

NÁVRH ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁKUPY ZMĚNA Č.2

Pořizovatel: Městský úřad Zákupy
Odbor výstavby
Ing. Marta Dostálová

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Zákupy
Starosta: Ing. Radek Lípa

srpen 2019

Obsah Zadání Změny č.2 ÚP Zákupy

- 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
 - A.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
 - A.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
 - A.4 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - A.5 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - A.6 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
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- E. Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Příloha: Zákres záměrů

Zastupitelstvo obce města Zákupy na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Změny č.2 územního plánu Zákupy (dále jen Změna č.2):

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

V souladu s charakterem území zohlednit při stanovování podmínek pro změny v území zejména následující republikové priority územního plánování vyjádřené v PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1:

- Při stanovování podmínek územního rozvoje zohlednit kvalitu kulturní krajiny, sídelní struktury a jejich urbanistických a architektonických hodnot, které jsou výrazem specifiky území, jeho historie, tradice a kulturního dědictví. Věnovat zvláštní pozornost ochraně a optimálnímu využití památkových objektů, respektování architektonického charakteru původních staveb.
- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu životního prostředí, tak i hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- Vytvářet podmínky pro ekonomičtější využívání území, pro stabilizaci a rozvoj hospodářských a sociálních funkcí a jejich zajištění odpovídající technickou vybaveností a dopravní obsluhou při zachování nezastupitelných krajinných a přírodních hodnot a dostatečném zastoupení veřejné zeleně. Umožňovat rozvoj aktivit nadregionálního významu s požadavky na změny v území.
- Vytvářet územní podmínky pro vytváření pracovních příležitostí vymezením nových zastavitelných ploch. Podporovat využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie.
- Respektovat veřejné zájmy ochrany ochranných pásem vodních zdrojů, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Implementovat územní systémy ekologické stability a udržovat ekologickou stabilitu území.
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.
- Vytvářet územní podmínky pro respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.
- Vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Podporovat rozšiřování a zkvalitnění systému veřejné dopravy. Vytvářet v území podmínky pro rozvoj environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistická). Při umísťování dopravní a technické infrastruktury minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Území města Zákupy není v Politice územního rozvoje zahrnuto do rozvojové oblasti ani rozvojové osy tzn. území, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

Území Zákup se dotýká vymezení koridoru republikového významu E10 pro dvojité vedení VVN 400kV Babylon - Bezděčín pro zabezpečení provázanosti systému zásobování elektrickou energií a zabezpečení vyvedení výkonu z nových plánovaných zdrojů do přenosové soustavy ČR.

Ve změně č.2 ÚP Zákupy bude prověřeno a případně upřesněno vymezení tohoto koridoru.

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

ZÚR LK, které v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR ČR a určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí, byly vydány v prosinci 2011.

V souladu s charakterem území zohlednit při stanovování podmínek pro změny v území zejména následující krajské priority územního plánování:

- Vhodným přístupem k ochraně půdního fondu, upřednostňováním ekologických forem hospodaření a účinným rozvíjením prvků ÚSES zajistit ochranu zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí.
- Vhodným přístupem k využívání území zajistit ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území.
- Preventivními zásahy pro ochranu území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky minimalizovat rozsah možných škod z působení přírodních sil v území.
- Vytvářet předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, příp. zemědělského původu).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury; dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizaci fragmentace krajiny - je-li to účelné, do společných koridorů.
- Podporovat rozvoj cestovního ruchu v dosud málo využívaných vhodných lokalitách za účelem zajištění nabídky nových pracovních příležitostí a odlehčení urbanizační zátěže tradičních středisek. Upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu. Podporovat propojení atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (pěší, cyklo, lyžařská, aj.).
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
- Zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat v nich veřejnou infrastrukturu jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

Území města Zákup není zahrnuto do žádné rozvojové ani specifické oblasti. Přes území města Zákupy je vymezena rozvojová osa nadmístního významu ROS11 Mimoň – Česká Lípa – Žandov (Děčín) tj území s prostorovou vazbou na důležité dopravní cesty (zde silnice II/262, železniční trať Liberec – Česká Lípa). ÚP Zákupy zohlednil kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a zapracoval úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR LK v rámci této osy. Změnou č.2 nejsou tyto kritéria a úkoly dotčeny. V pořizované Aktualizaci č.1 ZÚR LK je tato osa navržena k vypuštění.

Území Zákup se týkají požadavky na územní zajištění podmínek pro vymezené záměry nadmístního významu:

- Optimalizace železniční trati v úseku Česká Lípa – Rynoltice v rámci zajištění koridoru republikového významu pro výhledovou optimalizaci železniční tratě Česká Lípa – Liberec. V ÚP Zákupy byl tento koridor vymezen v rozsahu ploch dopravní infrastruktury – drážní. Vymezení tohoto koridoru bude upřesněno v samostatně pořizované Změně č.3 při zohlednění nově zpracované dokumentace Revitalizace železniční trati Liberec – Česká Lípa.
- Upřesnění koridoru západního obchvatu Zákup silnicí II/268, včetně části přeložky silnice II/262. Koridor byl již upřesněn v ÚP Zákupy, Změna č.2 nebude mít vliv na tento koridor (připravuje se dokumentace pro SP pro západní část obchvatu).
- Podpora rozvoje podnikatelských aktivit, turistiky, odpovídajících forem cestovního ruchu a vymezení pěších a cyklistických tras na území obce v rámci multifunkčního turistického koridoru Ploučnice D39.

Změna č.2 nebude mít vliv na tento koridor. Ve Změně č.2 budou prověřeny a doplněny cyklotrasy do Hlavního výkresu.

- Vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových staveb a opatření na Ploučnici a Svitávce (P23 úsek Velenice – Zákupy).

V ÚP Zákupy jsou vymezeny plochy pro vybudování protipovodňových opatření pro zvýšení retenční schopnosti území dle „Studie ochrany České Lípy a obcí v záplavovém území Ploučnice před povodněmi“ (Hydroprojekt CZ, 2005), jsou to suché poldry (nádrže) Veselí I. na toku Ploučnice (k.ú. Veselí nad Ploučnicí (8-01X) a k.ú. Brenná (4-01X)), suché nádrže Nové Zákupy na toku Svitávky (k.ú. Zákupy (2-01X, 2-02X) a k.ú. Kamenice u Zákup (5-01X)). V souladu se závěry nově zpracovaných dokumentací: Studie proveditelnosti - Zvýšení ochrany sídel v Povodí Ploučnice před povodněmi (03/2011), Plán dílčího povodí Ohře – Ochrana před povodněmi a vodní režim krajiny (včetně navržených Opatření na období 2016-2020) se požaduje ve Změně č.2 vypustit suché nádrže na Ploučnici a Svitávce. Zohlednit mapy povodňového nebezpečí, ohrožení a povodňových rizik. V koordinačním výkresu aktualizovat stanovené záplavové území a jeho aktivní zónu dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa.

- Zajištění koridoru republikového významu E10 - vedení 400 kV Babylon - Bezděčín – dvojité vedené VVN 400 kV v rámci zabezpečení vyvedení výkonu a provázanosti systému zásobování elektrickou energií na území kraje (v ZÚR LK označen P03).
Ve změně č.2 ÚP Zákupy bude upřesněno vymezení tohoto koridoru v rámci stávajícího OP vedení VVN 400 kV a VVN 220 kV, záměry Změny č.2 nemají vliv na tento koridor.
- Upřesnění prvků nadregionálního a regionálního ÚSES (NC 42, RC1262, RC1366, RK606). Na území obce, prvky byly upřesněny a vymezeny v ÚP Zákupy. Ve Změně č.2 bude ÚSES prověřen a případně aktualizován v souladu s novými podklady (např. Plán místního ÚSES CHKO Kokořínsko-Máchův kraj, Geo Vision s.r.o., 2017).

Ve Změně č.2 se nové požadavky neuplatňují.

Ve změně č.2 přiměřeně zohlednit i další zásady ze ZÚR LK týkající se zejména ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, koncepce krajiny a jejich cílových charakteristik.

ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů v území bude ve Změně č.2 zejména zohledněno:

- základní uspořádání a limity širšího území
- hlavní koridory dopravy a technické infrastruktury nadmístního významu (např. silnice II/262, koridory vedení elektrické energie VVN 220 a 400 kV aj)

Navrhovaná změna č.2 ÚP Zákupy nebude mít zásadní dopady na koncepci rozvoje okolních obcí. V rámci širších vztahů prověřit zejména provázanost systémů dopravní a technické infrastruktury a systému ÚSES.

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

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území ORP Česká Lípa byly pořízeny v souladu s § 185 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu do 31.12.2008, v letech 2010, 2012, 2014 a 2016 proběhla jejich úplná aktualizace.

V návrhu Změny č.2 budou respektovány hodnoty území, limity využití území zjištěné a uvedené v ÚAP ORP Česká Lípa. Zjištěné problémy budou řešeny, záměry prověřeny a případně zapracovány.

Respektovat a aktualizovat v grafické části (koordinační výkres) limity využití území, zejména:

- městská památková zóna (jev č. 5a)
- nemovité kulturní památky (jev č. 8a)
- nemovitá národní kulturní památka (jev č. 8a)
- území s archeologickými nálezy (jev č. 16)
- územní systém ekologické stability (jev č. 21)
- významný krajinný prvek ze zákona (jev č. 23a)
- chráněná krajinná oblast včetně zón (jev č. 25a)
- památné stromy (jev č. 32)
- NATURA 2000 – EVL Horní Ploučnice (jev č. 34)
- NATURA 2000 – Ptačí oblast Českolipsko – Dokeské pískovce a mokřady (jev 35)
- lesy ochranné (jev č. 37a)
- lesy zvláštního určení (jev č. 37a)
- lesy hospodářské (jev č. 37a)
- ochranné pásmo lesa (jev č. 37a)
- ZPF I. a II. třídy ochrany (jev č. 41)
- investice do půdy (jev č. 43)
- vodní zdroj povrchové, podzemní vody, vč. ochranných pásem (jev č. 44)
- vodní nádrže (jev č. 47)
- záplavové území (jev č. 50a)
- aktivní zóna záplavového území (jev č. 50a)
- dobývací prostor (jev č. 57)
- chráněné ložiskové území (jev č. 58)
- poddolované území (jev č. 61)
- sesuvné území (jev č. 62)
- staré zátěže území a kontaminované plochy (jev č. 64)
- technologický objekt zásobování vodou vč. OP (jev č. 67)
- vodovodní síť vč. OP (jev č. 68)
- technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod vč. OP (jev č. 69)
- síť kanalizačních stok vč. OP (jev č. 70)
- výrobní elektřiny vč. OP (jev č. 71)
- elektrická stanice vč. OP (jev č. 72)
- nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy vč. OP (jev č. 73)
- technologický objekt zásobování plynem vč. OP a BP (jev č. 74)
- vedení plynovodu vč. OP a BP (jev č. 75)
- technologický objekt zásobování teplem vč. OP (jev č. 79)
- elektronické komunikační zařízení vč. OP (jev č. 82a)
- komunikační vedení vč. OP (jev č. 82a)
- silnice II. třídy vč. OP (jev č. 93a)
- silnice III. třídy vč. OP (jev č. 93a)
- místní a účelové komunikace (jev č. 93a)
- železniční dráha celostátní vč. OP (jev č. 94a)
- cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická stezka (jev č. 106)

Problémy k řešení identifikované v ÚAP:

- nedostatečná infrastruktura v místních částech (Brenná, Veselí, ulice Kamenická)
- brownfields (č.p.1864, 1865, RETEX, lesnická škola, statek, mlýn č.p.50, dřevovýroba Jirák, mlékárna, muzeum, cihelna)

Problémy ovlivnitelné územně plánovací činností jsou v ÚP Zákupy řešeny zejména návrhem využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zvláštní požadavky k řešení ve Změně č.2 se neuplatňují.

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

Z hlediska ochrany kulturních hodnot

Řešení záměrů v návrhu Změny č.2 bude respektovat veškeré platné právní předpisy na ochranu kulturního, architektonického a archeologického dědictví.

Ve Změně č.2 budou prověřeny popř. doplněny zásady ochrany kulturních hodnot území a podmínky funkčního a prostorového uspořádání ploch, zajišťující jejich územní ochranu.

Při návrhu územního rozvoje obce, koncepcie uspořádání zastavitelného území a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se požaduje:

- respektovat kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, vytvářet územní podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o nemovitý památkový fond,
- usilovat o kvalitu a soulad řešení nové zástavby v okolí chráněných památkových objektů tak, aby nebyla narušena jejich kulturní a umělecká hodnota,
- respektovat architektonicky cenné stavby, nezařazené do památkové ochrany,
- respektovat území s archeologickými nálezy (ÚAN) I. - III. kategorie zapsané ve Státním archeologickém seznamu ČR (SAS), do návrhu územního plánu koncipovat podmínky ochrany a péče o archeologický fond
- respektovat válečné hroby, pomníčky a drobné sakrální stavby v území
- řešit soulad parametrů řešení nové zástavby s původní zástavbou.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot

Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území města považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot.

Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v exponovaných koridorech podél významných vodních toků.

Při návrhu územního rozvoje obce, respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zohlednit ochranu přírodních hodnot. Jedná se zejména o hodnoty prostředí, které nejsou významně změněny a dotčeny urbanizací:

- vyhlášená zvláště chráněná území přírody - Chráněná krajinná oblast Kokořínsko – Máchův kraj, včetně zón odstupňované ochrany přírody
- NATURA 2000 - EVL Horní Ploučnice, EVL Jestřebsko – Dokesko
- NATURA 2000 – Ptačí oblast Českolipsko – Dokeské pískovce a mokřady
- lokality ZCHD
- VKP registrované i ze zákona
- CHOPAV Severočeská křída

Ochrana zemědělského půdního fondu

Při navrhování rozvojových lokalit Změny č.2 bude postupováno podle § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF v platném znění. Při územně plánovací činnosti bude minimalizován dopad na zemědělské půdy s nadprůměrnou produkční schopností, které dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 byly zařazeny do I. a II. třídy ochrany, při řešení urbanistické koncepce budou vyloučeny drobné zbytkové a nepřístupné zemědělské plochy.

Bude zohledněno společné metodické doporučení MMR a MŽP Vyhodnocování předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na ZPF v územním plánu.

Ochrana PUPFL

Při řešení rozvoje obce chápat lesy jako nedílnou složku životního prostředí a základní složku přírodního prostředí se všemi nezbytnými funkcemi lesních ekosystémů nutných pro vyvážené fungování krajiny, které mohou plnohodnotně splňovat pouze přírodě blízké lesní ekosystémy v dobrém zdravotním stavu a dostatečné rozloze.

Při navrhování rozvojových lokalit územního plánu postupovat v souladu s ustanovením § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích, případné záborů PUPFL budou vyhodnoceny.

Do Změny č.2 zapracovat lesní pozemky jako stabilizované plochy lesní resp. stabilizované plochy přírodní lesní dle stavu nových katastrálních map a evidence Katastru nemovitostí.

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

Zpracovat Změnu č.2 včetně úplného znění po Změně č.2 digitálně nad novou katastrální mapou pro celé správní území města Zákupy (7 katastrálních území) poskytnutou pořizovatelem, s čímž souvisí požadavek na kompletní překreslení celého územního plánu. Vlivem změny mapového podkladu může dojít po prověření k dalším změnám u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č.2 bude respektovat členění ÚP Zákupy na plochy s rozdílným způsobem využití (regulativy). Plochy změn v území navrhnout především pro bydlení, občanské vybavení – tělovýchova a sport, výrobu a skladování, veřejná prostranství, technickou a dopravní infrastrukturu. Při návrhu změn v území respektovat dosavadní charakter zástavby, její historické dominanty, krajinný ráz, výhledy a pohledové horizonty, výškové hladiny zástavby, strukturu, hustotu zástavby.

Zachovat urbanistickou strukturu města, význam stávajícího urbanistického členění obce a hlavních urbanizačních os.

Vymezením zastavitelných ploch respektovat charakteristické uspořádání zástavby v území, zachovat rozvolněnou venkovskou zástavbu. Zaktualizovat hranice zastavěného území, zastavitelné plochy, které jsou již zastavěny převést do stabilizovaných ploch a výčet zastavitelných ploch a jejich výměry v textové části příslušně upravit.

Prověřit a upravit zejména rozvojové plochy (zmenšit o zastavěné části):

UO 1 – Zákupy

označení	lokality	katastrální území	zastavěno výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
1	1-01/Z	Zákupy	5724	bydlení - venkovské
2	1-08/Z	Zákupy	11886	bydlení - venkovské
3	1-15/Z	Zákupy	4207	bydlení - městské individuální
4	1-16/Z	Zákupy	2461	bydlení - městské individuální
5	1-17/Z	Zákupy	924	bydlení - městské individuální
6	1-18/Z	Zákupy	13775	bydlení - městské individuální
7	1-19/Z	Zákupy	6563	bydlení - městské individuální
8	1-21/Z	Zákupy	26445	bydlení - městské individuální
9	1-23/Z	Zákupy	46869	bydlení - městské individuální
10	1-46/Z	Zákupy	38964	výroby a skladování - průmyslové a řemeslné
11	1-47/Z	Zákupy	73676	výroby a skladování - průmyslové a řemeslné
12	1-50/Z	Zákupy	130	technické infrastruktury
25	1-33/Z	Zákupy	2193	veřejné prostranství

UO 2 – Nové Zákupy

označení	lokality	katastrální území	zastavěno výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
28	2-03Z	Zákupy	2073	obč. vybavení - tělovýchova a sport

UO 3 – Božíkov

označení	lokality	katastrální území	zastavěná výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
13	3-02/Z	Božíkov	6240	bydlení - venkovské
26	3-07Z	Božíkov	5076	bydlení – venkovské

UO 5 – Kamenice u Zákup

označení	lokality	katastrální území	zastavěná výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
14	5-01/Z	Kamenice u Zákup	60	výroby a skladování zemědělské a lesnické
24	5-01/P	Kamenice u Zákup	2804	bydlení – venkovské
27	5-08/Z	Kamenice u Zákup	535	bydlení – venkovské

UO 6 – Lasvice

označení	lokality	katastrální území	zastavěná výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
15	6-03/Z	Lasvice	4098	bydlení – venkovské
16	6-05/Z	Lasvice	1354	bydlení – venkovské
17	6-07/Z	Lasvice	3249	bydlení – venkovské
18	6-09/Z	Lasvice	2179	bydlení – venkovské

UO 7 – Starý Šidlov

označení	lokality	katastrální území	zastavěná výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
19	7-06/Z	Starý Šidlov	645	bydlení – venkovské
20a,b	7-08/Z	Starý Šidlov	7042	bydlení – venkovské

UO 8 – Veselí nad Ploučnicí

označení	lokality	katastrální území	zastavěná výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
21	8-01/Z	Veselí nad Ploučnicí	8141	bydlení – venkovské
22	8-03/Z	Veselí nad Ploučnicí	5681	bydlení – venkovské
23	8-04/Z	Veselí nad Ploučnicí	2432	bydlení – venkovské

Odstranit nesoulad zjištěné skutečnosti s ÚP Zákupy návrhem využitím plochy na pozemcích p. č 104 a 105 v k. ú. Starý Šidlov – stabilizovaná plocha bydlení venkovské z plochy smíšené nezastavěného území (vydán kolaudační souhlas těsně před vydáním ÚP Zákupy v roce 2011).

Odstranit nesoulad zjištěné skutečnosti s ÚP Zákupy změnou využití plochy na pozemcích p. č 426/1 část, 1074, st.p.č.161 v k. ú. Brenná – stabilizovaná plocha bydlení venkovské z plochy zemědělské (vydáno kolaudační rozhodnutí těsně před vydáním ÚP Zákupy v roce 2011).

Odstranit nesoulad zjištěné skutečnosti s ÚP Zákupy změnou využití plochy na pozemcích p. č 1747/2, 1750 část, 1749/2 část v k. ú. Zákupy – stabilizovaná plocha bydlení venkovské z plochy zemědělské a plochy veřejných prostranství – komunikace (vydáno kolaudační rozhodnutí těsně před vydáním ÚP Zákupy v roce 2011).

Odstranit nesoulad zjištěné skutečnosti s ÚP Zákupy návrhem využití plochy na pozemcích p. č 1629/1, 1636, 1641, 1680, 1681, 1685, 1690, 1693, 1696, 1692, 1705, 1709, 1710 v k. ú. Zákupy – návrh plochy bydlení venkovské z ploch vodních a vodohospodářských a ploch zemědělských stav (jedná se o zasypaný historický náhon využívaný jako součást zahrad k rodinným domům podél Kamenické ulice).

Provést opravu zastavitelných ploch 3-07/Z, 3-08Z a přilehlé místní komunikace do souladu s novou DKM Božíkov.

Změnit plochu technické infrastruktury stav (p.p.č.2568, vodojem Zákupy) na nezastavitelné plochy smíšené nezastavěného území návrh.

Bude prověřena možnost změny využití území v lokalitách:

označení	lokalita	katastrální území	výměra (m ²)	návrh ploch s rozdílným způsobem využití (plochy změny)
Z1	st.p.č. 26, 27	Veselí nad Ploučnicí	759	bydlení venkovské
Z2a,b	st.p.č. 83, 84	Brenná	932	bydlení venkovské
Z3	p.p.č. 622/3	Kamenice u Zákup	726	bydlení venkovské
Z5	p.p.č. 891/1	Zákupy	420	bydlení městské individuální
Z6	p.p.č. 1808/1	Zákupy	1821	bydlení venkovské
Z8	p.p.č. 2581, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588	Zákupy	2562	bydlení městské individuální
Z9	p.p.č. 1809/1, 1810/2, 1810/9	Zákupy	1739	bydlení venkovské
Z10	p.p.č. 1810/4	Zákupy	571	bydlení venkovské
Z11	p.p.č.146	Starý Šidlov	1379	bydlení venkovské
Z12	p.p.č.2433, 2431, 2443, 2444	Zákupy	3226	bydlení venkovské
Z13	p.p.č. 1810/7, 1810/8, 1810/9	Zákupy	2076	bydlení venkovské
Z14	p.p.č 12/1	Starý Šidlov	384	bydlení venkovské
Z16	p.p.č. 582, 583, 592 část	Starý Šidlov	8875	bydlení venkovské
Z17	p.p.č. 361/1	Brenná	7664	bydlení venkovské (změna funkce)
Z18	st.p.č.1846, p.p.č. 1851/22	Zákupy	22430	výroba a skladování (přestavba)
Z19	p.p.č.2170, 2171, 2172	Zákupy	4657	bydlení venkovské
Z21	st.p.č.300, p.p.č. 299, 301	Zákupy	612	bydlení městské individuální (přestavba)
Z22	p.p.č. 1614/3, 1614/5, 1615	Zákupy	110	veřejné prostranství – místní komunikace
Z23	p.p.č.1492/2, 1492/3	Božíkov	3333	bydlení venkovské
Z24	p.p.č. 1810/6	Zákupy	522	bydlení venkovské
Z25	p.p.č. 2423/2	Zákupy	650	bydlení venkovské
Z26	p.p.č.9/1	Veselí nad Pl.	1285	bydlení venkovské
Z27	p.p.č. 656/6, 656/7	Brenná	3169	bydlení venkovské
Z28	p.p.č. 52/1	Brenná	2460	bydlení venkovské
Z29	p.p.č.238	Kamenice u Zákup	145	bydlení venkovské
Z30	p.p.č.617	Brenná	741	bydlení venkovské
Z31	p.p.č. 656/5, 656/8, 653	Brenná	8301	bydlení venkovské
Z32	p.p.č. 158/2	Brenná	2399	občanské vybavení – fělovýchova a sport
Z33	p.p.č. 218/1	Brenná	1108	občanské vybavení – fělovýchova a sport
Z34	p.p.č. 2180, 2181 část	Zákupy	3104	bydlení venkovské
Z35	p.p.č. 1187, 1188, 1186/1,1186/2, 1189, 1191, 1193, 2360/6	Zákupy	8190	úprava vymezení části plochy 1-39Z ve vztahu ke koridoru modernizace žel. trati
Z36	1037, 1065, 1066, 1067/1, 1067/2, 1068, 1184, 1185, 1186/1, 1186/2, 1189, 1190, 1191, 1193, 2360/2	Zákupy	12868	občanské vybavení – komerční 1-02/P úprava vymezení plochy ve vztahu k úpravě rozvojové plochy pro silnici II. třídy

Poznámka: posloupnost označení lokalit je nespojitá, souhrn záměru již neobsahuje záměry vyřazené ZM Zákupy. Výměra bude upřesněna dle nové DKM.

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

Ve Změně č.2 bude prověřeno uspořádání veřejné infrastruktury a jejích požadovaných a vyplývajících možností změn. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury, jejich kapacit a rozmístění na území obce budou vycházet z rozsahu rozvojových zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Dopravní infrastruktura

Respektovat vymezení koridoru pro revitalizaci železniční trati v úseku Česká Lípa – Rynoltice dle nově zpracované dokumentace Revitalizace železniční trati Liberec – Česká Lípa (úsek zast. Vlčí Důl – zast. Pertoltice pod Ralskem) včetně návrhu přeložky železniční trati a nové železniční zastávky Zákupy - Božíkov. Upřesnit návrhový koridor pro přeložku silnice II/262 (1-39Z) ve vztahu k této přeložce železniční trati a záměrům využití plochy přestavby 1-02/P (hasičská stanice).

Respektovat upřesněný koridor pro západní obchvat Zákup (silnice II/268 a II/262).

Upravit plochu 1-33Z, vymezenou pro místní komunikaci, dle skutečného stavu realizace komunikace. Upravit vymezené místní komunikace v ploše 1-19Z dle skutečné realizace.

Prověřit a doplnit návaznosti na vedení cyklotrasy navržené v územním plánu sousedící obce Ralsko.

Technická infrastruktura

Vycházet z platných koncepcí řešení jednotlivých systémů technické infrastruktury města. Respektovat stávající trasy technické infrastruktury včetně ochranných a bezpečnostních pásem. Připustit technickou infrastrukturu jako součást jednotlivých kategorií ploch s rozdílným způsobem využití, pro významné stavby vymezené samostatné plochy technické infrastruktury.

Respektovat stávající systém zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, jakož i veškerá vodárenská zařízení včetně ochranných pásem.

Vypustit z grafické i textové části vodojem Lasvice, který je mimo provoz.

Provéřit posilovací stanici pro výše položenou zástavbu Starý Šidlov (SčVaK posilovací stanici neprovozuje).

Neobnovovat a vypustit z grafické i textové části vyřazený vodojem Zákupy 250 m³.

Provéřit a zohlednit v grafické i textové části projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení „Nápojení obce Bohatice na vodovodní systém Zákupy“.

Aktualizovat text ÚP Zákupy: čistírna odpadních vod Nové Zákupy byla již zrekonstruována. Upravit OP ČOV Nové Zákupy dle podkladů provozovatele.

Aktualizovat kapitolu D2.1.3 Kanalizace v textové části ÚP Zákupy z důvodů zrušení ČOV Zákupy - Okružní. Dále uvedené ČSOV 1 – Nádražní, ČSOV 2 – K zahrádkám, ČSOV 3 – koupaliště, ČSOV 4 – Mimoňská jsou již v plném provozu po rekonstrukci a nové výstavbě. Uvést, že ČOV Nové Zákupy je po celkové rekonstrukci a intenzifikaci.

Upřesnit vymezení koridoru pro dvojité vedení VVN 400 kV v rámci stávajícího OP vedení VVN 400 kV a VVN 220 kV.

Respektovat stávající koncepci a zařízení zásobování města plynem včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem a vytvořit podmínky pro rozšíření plynovodní sítě do nově navrhovaných lokalit.

Respektovat trasy a objekty stávající telekomunikační sítě a jejich ochranná pásma dle platných právních předpisů a vytvářet územní předpoklady pro zlepšení dostupnosti služeb spojů a telekomunikací ve vztahu k potřebám území.

Nakládání s odpady

Problematika odpadového hospodářství je ve městě celkem spolehlivě zabezpečena a není v ní spatřováno zásadní riziko.

Požadavky se neuplatňují.

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Provéřit zda na základě nových skutečností nevznikne potřeba úpravy podmínek využití nezastavěného území v souvislosti se změnami dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006, stavební zákon v platném znění.

Doplnit koncepci krajiny o plochy změn v krajině (v grafické i textové části) v souladu s novelou stavebního zákona a zároveň prověřit aktuálnost a vymezení v ÚP Zákupy vymezených nezastavitelných ploch v nezastavěném území (plochy změn v krajině). Vymezení nových ploch změn v krajině se nepožaduje.

Ochrana ZPF

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení územního plánu provést způsobem uvedeným v Metodickém doporučení odboru územního plánování MMR a odboru horninového a půdního prostředí MŽP z 08/2013. Zařazení půd do tříd ochrany provést podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Návrhy změn funkčního využití ploch ZPF v textové části řádně odůvodnit.

Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany navrhnout změnu funkčního využití pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Záměry vyžadující zábor takto chráněné půdy jsou možné, pokud jsou natolik určeny účelem, že z technických, přírodních či jiných poměrů je nelze umístit jinam.

ÚSES

Upřesnění prvků nadregionálního a regionálního ÚSES (NC 42, RC1262, RC1366, RK606) a prvků místního systému ÚSES bylo provedeno v ÚP Zákupy. Ve Změně č.2 bude ÚSES prověřen a případně aktualizován v souladu s novými podklady (např. Plán místního ÚSES CHKO Kokořínsko-Máchův kraj, Geo Vision s.r.o., 2017).

V místech výskytu migrace zvláště chráněných živočichů bude řešením koncepce uspořádání krajiny minimalizováno omezení migrační prostupnosti území.

Ochrana proti povodním

Vypustit suché nádrže Veselí I v k. ú. Brenná (plocha 4-01/X) a v k. ú. Veselí nad Ploučnicí (plocha 8-01/X) z důvodu zjištěného zanedbatelného protipovodňového efektu a vypustit suché nádrže na vodním toku Svitávka (Nové Zákupy – plochy 2-01/X, 2-02/X, k.ú. Kamenice u Zákup - plocha 5-01/X) z důvodu ekonomické neefektivnosti (tyto skutečnosti vyplynuly ze Studie proveditelnosti „Zvýšení ochrany sídel v povodí Ploučnice před povodněmi“).

Zastavitelné plochy do záplavového území navrhovat jen ve zvláště odůvodněných případech.

Ochrana ložisek nerostných surovin, vymezení poddolovaných a sesuvných území

Odstranit nesoulad zjištěné skutečnosti s ÚP Zákupy návrhem změny využití ploch v k. ú. Veselí nad Ploučnicí p.p.č. 471/2, 470/21, 470/25 – plochy těžby na stabilizované plochy lesní ve shodě se skutečným stavem v území, kdy těžba byla v lokalitě ukončena a plochy byly zalesněny. Vymezit účelovou komunikaci (návrhová plocha 8-08/Z) ve shodě s její provedenou realizací (p.p.č. 588, 589, 472/11).

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

Požadavky se neuplatňují.

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.

V průběhu prací na tvorbě návrhu Změny č.2 může být zjištěna potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro která lze uplatnit předkupní právo. Rozsah bude konzultován v rámci prací na tvorbě Změny č.2 s určeným zastupitelem města Zákupy.

Požaduje se z grafické i textové části ÚP Zákupy vypustit veřejně prospěšná opatření X01, X02, X03 – koridory pro rozliv přívalových vod – suché poldry.

Požaduje se z grafické i textové části ÚP Zákupy vypustit Asanace území A01 – demolice řadových garáží a objektu „mlékárny“.

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

Požaduje se prověřit aktuálnost vymezení územních studií a v případě potřeby stanovit nové vymezení a lhůty pro zpracování těchto územních studií.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavky se neuplatňují.

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

Změny č.2 bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Bude dodržen obsah a členění návrhu Změny č.2 dle přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Textová část Změny č. 2 bude v rozsahu daného platnou prováděcí vyhláškou, přičemž budou uvedeny pouze ty skutečnosti, které budou měněny či doplněny oproti vydanému ÚP Zákupy.

Grafická část návrhu Změny č. 2 bude zpracována nad novou digitální katastrální mapou (celé správní území města Zákupy) a vytištěná v měřítku 1:5000.

Grafická část odůvodnění Změny č. 2 bude zpracována nad novou digitální katastrální mapou (celé správní území města Zákupy) a zohlední dokumentaci platného územního plánu a bude obsahovat Koordinační výkres a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:5000, přičemž budou s vydaným Územním plánem Zákupy vzhledově korespondovat.

Limity využití území budou aktualizovány dle aktuálních dat z územně analytických podkladů ORP Česká Lípa.

Návrh Změny č.2 bude předán v listinné podobě:

- pro společné jednání ve 2 kompletních paré a 1 vyhotovení v digitální podobě na nosiči dat (formát .doc, pdf).
- pro veřejné projednání ve 2 kompletních paré a 1 vyhotovení v digitální podobě na nosiči dat (formát .doc, pdf).
- ÚP pro vydání ve 4 kompletních paré a 1 vyhotovení v digitální podobě na nosiči dat (formát .doc, pdf, .dgn).

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný

Požadavky se neuplatňují.

Pořizovatel na základě vyhodnocení uplatňování Územního plánu Zákupy se domnívá, že navržené změny územního plánu nejsou takového charakteru, pro který by bylo nutné zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebo by měly významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, ani nejsou takového rozsahu a charakteru, který by vyžadoval vyhodnocení vlivů stavby na životní prostředí.

V rámci Změny č.2 se totiž nepředpokládá návrh nových zastavitelných ploch významně ovlivňujících hodnoty životního prostředí a úprava hranic zastavěného území reflektuje současný stav v území.

Požadavky a podmínky na vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 na udržitelný rozvoj území bude doplněno na základě stanoviska dotčeného orgánu.