

# **NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUKA**

červen 2015

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

## Obsah

<b>a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....</b>	<b>2</b>
a.1) urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch .....	2
a.2) koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	4
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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	5
<b>b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....</b>	<b>5</b>
<b>c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....</b>	<b>5</b>
<b>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.....</b>	<b>5</b>
<b>e) případný požadavek na zpracování variant řešení.....</b>	<b>5</b>
<b>f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....</b>	<b>5</b>
<b>g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....</b>	<b>6</b>

Zastupitelstvo obce Luka rozhodlo na svém zasedání dne 10.12.2014 (usnesení č. 6/2014, bod č. 5) o pořízení Územního plánu Luka (dále ÚP). O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa - Úřad územního plánování.

## Zadání územního plánu Luka

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

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

Obec Luka neleží z hlediska aktuální Politiky územního rozvoje ČR ve stanovené rozvojové oblasti či ose. Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále A1PÚR ČR), schválenou vládou ČR dne 15. 4. 2015, nevyplývají pro ÚP Luka konkrétní požadavky.

Řešení ÚP však bude dodržovat republikové priority, zejména<sup>1</sup>:

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (priorita č. 14),
- dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny (14a),
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields (19).
- 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 (19),
- vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny (20a),
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území (22)

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

Obec Luka neleží dle Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, schválených zastupitelstvem kraje dne 13.12.2011 (dále ZÚR LK), ve stanovené rozvojové oblasti, specifické oblasti nebo rozvojové ose. Obec taktéž není dotčena vymezenými plochami a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření.

<sup>1</sup> požadavky z A1PÚR ČR se týkají i dalších bodů tohoto zadání

ÚP bude respektovat priority územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

### **Územně analytické podklady Libereckého kraje**

Konkrétní požadavky z Územně analytických podkladů Libereckého kraje (ÚAP LK) pro řešení ÚP nevyplývají.

### **Územně analytické podklady ORP Česká Lípa 2014**

ÚAPo 2014 evidují záměry:

Z\_054\_PL4003 - opatření ke snížení erozního ohrožení území - agrotechnická; Robečský potok

Z\_21\_1 a Z\_21\_2 - ÚSES dle Generelu CHKO Kokořínsko Sever<sup>2</sup> a dle Koncepce ochrany přírody KÚLK

Z rozboru udržitelného rozvoje území vyplývá:

kategorie obce 2A – negativní pilíř sociální soudržnosti obyvatel; kritické faktory – vývoj počtu obyvatel, základní občanská vybavenost, nezaměstnanost.

Problémy k řešení nejsou pro obec evidovány.

### **urbanistická koncepce**

Obec Luka je rozdělena do dvou sídel. Část Luka tvoří centrální pravouhlá náves s tradičními vesnickými domy. Soustředěná zástavba dále vybíhá severozápadně podél cesty. Bydlení trvalé a rekreační. Od návsi západně navazuje zázemí bývalého zemědělského družstva s dvěma bytovými domy, východně je oddělen slepenec domků typu bungalov. Obec má zemědělský charakter.

Část Týn je osadou s několika původními usedlostmi, více či méně přetvořenými do „moderní“ podoby. Charakteristickým je zde chov koní. Západně je odloučena samota.

Pro tvorbu ÚP bude z hlediska urbanistické koncepce důležité stabilizovat výše uvedené funkčně navazující celky a zajistit rozvoj obce v rozumné míře s důrazným ohledem na ochranu kulturních hodnot a přírodního prostředí. Rozvoj je předpokládán v posílení podmínek pro občanskou vybavenost a vzhledem k turistickému potenciálu i podmínek cestovního ruchu.

### **prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území**

- bude vymezena hranice zastavěného území
- plochy s rozdílným způsobem využití (zejména sousedící) budou koncipovány tak, aby byly minimalizovány možné vzájemné negativní vlivy (platí i pro plochy rozvojové).
- v rámci navrženého rozvoje obou sídel bude upřednostněna intenzifikace využití uvnitř zastavěného území před vyznačováním nových zastavitelných ploch vně.

### **prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch**

- zastavitelné plochy mimo nově vymezené zastavěné území budou vymezeny v odůvodnitelném rozsahu
- v rámci DPR byla odhadnuta potřeba vymezení 3,2 ha rozvojových ploch pro bydlení (zastavitelné plochy včetně ploch přestavby). Vzhledem k použitým parametrům ve

---

<sup>2</sup> nyní pod Správou CHKO Kokořínsko-Máchův kraj

výpočtu<sup>3</sup> je doporučeno tento rozsah uvažovat jako maximální. Vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení by nemělo být v případě obce Luka prioritním úkolem pro tvorbu ÚP

- zastavitelné plochy budou vymezovány s ohledem na zachování prostupnosti krajiny i sídla
- ÚP nebude vytvářet nová odloučená sídla
- při navrhování zastavitelných ploch budou dodrženy povinnosti dané § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF
- zastavitelné plochy budou vymezovány tak, aby byla co nejméně narušena organizace ZPF v daném území a zároveň minimalizovány zásahy do vysoce chráněné půdy
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF bude zpracováno nejen podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, ale i podle společného metodického doporučení Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj z července 2011
- k zařazení půdy podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) do tříd ochrany bude použita vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů

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

### dopravní infrastruktura

ÚP bude respektovat stávající dopravní síť. V rámci DPR nebyly zjištěny potřeby změn v dopravě.

Budou respektována ochranná pásma silnic a železnice.

### technická infrastruktura

V souvislosti s PRVKLK bude prověřeno vymezení plochy technické infrastruktury pro potřeby vybudování nového věžového vodojemu.

U návrhových lokalit určených k zástavbě je pro zabezpečení dodávky elektrické energie nutné počítat s umístěním nových trafostanic a přívodních napájecích vedení VN. Případné umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN.

Nově navržené trafostanice a napěťová vedení budou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

### občanské vybavení

Budou stabilizovány plochy občanského vybavení a prověřena potřeba vymezení nových.

### veřejná prostranství

Konkrétní požadavky se nestanovují. Plochy budou vymezeny v souladu s § 7 vyhl. 500/2006 Sb.

---

<sup>3</sup> ve výpočtu byly použity „vstřícné“ hodnoty zajišťující maximální komfort bydlení a započítána 20% urbanistická rezerva

**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**

ÚP bude v krajině zejména stabilizovat jednotlivé funkční celky.

Bude prověřen a vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES), případně budou navrženy potřebné prvky ÚSES. Výchozím podkladem koncepce bude Generel ÚSES CHKO Kokořínsko Sever. Prvky ÚSES k založení budou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření.

Prověření ploch s možným vyloučením staveb, zařízení a jiných opatření v souvislosti s §18 odst. 5 zákona proběhne v rámci průběžných prací na ÚP. Nyní není konkretizováno.

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

Vymezení konkrétních 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**

Z výčtu prověření veřejně prospěšných staveb se předpokládá vymezení nových trafostanic. Z veřejně prospěšných opatření je předpoklad stanovení částí ÚSES, které budou vymezeny k založení. Další VPS nebo VPO lze dohodnout v průběhu prací na návrhu ÚP.

**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**

Takto podmíněné plochy a koridory nejsou předpokládány. Pokud v průběhu pořizování nebude dohodnuto jinak, ÚP tyto podmínky na plochy a koridory nestanoví.

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

Variantní řešení ÚP nebudou zpracovány.

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

ÚP bude zpracován 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.

ÚP bude zpracován digitálně nad aktuální katastrální mapou a výkresy pak tištěny v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku větším než je měřítko ZÚR LK.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání předán ve třech kompletních vyhotoveních v listinné podobě. Pořizovateli bude poskytnut též v digitální podobě.

Upravený návrh ÚP (úprava vzešlá ze společného jednání s dotčenými orgány a z posouzení návrhu krajským úřadem) bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve třech kompletních výtiscích.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh ÚP upravit, bude odevzdán upravený ve čtyřech kompletních výtiscích. Nebude-li této úpravy třeba, bude pouze vyroben čtvrtý dotisk.

Každé pare bude obsahovat digitální optický datový nosič s ÚP v digitální podobě - textová i grafická část ve formátech .pdf. Dále textová část ve formátu .doc a grafická část obsahující vektorová data (např. třídy prvků .shp s projekty výkresů .mxd)

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

Zadání ÚP směřuje k tomu, aby územní plán zajistil podmínky pro rozvoj obce v takové míře, která nebude mít negativní vliv na životní prostředí.

Na jižní okraj obce zasahuje evropsky významná lokalita Kokořínsko. Její hranice sousedí s místní osadou Týn. Zjištěné záměry v rámci doplňujících průzkumů a rozborů se nenachází v EVL a nepředpokládá se ani jejich negativní dopad na EVL. Obecně je v zadání požadováno Týn plošně rozvíjet jen v nezbytné míře a tedy vymezovat zde zastavitelné plochy jen v odůvodněných případech.

Pořizovatel nepředpokládá negativní vliv Územního plánu Luka na životní prostředí nebo soustavu NATURA 2000.

V případě požadavku dotčeného orgánu bude doplněno.