

Městský úřad Zákupy
Stavební úřad
Borská 5
471 23 ZÁKUPY

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
KULK 28959/2020

VYŘIZUJE / LINKA
Ing. Slavíková/583
magdalena.slavikova@kraj-lbc.cz

V LIBERCI DNE
14. 4. 2020

Stanovisko

k návrhu Zadání změny č. 2 územního plánu Zákupy (dále jen návrh Zadání změny č. 2. ÚP) podle ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad) obdržel dne 9. 3. 2020 oznámení o projednání návrhu Zadání změny č. 2 ÚP od Městského úřadu v Zákupích.

Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch jsou následující:

Zpracovat Změnu č. 2 ÚP 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 ÚP 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	lokalita	katastrální území	zastavěná 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	lokalita	katastrální území	zastavěná 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	lokalita	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	lokalita	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	lokalita	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	lokalita	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	lokality	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 – tělovýchova a sport
Z33	p.p.č. 218/1	Brenná	1108	občanské vybavení – tělovýchova 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.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad), jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), vydal v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny stanovisko č. j. KULK 27070/2020 ze dne 30. 3. 2020. V tomto stanovisku konstatuje, že návrh Zadání změny č. 2 ÚP nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.

Krajský úřad obdržel dne 18. 3. 2020 stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj (dále AOPK ČR) jako věcně i místně příslušného orgánu ochrany přírody dle ust. 78 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, dle ust. § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny (č. j. 00501/KK/20 ze dne 16. 3. 2020), v němž AOPK ČR vyloučila možný významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

K výše uvedenému uplatňuje krajský úřad, jako příslušný úřad podle § 47 odst. 2 stavebního zákona, toto s t a n o v i s k o:

K návrhu Zadání změny č. 2 ÚP, po posouzení jeho obsahu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, krajský úřad uplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

V souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) stanoví krajský úřad níže uvedené podrobnější požadavky na obsah a rozsah vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Obecně však platí ta zásada, že krajský úřad požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů k návrhu Zadání změny č. 2 ÚP na životní prostředí dle

přílohy stavebního zákona „Rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí“ v plném rozsahu a v takové podrobnosti, jaká odpovídá měřítku zpracování předložené změny územního plánu.

Součástí dokumentace SEA dále bude vyhodnocení:

1. Návrh změny č. 2 ÚP požaduje jednotlivě vyhodnotit jeho vlivy na všechny složky životního prostředí a veřejné zdraví (např. vlivy na rostliny a živočichy, hluk, ochranu ovzduší, krajinný ráz, hmotný majetek atd.).
2. V rámci vyhodnocení vlivů na životní prostředí provést vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů. Tam, kde budou zjištěny potencionální negativní kumulativní nebo synergické vlivy je nutné navrhnout kompenzační opatření.
3. Dále bude vyhodnocen vliv na:
 - a. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot
 - b. rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách, při haváriích)
 - c. pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu
 - d. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání

Odůvodnění:

Krajský úřad posoudil předložený návrh Zadání změny č. 2 ÚP na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona.

1. Obsah koncepce, zejména s ohledem na:

a. účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce – Návrh Zadání změny č. 2 ÚP obsahuje invariantní řešení předložených záměrů. Jedná se o změny na plochy bydlení venkovské, bydlení městské individuální, výrobu a skladování, veřejné prostranství – místní komunikace, občanské vybavenosti – tělovýchova a sport, občanské vybavení – komerční. Vzhledem k cílům koncepce a dále k důvodům pořízení jednotlivých změn (vyplývají z konkrétních požadavků), jejich charakteru a rozsahu, je invariantní řešení dostačující.

b. míru, v jaké koncepcí stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje – Změna obsahuje mnoho podnětů na pořízení změny č. 2 ÚP. Předmětem koncepce jsou takové změny (výroba a skladování, občanské vybavení – tělovýchova a sport, veřejné prostranství – místní komunikace), které svým charakterem zakládají rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu – např. body z přílohy č. 1 zákona, které se vážou k výrobě, komunikacím a sportu.

c. míru, v jaké ovlivňuje jiné koncepce – Jsou navrhovány změny takového charakteru a rozsahu, u kterých není předpoklad negativního ovlivnění jiných koncepcí na mezinárodní ani národní úrovni. Ani ovlivnění územních plánů okolních sídel se nepředpokládá.

d. význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje – Územní plán obce je strategickým dokumentem s dobrým potenciálem pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví.

e. vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálněekonomických aspektů) – Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vzhledem k charakteru a rozsahu navrhovaných změn nelze očekávat závažné ovlivnění udržitelného rozvoje dotčeného území. Návrhem zastavitelných ploch dochází k podpoře zejména sociálního a ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území. Zachování kvality životního prostředí pro budoucí generace bude zajištěno respektováním požadavků příslušných orgánů státní správy.

f. problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci – Část území města se nachází v chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj. Na řešeném území jsou dvě evropsky významné lokality – Jestřebsko- Dokesko a Horní Ploučnice a jedna ptačí oblast Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady. Celé území města se nachází v chráněné oblasti přírodní akumulace vod (CHOPAV). Část území je meliorována. Územím protéká vodní tok Ploučnice, Svitavka, Šidlovský potok, Bohatický potok a několik dalších bezejmenných toků. Dále se na území obce nachází Bohatický rybník, Zákupský rybník a Malý Zákupský rybník. Na řešeném území se dále nachází několik starých ekologických zátěží: Zákupy - střelnice, skládka odpadů Teko, skládka pod zámek, skládka Veselí a v zámeckém parku.

g. význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví Předkládaná aktualizace neobsahuje takové změny, které by představovaly významné dopady do oblastí uplatňování práva životního prostředí EU.

2. Charakteristika vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na:

a. pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu – V rámci předloženého návrhu Zadání změny č. 2 ÚP lze předpokládat vlivy trvalé a nevratné – vliv průmyslové výroby a komunikace bude trvalý. V rámci změny může dojít ke změně kvality ovzduší vlivem dopravy z komunikace a dopravy z případné výroby. Dále lze předpokládat vlivy např. na zábor ZPF. V rámci koncepce jde o nové plochy. Návrh Zadání změny č. 2 ÚP navrhuje úpravu stávajících ploch a skutečně zastavěné části, není však zřejmé, kolik ploch bude upraveno. Proto bude vyhodnoceno.

b. kumulativní a synergickou povahu vlivu – Na základě charakteru dotčeného území a charakteru požadavků na pořízení 2. změny ÚP, lze potenciální kumulativní a synergické vlivy s jinými záměry

očekávat, vzhledem k tomu, že se jedná o změnu na plochu výroby a skladování, komunikaci, sport. Např. celková výměra dotčených pozemků navrhována pro výrobu a skladování je cca 22430 m². Proto budou součástí posouzení vlivů na životní prostředí možné kumulativní a synergické vlivy vyhodnoceny.

c. přeshraniční povahu vlivu – Návrh Zadání změny č. 2 ÚP řeší změny jednotlivých lokalit. Vlivy přesahující hranice České republiky nejsou tudíž zvažovány, obec se nenachází v blízkosti státní hranice.

d. rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách, při haváriích) – Vzhledem k charakteru a rozsahu změny (plochy výroby a skladování, komunikaci, tělovýchovu a sport), lze očekávat vážná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce. Významné vlivy se dají očekávat, a proto budou vyhodnoceny.

e. závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen) – Vzhledem k charakteru požadavků na pořízení změny č. 2 ÚP a vzhledem k počtu obyvatel žijících v dotčeném území se nepředpokládají významné a rozsáhlé vlivy, které by mohly zasáhnout obyvatele.

f. důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:

i. zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví – Na území obce by zvláště chráněná území neměla být dotčena, neboť se nenacházejí v bezprostřední blízkosti navrhovaných změn. Vzhledem k charakteru požadavků na změnu územního plánu lze vyloučit vlivy na další přírodní a kulturní hodnoty v dotčeném území.

ii. hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace – Ač dotčené území má urbanizovaný charakter s větší hustotou obyvatel (k 1. 1. 2020 žilo v Zákupcích 2844 obyvatel), negativní vlivy se nepředpokládají, vzhledem k předmětu a povaze návrhu Zadání změny č. 2 ÚP.

iii. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot – Vzhledem k předmětu změny (nový návrh ploch výroby a skladování, komunikace, tělovýchova a sport) lze předpokládat další zásadní ovlivnění, proto bude součástí posouzení vlivů na životní prostředí možné ovlivnění kvality vyhodnoceno.

iv. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání – Navrženým řešením lze předpokládat negativní vliv v podobě záborů půdy (dojde k novým záborům), vzhledem k tomu, že návrh Zadání obsahuje velké množství změn. Proto možný vliv bude posouzen.

v. dopady změny klimatu – Vzhledem k charakteru požadavků na pořízení změny č. 2 ÚP není v této fázi předpokládáno negativní ovlivnění (mikro)klimatu v dotčeném území.

g. dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni – Na území města se nachází Chráněná krajinná oblast Kokořínsko- Máchův

kraj ta v tomto případě nemůže být dotčena. Evropsky významná lokalita Horní Ploučnice a Jestřebsko- Dokesko na navrhovanou změnu nemůže mít vliv (vyloučeno stanoviskem orgánu ochrany přírody). Totéž platí i pro ptačí oblast Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady.

3. Předpokládaný přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti – Přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí na odlišné úrovni (např. ZÚR LK, PÚR ČR) v téže oblasti se nepředpokládá. Předkládaná změna je nad rámec podrobnosti koncepcí zpracovávaných v téže oblasti, avšak na odlišné (nadřazené) úrovni.

Lze uzavřít, že na základě porovnání předloženého návrhu Zadání změny č. 2 ÚP s výše uvedenými kritérii přílohy č. 8 k zákonu, krajský úřad dospěl k závěru, že k návrhu Zadání změny č. 2 ÚP uplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí. Předmětem koncepce jsou takové změny, které svým charakterem zakládají rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu, a to např. body z přílohy č. 1 zákona, které se vážou k výrobě, ke komunikacím. Navržená změna č. 2 ÚP může mít významný vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel.

S pozdravem

RNDr. Jitka Šádková
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství