

# **NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SKALKA U DOKS**

srpen 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**

1. urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch
2. koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
3. koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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**

Zastupitelstvo obce Skalka u Doks rozhodlo na svém zasedání dne 12.7.2018 pod č. usnesení Z33/18 o pořízení Změny č. 2 územního plánu Skalka u Doks (dále „Změna č. 2“). O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa - úřad územního plánování.

## Zadání Změny č. 2 územního plánu Skalka u Doks

### 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*

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

Návrh na Změnu č. 2 se skládá z několika dílčích záměrů – vše v k. ú. Skalka u Doks.

1. Pozemky p. č. 189/2, 184/2, 187/2 a 185/2 - změna funkčního využití z ploch „veřejných prostranství-zeleň“ a ploch „smíšené nezastavěného území“ na plochy „bydlení – individuální venkovské.“ Pozemky se nachází v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, jsou však obklopeny zastavěným územím a silnicí.

2. Pozemek p. č. 704 - změna funkčního využití z ploch „zemědělských“ na plochy „bydlení – individuální venkovské.“ Pozemek se nachází v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu – k případné výstavbě by došlo pouze v přímé návaznosti na zastavěné území.

3. Pozemek p. č. 774 - pěstování plodin v biokvalitě s možností uskladnění, sušičky ovoce, napojení na zdroje energie. Jedná se o změnu funkčního využití z ploch „zemědělských“ na plochy „výroby a skladování- zemědělské (VZ).“

4. Pozemek p. č. 770 - pěstování plodin v biokvalitě s možností uskladnění, sušičky ovoce, napojení na zdroje energie, živočišná výroba – chov ovcí a zpracování produktů s chovem ovcí související. Jedná se o změnu funkčního využití z ploch „zemědělských“ na plochy „výroby a skladování- zemědělské (VZ).“ Záměr se nachází na II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu – doporučeno záměr prověřit v souvislostech se záměrem na pozemku p. č. 774.

5. Pozemky p. č. 556 a 559/2 - změna funkčního využití z ploch „zemědělských (VZ)“ a ploch „lesa – přírodní (PLN)“ na plochy „bydlení – individuální venkovské (BV)“ – pozemky slouží jako zahrada k rodinnému domu.

6. Pozemek p. č. 744 - změna funkčního využití plochy „zemědělské“ z části plochy územní rezervy R9 na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“ Plocha územní rezervy je přednostně k účelu výstavby rodinných domů určena.

7. Pozemek p. č. 738 - změna funkčního využití plochy „zemědělské“ z části plochy územní rezervy R10 na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“ Plocha územní rezervy je přednostně k účelu výstavby rodinných domů určena.

8. Pozemky p. č. 95 - změna funkčního využití plochy „zemědělské“ z části plochy územní rezervy R15 na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“ Plocha územní rezervy je přednostně k účelu výstavby rodinných domů určena.

9. Pozemek p. č. 618/27 - změna funkčního využití plochy „zemědělské (ZN)“ na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“ Pozemek se nachází v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, je obklopen zastavěným územím.

### **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky**

Změna č. 2 bude naplňovat obecně formulované „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, které jsou stanoveny v Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále „PÚR ČR“) schválené vládou ČR dne 15.4.2015. Obecné úkoly a republikové priority územního plánování jsou stanoveny k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Pro území obce Skalka u Doks v PÚR ČR nejsou vymezeny „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“, ani „Specifické oblasti“. Pro Změnu č. 2 nevyplývají z PÚR ČR žádné specifické požadavky.

### **Zásady územního rozvoje Libereckého kraje**

Změna č. 2 bude respektovat obecně formulované „Krajské priority územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) schválených zastupitelstvem kraje dne 13.12.2011.

Změnou č. 2 řešené území se nachází v „rozvojové ose IV. řádu – nadmístního významu **ROS 10** Dubá – Doksy – Mimoň - Jablonné v Podještědí/Stráž pod Ralskem - Český Dub – Hodkovice nad Mohelkou, koridor propojující specifickou oblast SOB3 Mimoňsko s rozvojovými osami republikového významu ROS1, ROS3 a ROS5“.

Návrh změny č. 2 bude v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování. Způsob jakým se Změna č. 2 vypořádá s konkrétními jevy aktuální PÚR ČR a ZÚR LK, které se týkají řešeného území, musí být zcela zřejmý z odůvodnění Změny č. 2.

### **Územně analytické podklady ORP Česká Lípa**

Pořizovatel Změny č. 2 poskytne zpracovateli změny data z aktualizovaných Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa (dále „ÚAP ORP“). Změna č. 2 zohlední v nich evidované limity.

Limity budou ve Změně č. 2 graficky znázorněny na výřezech Změnou č. 2 řešeného území. Kompletní jevy budou zahrnuty v Úplném znění po Změně č. 2 - koordinační výkres.

V rámci Změny č. 2 dojde k aktualizaci zastavěného území.

2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
- 

K lokalitám Změny č. 2 prověřit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

3. Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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
- 

Předložené záměry směřují k vymezení nových zastavitelných ploch v nezastavěném území. Dle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona je možné další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch – zastavitelné plochy jsou zastavěny v rozsahu cca 50%. V území existuje limit, který může navrhované záměry omezovat či zcela znemožňovat, jedná se o navrhování nových zastavitelných ploch na vysoce cenných půdách zemědělského půdního fondu.

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

---

Návrh Změny č. 2 směřuje k prověření částí ploch územních rezerv R9, R10 a R15 - změna funkčního využití ploch „zemědělských“ na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV)“. Plochy územních rezerv jsou přednostně k účelu výstavby rodinných domů určeny.

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

---

Neuplatňuje se.

**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**

---

Neuplatňuje se.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

---

Neuplatňuje se.

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

---

Změna č. 2 bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jeho prováděcími vyhláškami v platném znění a dalšími předpisy, které se k tomuto vztahují. Bude dodržen obsah a členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Požaduje se zpracovat Změnu č. 2 digitálně nad aktuální katastrální mapou a výkresy vytisknout v měřítku 1:5 000.

Do koordinačního výkresu se požaduje promítnout aktuální data ÚAP ORP.

Návrh změny č. 2 bude ke společnému jednání předložen ve dvou kompletních vyhotoveních v listinné podobě. Pořizovateli územního plánu též v digitální podobě.

Upravený Návrh změny č. 2, na základě společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem, bude odevzdán k veřejnému projednání ve dvou kompletních výtiscích.

Po veřejném projednání bude Změna č. 2 odevzdaná po úpravě ve čtyřech kompletních výtiscích.

Každé pare bude obsahovat digitální optický datový nosič se Změnou č. 2 v digitální podobě. Textová i grafická část ve formátech PDF. Grafická část bude dále obsahovat vektorová data (.SHP, .DGN, .DWG).

Se Změnou č. 2 souvisí vyhotovení tzv. úplného znění.

**g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

---

Pořizovatel Změny č. 2 nepředpokládá požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.