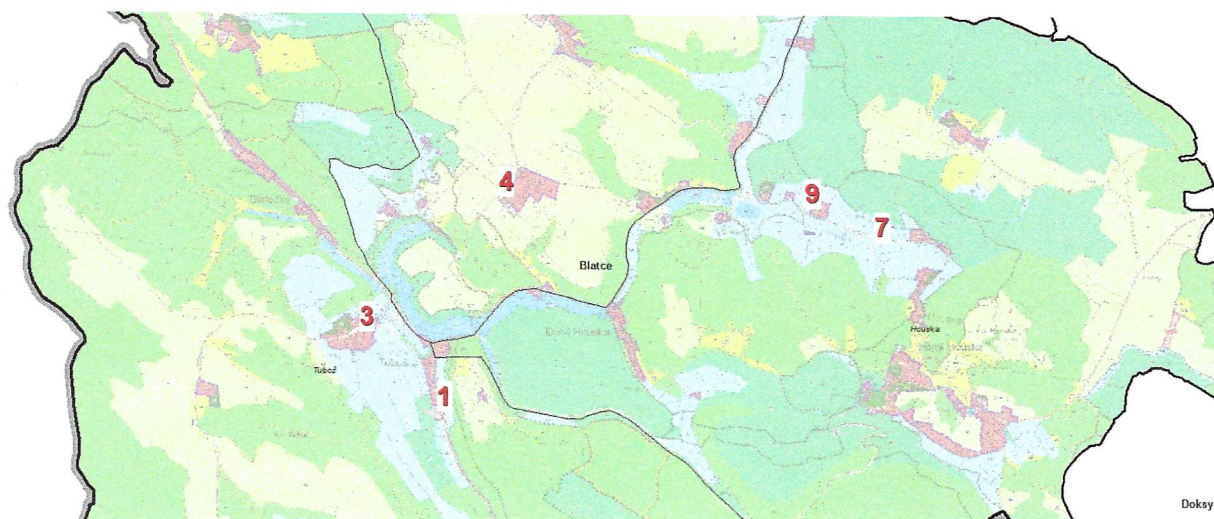


NÁVRH ZADÁNÍ

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 umístování 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 m² a méně, by činila max. cca 1800 m². Pro rozvoj bydlení (potažmo rekreace) je v této lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z20 o rozloze 1533 m², 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 m². 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.