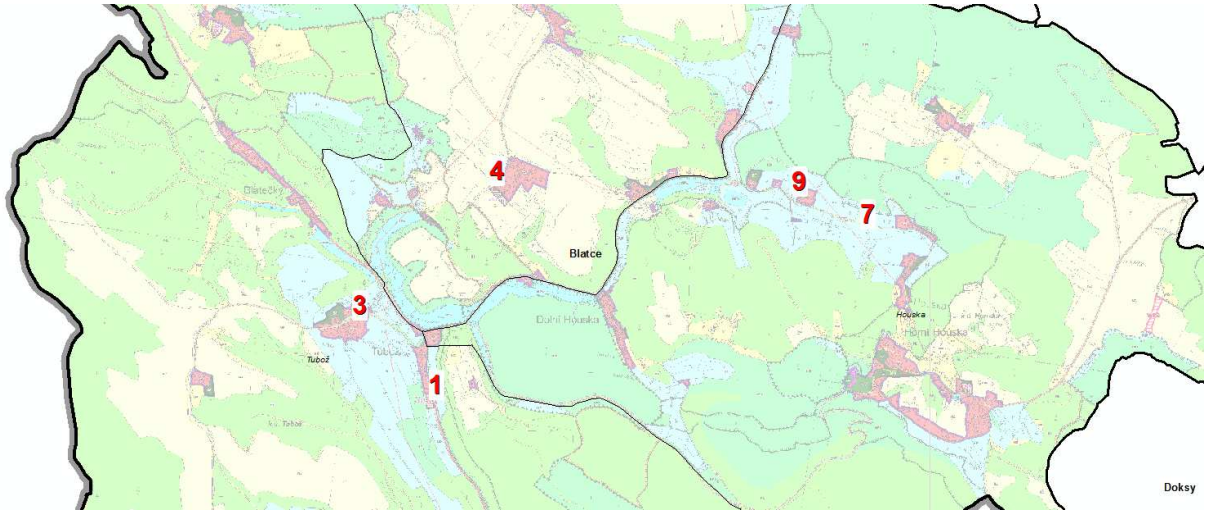
NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNA Č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU BLATCE

květen 2018



Pořizovatel: Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování
náměstí T.G. Masaryka č.p. 1
470 36 Česká Lípa

Obsah

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce 2

a.1) urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch..... 3
a.2) koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn 5
a.3) koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona..... 5

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit..... 5

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo..... 5

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..... 5

e) případný požadavek na zpracování variant řešení..... 6

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení..... 6

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území..... 6

Zastupitelstvo obce Blatce rozhodlo na svém zasedání dne 20.2.2018 o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Blatce (dále Změna). (Změna č. 1 nebyla realizována). O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa - úřad územního plánování. Územní plán Blatce byl vydán 26.4.2012 (účinnost od 18.5.2012).

Zadání Změny č. 2 Územního plánu Blatce

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

Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a z územně analytických podkladů

Politika územního rozvoje České republiky
Obec Blatce neleží z hlediska Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 (dále PÚR ČR), ve stanovené rozvojové oblasti či ose. PÚR ČR zde nevymezuje žádný koridor dopravní či technické infrastruktury. Z PÚR ČR nevyplývají pro Změnu konkrétní požadavky. Poslední schválená Zpráva o uplatňování ÚP Blatce (schválená 23.6.2016) konstatuje soulad ÚP Blatce s PÚR ČR, a to i z hlediska vybraných aktualizovaných republikových priorit územního plánování.
Změna bude respektovat stanovené republikové priority územního plánování a v možné míře je naplňovat.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (vydané dne 13.12.2011; dále ZÚR LK).
Obec Blatce leží dle ZÚR LK ve specifické oblasti SOB1 Jihozápadní Českolipsko.
S ohledem na polohu ve specifické oblasti bude Změna respektovat kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a plnit v možné míře stanovené úkoly pro územní plánování stanovené pro SOB1 Jihozápadní Českolipsko.
Veřejně prospěšná opatření stanovená ZÚR LK jsou dle schválené zprávy o uplatňování ÚP Blatce (schválena 23.6.2016) respektována. Veřejně prospěšné stavby ZÚR LK na území Blatců nestanovily.

Územně analytické podklady Libereckého kraje 2015 neevidují v území obce Blatce žádné problémy.
Požadavek k prověření ve Změně Z ÚAP LK nevyplývá.

Územně analytické podklady ORP Česká Lípa 2016 evidují tyto problémy:
P26 – nedostatečná technická infrastruktura
P43 – problém vybudování vodovodu Tubož
Požadavek k prověření problémů evidovaných v ÚAP se pro tuto Změnu neuplatňuje.

a.1) urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch

- Urbanistická koncepce zůstane zachována; Změna neovlivní základní urbanistickou koncepci ÚP Blatce.
- Nově vymezené zastavitelné plochy (zejména pro bydlení) budou řádně zdůvodněny, ve vztahu k ustanovení §55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Změna prověří záměry, jejichž zahrnutí do řešení změny bylo schváleno zastupitelstvem obce. Stručně jsou záměry uvedeny v tabulce, bodově pak znázorněny v příloze tohoto zadání.

Tabulka 1 - přehled záměrů k prověření

ZAMER	LOKALIZACE	KAT_UZEMI	POZADAVEK
1	126	Tubož	2 rodinné domy
3	25/1	Tubož	1 obytný objekt
4	205/2, 217/3	Blatce	3 rekreační objekty
7	546/1	Houska	roubenka
9	493/2, 535/11, 535/12	Houska	1 rodinný dům

Podrobnější komentář k jednotlivým záměrům ve stanovisku pořizovatele předkládanému zastupitelstvu obce dle ust. § 46 odst. 3 stavebního zákona zněl následně:

Záměr č. 1 pořizovatel doporučil prověřit.
Záměr směřuje k vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné – plochy zástavby smíšené venkovské (SV). Stávající funkční využití jsou plochy přírodní (NP), nezastavěné území.
Případnou novou zastavitelnou plochu by bylo nutno vymezit pouze na části řešeného pozemku, ideálně (vzhledem k limitům v území) přiléhající severnímu okraji pozemku p.č. 126 a komunikaci. Potřebná plocha pro 2 rodinné domy, kdy jsou v této lokalitě stávající stavební pozemky o výměře cca 900 m^2 a méně, by činila max. cca 1800 m^2. Pro rozvoj bydlení (potažmo rekreace) je v této lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z20 o rozloze 1533 m^2, aktuálně nevyužita. Tento fakt snižuje možnost odůvodnění vymezení nové zastavitelné plochy ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Nutno také (v případné změně) reagovat na vymezený funkční biokoridor ÚSES lokálního i regionálního významu.

Záměr č. 3 pořizovatel doporučil prověřit.
Záměr směřuje k vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné – plochy zástavby smíšené venkovské (SV). Stávající funkční využití jsou plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) uvnitř zastavěného území.
Případná nová zastavitelná plocha by byla vymezena jako proluka mezi stávající zástavbou v jižní části pozemku p.č. 25/1. Velikost plochy vzhledem k velikostem stávajících stavebních pozemků by odpovídala max. cca 900 m^2. V této lokalitě není navržena zastavitelná plocha s požadovanou funkcí, nicméně lze využít stávající nezastavěné pozemky ploch smíšených obytných (SV). Tento fakt je zásadním mínusem pro možnost odůvodnit vymezení plochy vzhledem k ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Záměr č. 4 pořizovatel nedoporučil prověřit.
Záměr směřuje k vymezení nové zastavitelné plochy rekreace – plochy chatařské, individuální rekreace (RI). Stávající funkční využití jsou plochy zemědělské (NZ), nezastavěné území.
Navrhovaná zastavitelná plocha takzvaně „na zelené louce“. Dle zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu (ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu) lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Toto je rozhodující fakt při úvahách o možnostech vymezení zastavitelné plochy na půdách II. třídy ochrany ZPF.

Záměr č. 7 pořizovatel doporučil prověřit.
Záměr směřuje k vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné – plochy zástavby smíšené venkovské (SV). Stávající funkční využití jsou plochy přírodní (NP), nezastavěné území.
Ustanovení § 18 stavebního zákona (cíle územního plánování) klade důraz na hospodárné využívání zastavěného území a zajišťování ochrany nezastavěného území. V tomto smyslu je obvykle žádoucí zastavitelné plochy vymezovat jako proluky zastavěného území nebo alespoň jako plochy na zastavěné území navazující. Zároveň bude třeba s ohledem na uvedené ustanovení zvolit vhodnou velikost plochy. Plocha vymezená na požadovaném pozemku by byla vymezena mimo rámec soustředěné zástavby sídla a nenavazuje na zastavěné území. Na druhou stranu, lokalita k.ú. Houska je z hlediska zastavěných ploch velmi členěná již historicky. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví. Je otázka, zda lze použít tuto argumentaci v odůvodnění pro vymezení právě této plochy.
Zároveň bude třeba ctít ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona a tedy ve změně patřičně prokázat potřebu nové zastavitelné plochy.

Záměr č. 9 pořizovatel doporučil prověřit.
Záměr směřuje k vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné – plochy zástavby smíšené venkovské (SV). Stávající funkční využití jsou plochy přírodní (NP), nezastavěné území.
Ustanovení § 18 stavebního zákona (cíle územního plánování) klade důraz na hospodárné využívání zastavěného území a zajišťování ochrany nezastavěného území. V tomto smyslu je žádoucí zastavitelné plochy vymezovat jako proluky zastavěného území nebo alespoň jako plochy na zastavěné území navazující, což zde může být splněno. S ohledem na uvedené ustanovení bude potřeba zvolit vhodné umístění a velikost plochy. Vymezení uvažované plochy na pozemku p.č. 535/11 je neodůvodnitelné. Zároveň bude třeba ctít ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona a tedy ve změně patřičně prokázat potřebu nové zastavitelné plochy.

prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území
- Zastavěné území bude aktualizováno.

prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch
- Zastavitelné plochy mimo nově vymezené zastavěné území budou vymezeny v odůvodnitelném rozsahu.

územní studie
ÚP stanovil podmínku pořízení územních studií pro zastavitelné plochy Z4 a Z6, a to ve lhůtě 6 let od vydání ÚP, tj. do 26.4.2018. Dosud byla schválena možnost využití územní studie řešící plochu Z6.

a.2) koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

dopravní a technická infrastruktura

- Budou zaktualizovány limity dopravní a technické infrastruktury.

Pokud nevyvolá změnu v území, bude aktualizace limitů graficky zachycena na použitých výřezech Změny a kompletně zobrazena až v úplném znění ÚP po vydání Změny.

občanské vybavení
zůstává zachováno, beze změn

veřejná prostranství
koncepce zůstane zachována

a.3) koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce krajiny zůstává zachována.
Prověření ploch s možným vyloučením staveb, zařízení a jiných opatření v souvislosti s §18 odst. 5 zákona není požadováno.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vymezení nových ploch nebo koridorů územních rezerv není požadováno.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Nové veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření se nenavrhují.

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

Plochy ani koridory, jejichž využití by bylo takto podmíněno, se nenavrhují.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení Změny nebudou zpracována.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, jeho prováděcími vyhláškami v platném znění a dalšími předpisy, které se k dané problematice vztahují. Bude dodržen obsah a členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

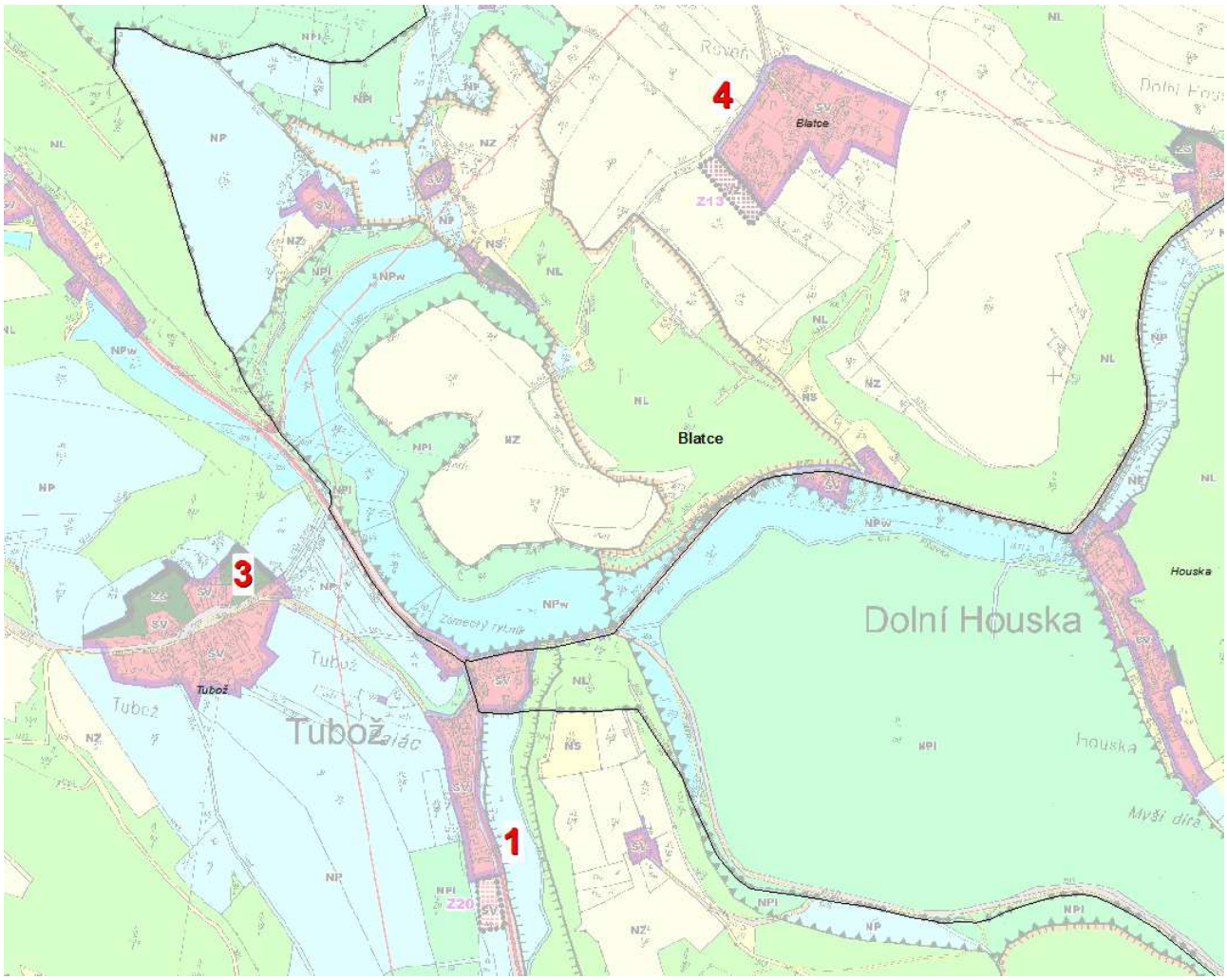
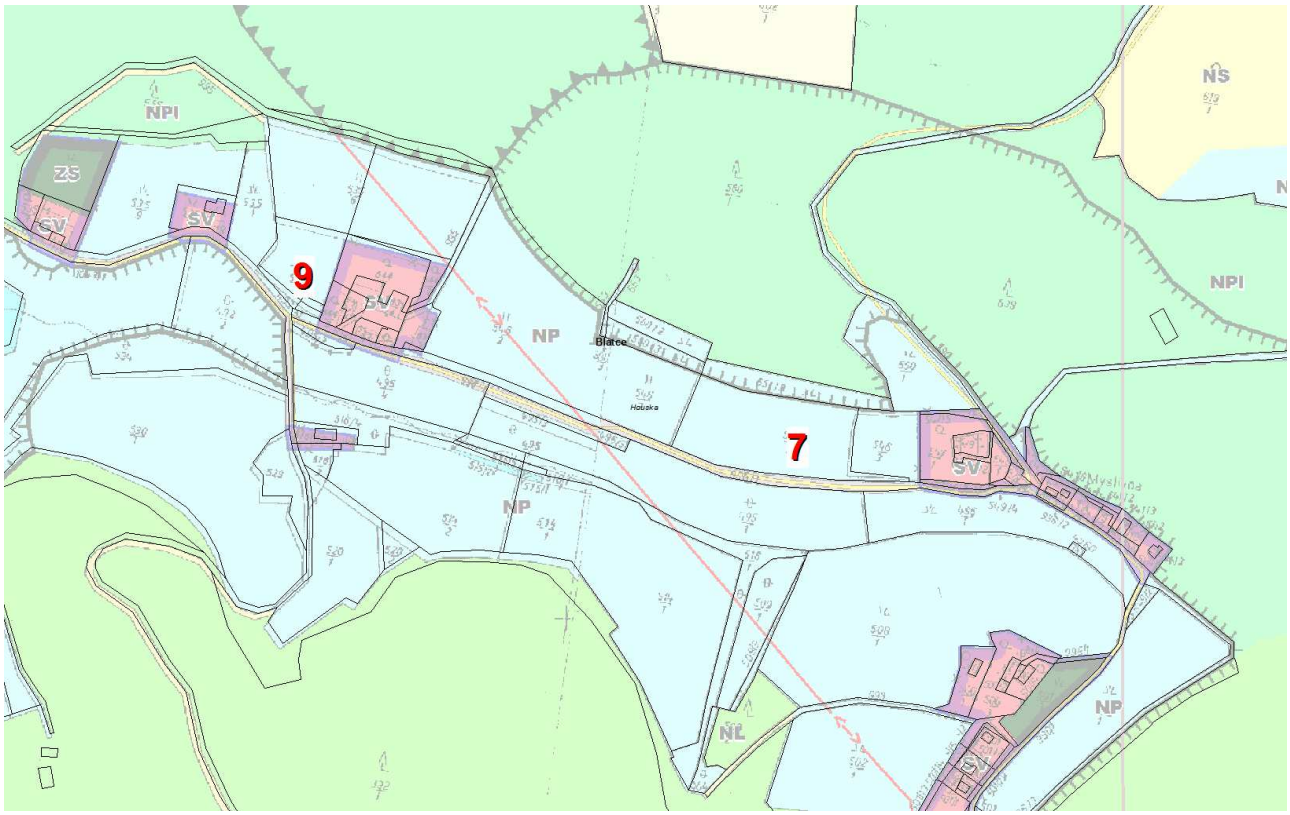
Změna bude zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu.
V textové části Změny budou uvedeny (a v části odůvodnění odůvodněny) pouze ty jevy, které jsou v územním plánu měněny (obdoba novely právního předpisu).
Pro srozumitelnost a přehlednost bude odůvodnění Změny obsahovat „srovnávací text“ s vyznačením změn (*k tomuto je dostupné na stránkách mmr.cz metodické sdělení*).

V grafické části Změny budou znázorněny jevy, které jsou v ÚP Blatce měněny, včetně částí aktualizovaného zastavěného území. Grafická část Změny bude zpracována v měřítku katastrální mapy a vydána v měřítku původního ÚP (1 : 5 000). Postačí forma výřezů řešeného území.
Grafická část Změny bude vycházet z pořadí výkresů ÚP. Nové výkresy ani schémata nejsou požadovány.
Aktualizovaná hranice zastavěného území a aktualizované limity v území budou kompletně zobrazeny až v úplném znění ÚP zpracovaném po vydání Změny (tzn. jevy si nevyžádají zvláštní výkresy nebo jejich části v dokumentaci Změny).

Návrh Změny bude pro účely společného jednání předán v jednom vyhotovení v listinné podobě. Pořizovateli bude poskytnut též v digitální podobě.
Upravený návrh Změny (úprava vzešlá ze společného jednání s dotčenými orgány a z posouzení návrhu krajským úřadem) bude odevzdán pro účely veřejného projednání v listinné podobě. Pořizovateli bude poskytnut v digitální podobě.
Pro vydání Změny bude případně vyhotoven výtisk s úpravou po veřejném projednání a vyhotoveno úplné znění Územního plánu Blatce. Změna bude vyhotovena taktéž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.
Úplné znění ÚP Blatce bude odevzdáno ve čtyřech vyhotoveních.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Základní koncepce ÚP Blatce budou Změnou zachovány. Změna bude prověřovat jen dílčí záměry. U žádného z řešených záměrů není předpoklad zásadního negativního vlivu na životní prostředí, ani negativního vlivu na EVL či ptačí oblast, které by vyvolaly nutnost posuzovat daný záměr z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj. Pořizovatel předpokládá, že

zadání Změny nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 ÚP Blatce na udržitelný rozvoj území.

příloha Zadání změny č. 2 ÚP Blatce