. 4. Účelem je umožnění výstavby rodinných domů a bytových domů včetně související dopravní a technické infrastruktury.
- ad. 5. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu včetně hospodářského zázemí.
- ad. 6. Účelem umožnění výstavby rodinného domu.
- ad. 7. Účelem je umožnění umístění výrobku, který bude plnit funkci objektu pro rodinnou rekreaci.
- ad. 8. Účelem je umožnění využití umístění doprovodných staveb ke stávajícímu rodinnému domu č. p. 4.
- ad. 9. Účelem je uvedení souladu územního plánu se skutečným stavem.
- ad. 10. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu/stavby pro rodinnou rekreaci.
- ad. 11. Účelem je uvedení souladu územního plánu se skutečným stavem.
- ad. 12. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu/stavby pro rodinnou rekreaci.
- ad. 13a. Účelem je uvedení souladu územního plánu se skutečným stavem.
- ad. 13b. Účelem je uvedení souladu územního plánu se skutečným stavem.

9.4 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 - EVL Kokořínsko.

Podle obsahu změny se nepředpokládá vyhodnocení vlivů návrhů změn na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí. Stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu SEA budou po projednání zprávy doplněny.

9.5 Další požadavky na Změnu č. 4 ÚP Dubá

Požadavek obce:

Prověření možností regulace intenzivního zemědělského hospodaření v přímé návaznosti na obytnou zástavbu a pozemní komunikace. Požadavek směřuje k vytvoření podmínek pro prostorové oddělení ploch intenzivně obhospodařovaných zemědělských pozemků nejen od ploch bydlení s cílem zajistit ochranu kvality prostředí a pohody bydlení, ale rovněž od ploch dopravní infrastruktury s cílem omezit negativní vlivy zemědělského hospodaření na jejich provozuschopnost a bezpečné užívání a současně vytvořit podmínky pro ochranu a migraci volně žijících živočichů.