

ÚZEMNÍ PLÁN BOHATICE	
ZMĚNA Č. 2 - ODŮVODNĚNÍ	
ZHOTOVITEL ÚP BOHATICE	JAKLOVÁ & JAKL ARCHITECTS Ing. arch. Š. Jaklová, Ing. arch. P. Jakl
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č.2 ÚP BOHATICE	SAUL s.r.o. Ing. arch. J. Plašil, Ing. O. Lubojacký
OBJEDNATEL	OBEC BOHATICE
POŘIZOVATEL	MěÚ Česká Lípa, ÚÚP
DATUM ZPRACOVÁNÍ	květen 2024
TEXTOVÁ ČÁST	ČÁST DÍLA T2

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

kapitola		strana
	Obsah textové a grafické části odůvodnění	3
A	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	4
A.1	Vyhodnocení využívání území z hlediska širších vztahů	4
A.2	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK	4
B	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky na její zpracování	5
C	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	10
D	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	12
D.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	12
D.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	12
D.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	14
D.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	21
D.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	27
D.6	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	37
D.7	Odůvodnění vymezení VPS, VPO a asanací	46
D.8	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	46
D.9	Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	46
D.10	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	46
D.11	Odůvodnění definic pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	47
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	49
E.1	Statistické údaje, způsob hodnocení	49
E.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č.2 na PF	50
E.3	Odůvodnění důsledků navrhovaného řešení na ZPF	51
F	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR, územním rozvojovým plánem a ÚPD vydanou krajem	55
F.1	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR a s územním rozvojovým plánem	55
F.2	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky ÚPD vydané krajem	57
G	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s cíli a úkoly územního plánování	60
H	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	62
I	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvl. předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	63
J	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	67
K	Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno	67
L	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	67
M	Vyhodnocení připomínek	67
N	Postup při pořízení Změny č.2	67
	Seznam použitých zkratk, vysvětlivky	68
	Příloha – text ÚP Bohatice s vyznačením změn	-

Kapitoly A - H zpracoval zhotovitel ÚP, Kapitoly I - N zpracoval pořizovatel ÚP

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

Číslo	Název výkresu	Měřítko
5	Koordinační výkres	1 : 5000
6	Výkres širších vztahů	1 : 50000
7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000

A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

A.1 VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Správní území obce Bohatice je tvořené 1 katastrálním územím. Obec Bohatice spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Česká Lípa. Obec Bohatice z hlediska širších vztahů se nachází mimo rozvojové oblasti a specifické oblasti.

Obec Bohatice patří do spádového obvodu centra osídlení Zákupy. Sousedí na severu a západě s obcí Zákupy, na východě s obcí Pertoltice pod Ralskem a městem Mimoň a na jihu s obcí Ralsko.

Spádově obec Bohatice přiléhá k městům Zákupy, Mimoň a Česká Lípa, kde jsou všechna potřebná vyšší zařízení občanského vybavení (školy, zdravotnická zařízení, kulturní zařízení, obchody a služby) a zařízení pracovních příležitostí, které využívají i občané Bohatic a kam denně dojíždí autobusovou nebo automobilovou dopravou.

Na širší strukturu osídlení je obec napojena silnicí II/268, která prochází zastavěným územím. Územím obce prochází celostátní železniční trať č. 086 Liberec – Česká Lípa. Tato trať nemá pro obec Bohatice význam, protože zde není vlaková zastávka, nejbližší je v Zákupích - Božikově. Změnou č.1 ÚP Bohatice (dále jen Změna č.1) byl vymezen koridor D33/6 pro modernizaci a přeložky této železniční trati. Změnou č.2 se jen upravuje dle Jednotného standardu územního plánu (dále jen Standard) jeho označení na CNZ.D33/6. Koridor je vymezen i ve vydané Změně č.3 ÚP Zákupy.

Změnou č.2 se vymezují dílčí zastavitelné plochy určené zejména pro rozvoj bydlení, občanského vybavení veřejného, občanského vybavení – sport doplněné plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a plochami zeleně sídelní ostatní.

Vazby koridorů dopravní a technické infrastruktury na širší území jsou dokumentovány v grafické části Změny č.2 ve výkrese č.6 Výkres širších vztahů. Změnou č.2 se vymezuje plocha technické infrastruktury všeobecná pro umístění obecního zdroje pitné vody včetně vodojemu a čerpací stanice. Pro variantní řešení umístění těchto vodohospodářských zařízení se vymezuje plocha územní rezervy R.1. Vše bez přímého vlivu na sousedící území. Do doby vybudování nového vodního zdroje, vodojemu a ČS zůstane zásobování pitnou bez změny, tedy napojením Bohatic na vodovodní systém města Zákupy (postaven nový vodovod). Výhledové řešení kanalizačního systému se Změnou č.2 nemění, ponechává se možnost napojení obce Bohatice na kanalizační systém Zákup. Vzhledem k velikosti obce není do roku 2030 investičně a provozně výhodné ve stávající zástavbě budovat splaškovou kanalizační síť včetně čerpací stanice odpadních vod a čištění odpadních vod bude i nadále řešeno individuálně v souladu s právními předpisy a normami.

Místní ÚSES je Změnou č.2 dále upřesněný a koordinovaný ve vzájemných návaznostech na okolní obce.

Změna č.2 neovlivní socioekonomické vztahy a vazby na okolní obce ani vztah obce k vyšší územní jednotce.

Vztahy a vazby na okolní obce byly koordinovány společně s pořizovatelem, ve shodě s vydanými ÚPD sousedících obcí.

A.2 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK

Změnou č.2 nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY NA JEJÍ ZPRACOVÁNÍ

Zastupitelstvo obce Bohatice na svém zasedání dne 21.6.2022 schválilo usnesením č.25/2022 Zprávu o uplatňování ÚP Bohatice v uplynulém období 2/2015 – 2/2022 včetně Pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny. Zastupitelstvo obce Bohatice usnesením č.43/2023 ze dne 17.10.2023 rozhodlo, že Změna č.2 bude pořizována zkráceným postupem. Určeným zastupitelem pro Změnu č.2 je pan Jiří Kováč – starosta obce.

Pořizovatelem Změny č.2 je Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování.

Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad), jako příslušný úřad podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, resp. podle §10i zákona č.100/2001Sb. a §45i zákona č.114/1992 Sb. po posouzení obsahu záměru a na základě kritérií uvedených v příloze č.8 ZPV neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Návrh Změny č.2 nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na EVL a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy NATURA 2000 a na její celistvost.

Změna č.2 obsahuje požadavky

Požadavky na základní koncepci rozvoje obce, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území

Změna č.2 (textová i grafická část) byla zpracována v souladu s platnými předpisy zejména se stavebním zákonem a vyhláškami č.500/2006 Sb. a č.501/2006Sb. v platném znění.

V důsledku výrazných úprav mapového podkladu od vydání ÚP Bohatice byla ve Změně č.1 grafická část ÚP Bohatice nově vyhotovena nad aktuálním mapovým podkladem pro celé správní území obce (digitální katastrální mapa). Grafická část Změny č.2 byla upravena dle Jednotného standardu územního plánu (dále též Standard). Plochy změn jsou Změnou č.2 přeznačeny Z – zastavitelné plochy, P – plochy přestavby, K – plochy změn v krajině při pokud možno zachování jejich číslování. Plochy s rozdílným způsobem využití byly přejmenovány dle Standardu a jsou nově pro ně deklarovány podmínky jejich využití (regulativy). Podrobněji viz kapitola D.6 Odůvodnění. V důsledku transformace ÚP Bohatice do nového Standardu je grafická část tištěna formou celých výkresů, kdy jsou zvýrazněny plochy změn požadované usnesením zastupitelstva ve Změně č.2. Byly opraveny nesoulady mezi grafickou a textovou částí, byly doplněny nebo upraveny základní definice.

Textová část návrhu Změny č.2 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění. Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části (uvedení do souladu s vyhláškou č.500/2006Sb. aj.) byl po dohodě s pořizovatelem text návrhu Změny č.2 vydán jako celý nový text ÚP Bohatice, přičemž provedené změny jsou patrné ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění. Odůvodnění návrhu Změny č.2 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

Základní koncepce rozvoje území obce stanovená v ÚP Bohatice se Změnou č.2 nemění.

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

Celková urbanistická koncepce je Změnou č.2 zachována.

Byla provedena aktualizace zastavěného území v souladu s vydanými správními rozhodnutími a stavem v území. Současně bylo Změnou č.2 upraveno vymezení zastavěného území dle hranice intravilánu 1966 na základě podkladu poskytnutého pořizovatelem (rastrové mapy evidence nemovitostí), Původně vymezené zastavěné území tak ve Změně č.2 doznalo dílčích změn (zejména zvětšení). Již zastavěné plochy (ZBV11, část ZBV16, ZBV17) jsou vymezeny jako plochy stabilizované a zvýrazněny fialovým obrysem. V ÚP vymezená plocha přestavby PBV2 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.02, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna), i když leží uvnitř zastavěného území. Její vymezení a typ plochy se nemění. V ÚP vymezená plocha přestavby POH1 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.25, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna) a leží vně zastavěného území.

Změnou č.2 bylo upraveno vymezení zastavitelné plochy ZBV6 (nyní Z.06, plošně zvětšena na úkor v ÚP vymezené stabilizované plochy sídelní zeleně), protože došlo na základě vydaných správních rozhodnutí k přeparcelování předmětné plochy a byla započata výstavba 2 RD včetně přístupové komunikace. Podstatná část vymezených zastavitelných ploch Z.05 a Z.06 leží uvnitř zastavěného území.

Při prověření využití zastavěného území byli zjištěny místní rozdíly mezi využíváním území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP Bohatice, kdy v ÚP byly vymezeny tři typy ploch „zeleně“ a to plochy přírodní – plochy doprovodné a krajinné zeleně (vymezeny i v zastavěném území), plochy lesní – les na nelesní půdě a plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně (i vně zastavěného území), často bez ohledu na parcelní dělení pozemků, vlastnické vztahy a skutečný stav v území. Změnou č.2 se v rámci „převodu“ ploch do Jednotného standardu územního plánu plochy zeleně transformují na plochy zeleně sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území), na zeleň krajinnou (vně zastavěného území) a plochy přírodní všeobecné (jen plochy biocenter). Změnou č.2 byly nejvíce přerозděleny plochy přírodní - doprovodná a krajinná zeleň, kdy plochy této původní kategorie ležící uvnitř zastavěného území jsou nyní plochami zeleně sídelní ostatní, plochy ležící vně zastavěného území jsou plochami zeleně krajinné. Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny. Plochy přírodní tak v případě správního území Bohatic zahrnují jen pozemky vymezených lokálních biocenter.

Dílní změny ploch s rozdílným způsobem využití vyvolané „nesouladem“ se skutečným stavem v území jsou odůvodněny v tabulce v kapitole D.6 odůvodnění. Změnou č.2 se zrušuje podmínka požadavku dohody o parcelaci v ploše ZBV18. K dohodě došlo v rámci navazujících řízení a to bez faktické změny parcelace. Podmínka je tak nadbytečná. Ani nový stavební zákon (platný od 07/2024) již tuto podmínku neuplatňuje.

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny byly Změnou č.2 vymezeny zastavitelné plochy uvedené v následující tabulce.

ozn. Zadání	ozn. Změna č.2	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	odůvodnění
1	Z.46	bydlení venkovské (BV)	7920	po prověření vymezena jen severní část ppč 318 jako zastavitelná plocha bydlení venkovského s vazbou na zastavěné území, přístupovou místní komunikaci a dotvářející stávající zástavbu sídla, jižní část pozemku ponechána bez změny - vymezena jako stabilizované plochy krajinné zeleně, upraveno vymezené zastavěného území dle realizované zástavby v ploše ZBV3 (nyní plocha stabilizovaná) a místní komunikace stanovena podmínka umístování nadzemních staveb ve vzdálenosti větší než 25m od okraje lesa po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná
3	Z.47	bydlení venkovské (BV)	4774	doplnění „proluky“ v zastavěném území s vazbou na silnici II/268, v ÚP vymezena plocha zemědělská - dle skutečného stavu v území se jedná o plochu krajinné zeleně (TTP s vysokými nálety dřevin), pro zemědělské hospodaření nevhodný pozemek, upraveno vymezení zastavěného území (intravilán 1966 a stav v území) s ohledem na přímý kontakt se silnicí II/268 stanoveno omezení – nutnost posouzení hluku ze silniční dopravy po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná
5	Z.48	bydlení venkovské (BV)	4559	po prověření zastavitelná plocha bydlení venkovského zahrnovala všechny v zadání určené pozemky tvořící souvislou plochu v ÚP vymezenou sice jako stabilizované plochy přírodní – doprovodná a krajinná zeleň, ale částečně využívanou jako zahrada k RD č.p.4, pozemky nejsou zemědělsky využívány a svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné, zastavitelná plocha je vymezena v zastavěném území (bývalá zemědělská usedlost) upraveno vymezení zastavěného území (zohledněn intravilán 1966) po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha zmenšena po hranici zastavěného území (intravilán 1966), ze zastavitelné plochy byly vyňaty pozemky p.č. 92/1, 93/1, 94/1, 94/3, 94/5 a byly vymezeny jako součást stabilizované plochy zeleně krajinné

ozn. Zadání	ozn. Změna č.2	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	odůvodnění
6	Z.49	bydlení venkovské (BV)	1584	vymezena zastavitelná plocha bydlení venkovského pro 1 RD, navazuje na zastavěné území a stabilizovanou plochu bydlení venkovské shodného vlastníka po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná
8	Z.50a	bydlení venkovské (BV)	531	pozemek udržované zahrady (dle KN zamokřená plocha) související se stávající stavbou užívanou pro rekreaci realizovanou na ploše bydlení venkovského v následných stupních přípravy bude před výstavbou nadzemních staveb prověřen jejich poten. vliv na hydrogeologické poměry v území po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabiliz. plocha zemědělská všeobecná
8	Z.50b	bydlení venkovské (BV)	72	pozemky související se stávající plochou bydlení venkovského se stavbou užívanou pro rekreaci, pozemky jsou v KN vedeny jako zamokřená plocha a jsou na nich situovány podružné stavby, pozemek p.p.č. 15/4 je v ÚP vymezen jako součást plochy bydlení venkovského, realizací staveb nedošlo k narušení odtokových poměrů
-	Z.51	občanské vybavení – sport (OS)	6965	na p.p.č 128/1 a 128/2 vymezena zastavitelná plocha pro obecní záměr – výstavba volnočasového centra s možností pořádání kulturních a sportovních akcí menší část plochy v KN evidována jako TTP, plocha není zemědělsky obhospodařována (nálety dřevin) stanovena podmínka pro zachování ochranné zeleně
-	Z.52	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1885	na části p.p.č 122/1 vymezena zastavitelná plocha pro místní obslužnou komunikaci (již realizována zpevněná komunikace o šíři cca 4,5m), zajištění dopravního přístupu ke stabilizovaným i zastavitelným plochám bydlení venkovského, plocha změn vymezena z důvodu změny využití ploch zemědělských na plochy veřejná prostranství všeobecná, do zastavitelné plochy je přičleněn i zbytkový pozemek pč 89/4 (přístup na pozemky bydlení)
-	Z.53	veřejná prostranství všeobecná (PU)	2184	vymezena plocha veřejného prostranství všeobecného pro propojení účelových komunikací a tím zajištění pěší prostupnosti krajiny (p.p.č. 632/1)
-	Z.54	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1078	upřesněno využití v ÚP vymezené zastavitelné plochy ZBV9, na části p.p.č 509/4 vymezena zastavitelná plocha pro umístění místní obslužné komunikace, zajištění dopravního přístupu k dětskému hřišti, zastavitelným a stabilizovaným plochám bydlení venkovského (již využita zastavitelná plocha ZBV9)
-	Z.55	občanské vybavení veřejné (OV)	441	rozšíření ploch občanského vybavení veřejného za obecním úřadem na pozemek č. 39/9, po převodu do nového standardu se v ÚP plochy občanského vybavení označují s přívlastkem veřejné, plochy pro občanské vybavení komerční jsou určeny zejména pro plošně rozsáhlé areály např. nákupních center s vysokými nároky na dopravní obsluhu, plochy tohoto charakteru nejsou na správním území obce vymezeny
-	Z.56	zeleň sídelní ostatní (ZS)	860	na části p.p.č. 127/1 se vymezuje plocha zeleně sídelní ostatní jako vhodné doplnění ploch bydlení venkovského a pro ochranu exponovaného místa u památkově chráněného domu č.e.1
-	Z.57	zeleň sídelní ostatní (ZS)	3579	na p.p.č. 512/1 a p.p.č. 511 (zbytkový pozemek) se vymezuje plocha zeleně sídelní ostatní v návaznosti na obecní hřbitov pro zvýšení piety místa (záměr obce)
-	Z.58	bydlení venkovské (BV)	360	není součástí zadání, vyplynulo z koncepčního řešení Změny č.2 na p.p.č. 515/1 se vymezuje plocha bydlení venkovského, jde o zbytkovou plochu, zemědělsky neobhospodařovatelnou, okrajově do ní zasahuje RD č.p.83
-	Z.59	technická infrastruktura všeobecná (TI)	649	vymezena plocha technická infrastruktura všeobecná pro výhledové vybudování kapacitního obecního zdroje pitné vody (vrt), vodojemu a čerpací stanice, po posouzení a místním šetření byly vytipovány dvě lokality (druhá plocha je vymezena formou územní rezervy R.1) pro tento budoucí záměr na pozemcích obce mimo plochu ZTK1
-	Z.60	veřejná prostranství všeobecná (PU)	292	vymezena zastavitelná plocha pro místní komunikaci zajišťující dopravní přístup k zastavitelné ploše Z.59 (vodojem, ČS, vrt)

Požadavky plynoucí z vyjádření dotčených orgánů

V Koordinačním výkresu jsou jako limit využití území vyznačeny nemovité kulturní památky a území s archeologickými nálezy (ÚAN I., ÚAN II.).

Do textové části Změny č.2 je do tabulky Tab. C.3_1 Vymezení zastavitelných ploch pro zastavitelnou plochu Z.51 stanovena specifická podmínka: zeleň - při východní a jihovýchodní straně zachovat zeleň jako clonu při dálkových pohledech na nemovitou kulturní památku na sousedícím p.p.č. 53/1 (dům e.č.1).

Požadavek na případné situování staveb na stabilizovaných plochách bydlení venkovského na určité části pozemku p.č. 127/1 je pod podrobnost územního plánu a požadavek nemůže být zpracován. Bude řešeno v následných stupních projektové přípravy.

Pro záměr č.1 (plocha Z.46) byla stanovena podmínka les - min. odstupová vzdálenost nadzemních staveb je 25 m od hranice lesa. Pro záměr č.6 (plocha Z.49) se tato podmínka nestanovuje, protože předmětná plocha je vymezena ve větší vzdálenosti než 50 m od okraje lesa. Obě zastavitelné plochy byly po veřejném projednání na základě stanoviska DO ze Změny č.2 vypuštěny.

Součástí odůvodnění Změny č.2 je podrobné odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch z pohledu předpokládaných záborů půdního fondu a bylo vyhodnoceno i účelné využívání zastavěného území a zastavitelných ploch.

U záměru č.8 (plochy Z.50a, Z.50b) bylo na úrovni podrobnosti územní plánu vyhodnocena možnost zastavění ve vztahu k odtokovým a hydrogeologickým poměrům v místě. Velmi malá zastavitelná plocha Z.50b je ve skutečnosti již zatížena podružnými stavbami, na zastavitelné ploše (obhospodařovaná zahrada k RD) se nepředpokládají významné terénní úpravy ani stavby s podstatným vlivem na zhoršení odtokovým poměrů v místě. Plocha Z.50a byla po veřejném projednání na základě stanoviska DO ze Změny č.2 vypuštěna.

Plochy s rozdílným způsobem využití typu les na nelesní půdě nejsou ve Standardu používány, tudíž nejsou vymezeny ani Změnou č.2. Tento typ ploch byl přiřazen do ploch zeleně krajinné (ZK).

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

V zadání nebylo požadováno.

Změnou č.2 se vymezuje plocha územní rezervy R.1 pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury (vodní zdroj – vrt, vodojem, čerpací stanice) pro prověření alternativního řešení. Důvodem vymezení plochy územní rezervy je po místním šetření a prověření dostupných podkladů týkajících se hydrogeologické situace v místě ponechání možnosti dalšího budoucí prověření místa pro kapacitní zdroj vody.

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

V zadání nebylo požadováno.

Byly prověřeny všechny VPS a VPO vymezené v ÚP Bohatice. Všechny VPS a VPO byly přeznačeny ve shodě s požadavky Standardu a na základě koncepčního řešení požadavků Změny č.2 byly doplněny VPS dopravní infrastruktury (místní obslužná komunikace a propojení účelových komunikací), které nejsou vymezeny na pozemcích ve vlastnictví obce nebo státu. Čerpací stanice ATS na vodovodní síti byla realizována.

Změnou č.2 se upřesňuje ÚSES na celém území obce a nově se do vhodnější polohy vymezuje část lokálního biokoridoru LBK.1160/1161 k založení jako VPO.

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

V zadání nebylo požadováno.

Změnou č.2 se zrušuje požadavek na dohodu o parcelaci v ploše ZBV18 (nyní Z.18) – odůvodnění viz výše.

Případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantské řešení nebylo požadováno.

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

Změna č.2 je zpracována dle požadavků příloh aktualizované vyhlášky č.500/2006Sb., kde je deklarován Jednotný standard územního plánu včetně datové části. Změna č.2 je zpracována v CAD a GIS. Struktura standardizovaných jevů územního plánu je provedena dle přílohy č.19, grafické vyjádření standardizovaných částí územního plánu je v souladu s přílohou č.21 a grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s přílohou č.22 k vyhlášce č.500/2006 Sb. v platném znění. Složky a soubory jsou uspořádány dle přílohy č.23.

Datová část je předána ve formátech .shp, .xml (metadata), textová část ve formátech .doc a .pdf/A, výkresy jsou ve formátech .pdf/A, .png.

Celá grafická část byla uvedena do souladu s požadavky příloh novelizované vyhlášky č.500/2006Sb. a vyhlášky č.501/2006Sb. deklarující Jednotný standard územního plánu. Grafická část je tištěna formou celých výkresů, kdy jsou zvýrazněny plochy a koridory změn požadované usnesením zastupitelstva ve Změně č.2 nebo vyplývající z novelizované legislativy. V Koordinačním výkresu byly aktualizovány limity využití území při využití dat z ÚAP ORP Česká Lípa (stav 08/2023). Plochy měněné ve Změně č.2 jsou zvýrazněny fialovým obrysem.

Textová část Změny č.2 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006Sb. v platném znění.

Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části (uvedení do souladu s vyhláškou č.500/2006Sb. aj.) byl po dohodě s pořizovatelem text návrhu Změny č.2 vydán jako celý nový text ÚP Bohatice, přičemž provedené změny jsou patrné ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění.

Odůvodnění Změny č.2 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (URÚ)

Vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č.2 na URÚ nebylo požadováno.

C VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Bohatice bylo provedeno k datu 1.5.2012 a bylo zobrazeno v grafické části dokumentace. Podle podkladů poskytnutých pořizovatelem byla ve Změně č.1 provedena aktualizace zastavěného území k datu 27.10.2020.

Ve Změně č.2 byla opětovně provedena aktualizace zastavěného území po prověření souladu stavu území s vydanými správními rozhodnutími. Současně bylo Změnou č.2 upraveno vymezení zastavěného území dle hranice intravilánu 1966 na základě podkladu poskytnutého pořizovatelem (rastrové mapy evidence nemovitostí), čímž v ÚP Bohatice vymezené zastavěné území ve Změně č.2 doznalo dílčích změn (zejména zvětšení). Zastavěné území je aktualizováno k datu 10.05.2024. Po prověření jsou již zastavěné plochy bydlení venkovského ZBV11, část ZBV16, ZBV17 a jsou vymezeny jako plochy stabilizované a zvýrazněny fialovým obrysem. Již dříve byly zastavěny plochy ZBV3, ZBV9 (viz Změna č.1).

V ÚP vymezená plocha přestavby PBV2 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.02, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna), i když leží uvnitř zastavěného území. Její vymezení a typ plochy se nemění. V ÚP vymezená plocha přestavby POH1 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.25, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna) a leží vně zastavěného území.

Od doby vydání ÚP Bohatice bylo využito cca 30% z vymezených zastavitelných ploch bydlení venkovského. Na dalších zastavitelných plochách jsou postaveny rodinné domy, ale nejsou ještě evidovány v katastru nemovitostí (např. plochy Z.05, Z.06), a proto nejsou Změnou č.2 ještě převedeny na plochy stabilizované.

Za posledních 5 let bylo obci postaveno 7 rodinných domů, což vzhledem k velikostní kategorii obce je nadprůměrná stavební aktivita značící zájem o trvalé bydlení.

VYHODNOCENÍ ROZVOJOVÝCH POTŘEB OBCE - DEMOGRAFIE VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA

Z hlediska retrospektivního vývoje počtu obyvatel měla obec v dnešním vymezení nejvíce obyvatel na začátku sledovaného období, tj. v roce 1869, kdy v obci žilo 426 obyvatel. V meziválečném období došlo pouze k mírnému poklesu počtu obyvatel. Nejvýraznější úbytek obyvatel souvisí s poválečným odsunem německého obyvatelstva. V období mezi sčítáními v letech 1930 a 1950 poklesl počet obyvatel na cca polovinu. Od padesátých let 20. století dochází v obci ke kontinuálnímu populačnímu úbytku, který se zastavil cca až v roce 1991. Od té doby se počet obyvatel v obci stabilizoval. V roce 2022 bydlelo v obci 239 obyvatel, v posledních dvaceti letech počet trvale bydlících obyvatel v obci stále mírně roste.

Tab. C.1_1: Vývoj počtu obyvatel - přehled

sídlo/rok	Rok 1900	Rok 1930	Rok 1950	Rok 1991	Rok 2001	Rok 2011	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Bohatice	334	358	195	146	155	189	215	222	231	233	239

Zdroj: ČSÚ, stav k 31.12. příslušného roku

Tab. C.1_2: Dokončené byty

sídlo/rok	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Bohatice	5	-	1	1	-

Z výše uvedeného je patrné, že se podařilo zastavit klesající tendenci počtu obyvatel a vytvořit územní podmínky pro jejich stabilizaci a postupný nárůst.

ÚP Bohatice vymezil plochy pro max. 25 RD. Od vydání ÚP Bohatice se využila více než třetina kapacity zastavitelných ploch bydlení venkovského, přičemž se v obci za posledních pět let postavilo 7 rodinných domů a další tři jsou realizovány ve vymezených zastavitelných plochách, ale ještě nejsou evidovány v KN.

PŘEDPOKLADY DALŠÍHO VÝVOJE

- mírný růst počtu obyvatel, postupný trend stárnutí populace, lze očekávat mírné oživení natality, přírůstky obyvatelstva přirozenou měnou,
- migrace bude i nadále výrazným zdrojem přírůstků obyvatelstva a struktura migrantů ovlivní další populační vývoj obce,
- výstavba pro bydlení bude rozhodujícím faktorem pro výhledovou velikost obce,
- je třeba zohlednit počet jen nárazově využívaných objektů a kolísání počtu uživatelů území, které vyvolává zvýšené nároky na kapacity a provozování dopravní a technické infrastruktury území.

Střední odhad výhledové velikosti obce k roku 2030 byl v ÚP Bohatice předpokládán na cca 260 trvale bydlících obyvatel, při vhodně vytvořených územních podmínkách pro výstavbu lze předpokládat nárůst až na 300 trvalých obyvatel. Pro další rozvoj obce je potřebné vymezením dalších zastavitelných ploch bydlení venkovského vytvořit územní podmínky pro růst trvale bydlícího obyvatelstva a s ním spojený vznik zařízení občanského vybavení, které v podstatě v obci chybí. Změnou č.2 se vymezují rozvojové zastavitelné plochy bydlení venkovského o kapacitě cca 10 rodinných domů (využití ploch v aktualizovaném zastavěném území).

Při prověření využití zastavěného území byli zjištěny místní rozdíly využívání území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP Bohatice, kdy v ÚP byly vymezeny tři typy ploch „zeleně“ a to plochy přírodní – plochy doprovodné a krajinné zeleně (vymezeny i v zastavěném území), plochy lesní – les na nelesní půdě a plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně (i vně zastavěného území), často bez ohledu na parcelní dělení pozemků, vlastnické vztahy a skutečný stav v území. Změnou č.2 byly nejvíce přerozděleny plochy přírodní – plochy doprovodné a krajinné zeleně, kdy plochy této původní kategorie ležící uvnitř zastavěného území jsou nyní plochami zeleně sídelní ostatní, plochy ležící vně zastavěného území jsou plochami zeleně krajinné. Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny. Plochy přírodní tak v případě správního území Bohatic zahrnují jen pozemky vymezených lokálních biocenter (vymezeno Změnou č.2). Ve Změně č.2 se vymezují dílčí změny ploch s rozdílným způsobem využití vyvolané nesouladem se skutečným stavem v území a jsou podrobně odůvodněny v kapitole D.3.

Vymezované zastavitelné plochy rekreace – zahrádkářské osady nebyly ještě využity a nové se Změnou č.2 nevymezují.

Plochy občanského vybavení veřejného jsou v území stabilizovány, Změnou č.2 se vymezuje jedna plošně nevýznamná plocha občanského vybavení veřejného v lokalitě za obecním úřadem.

Zastavitelná plocha občanského vybavení – sport vymezená pro jezdeckví je ještě nevyužita. Změnou č.2 se vymezuje pro obecní záměr plocha občanského vybavení – sport pro umístění volnočasového centra. V ÚP Bohatice vymezená plocha přestavby pro rozšíření hřbitova (občanské vybavení – hřbitovy) se mění pouze na plochu zastavitelnou bez změny výměry a typu plochy.

Plochy výroby zemědělské a lesnické byly v ÚP Bohatice stabilizovány, nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití nebyly vymezeny.

Plochy dopravy silniční (původně plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční jsou v území stabilizovány. Změnou č.2 se vymezuje typ ploch s rozdílným způsobem využití - veřejná prostranství všeobecná např. pro umístění místních a účelových komunikací. V ÚP navrhovaná úprava místní komunikace nebyla ještě realizována. Změnou č.2 se vymezují dvě plochy pro místní obslužné komunikace k zajištění dopravního přístupu ke stabilizovaným a zastavitelným plochám bydlení venkovského a pro zajištění prostupnosti krajiny se vymezuje propojení účelových komunikací.

Plochy dopravy drážní (původně plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava) byly v území stabilizovány, ale Změnou č.1 se na základě nových podkladů vymezil koridor pro modernizaci, přeložky železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy (D33/6). V souvislostech s vymezením koridoru pro modernizaci a přeložky železniční trati byly Změnou č.1 vymezeny plochy změn v krajině, kde se mění funkční využití části ploch dopravy drážní na plochy zemědělské všeobecné po přeložení železniční trati do nové trasy.

Změnou č.2 se navrhuje 2 plochy zeleně sídelní ostatní jako vhodné doplnění veřejných prostranství u nemovité kulturní památky a u hřbitova.

D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

PODKLADY ZMĚNY Č.2

Jako podklady pro Změnu č.2 byly zejména využity:

- nová DKM (stav 12/2022)
- data ÚAP ORP Česká Lípa (stav 12/2022, 08/2023)
- mapy evidence nemovitostí, ČÚZK, 1981
- přeložka železniční trati Zákupy – Mimoň (digitální podklad, rozsah stavby), Správa železnic s.o., 2020
- Bohatice u Zákup – vodovodní síť – přehledná situace, Ing. Jarmila Tavodová
- Bohatice – vrtná prozkoumanost, geologicky dokumentované objekty (údaje z vrtné databáze), ČGS
- ÚP Zákupy, ÚP Pertoltice pod Ralskem, ÚP Mimoň, ÚP Ralsko

D.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění zpracovatelem ÚP Bohatice k 1.5.2020. Vymezení zastavěného území bylo po prověření Změnou č.1 místně aktualizováno k datu 27.10.2020 v souladu s metodikou.

Změnou č.2 byla provedena aktualizace zastavěného území v souladu s vydanými správními rozhodnutími a stavem v území. Současně bylo Změnou č.2 upraveno vymezení zastavěného území dle hranice intravilánu 1966 na základě podkladu poskytnutého pořizovatelem (rastrové mapy evidence nemovitostí), Původně vymezené zastavěné území tak ve Změně č.2 doznalo dílčích změn (zejména zvětšení). Zastavěné území bylo vymezeno dle aktuálního stavu ploch funkčně souvisejících se zastavěnými stavebními pozemky při posouzení s vydanými správními rozhodnutími. Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 31.08.2023. Po veřejném projednání na základě dohodovacích jednání s dotčenými orgány bylo zastavěné území místně upraveno (zmenšeno) a je aktualizováno k datu 10.05.2024

Hranice zastavěného území je v odůvodnění graficky zobrazena v Koordinačním výkresu (5).

D.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změnou č.2 se nemění základní principy rozvoje obce stanovené v ÚP Bohatice. Je respektována založená urbanistická struktura sídla. Ve Změně č.2 se pouze místně aktualizuje (formalizuje) text týkající se typů ploch s rozdílným způsobem využití.

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se Změnou č.2 nemění.

Hodnoty území, které představují limity využití území a další limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu (5). Jednotlivé jevy byly aktualizovány na základě poskytnutých aktuálních dat z ÚAP ORP Česká Lípa.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot se v důsledku Změny č.2 nemění a Změnou č.2 nejsou významně dotčeny přírodní hodnoty území. Vliv Změny č.2 na přírodní hodnoty území je akceptovatelný. Změnou č.2 jsou respektovány hodnoty krajiny.

Změna č.2 nebude mít negativní vliv na prvky NATURA 2000 - Evropsky významné lokality ani Ptačí oblasti. Změnou č.2 se upřesňuje vymezení ÚSES (podrobně viz kapitola d.5 odůvodnění) nejsou dotčeny památné stromy (Bohatický dub). Změna č.2 nevyvolává potřebu odnětí PUPFL.

Změna č.2 nebude mít negativní vliv na území CHOPAV Severočeská křída, ani vodní zdroje chráněné ochrannými pásmy, do kterých předmět Změny č.2 nezasahuje. Změna hydrogeologických charakteristik území se v souvislosti s realizací Změny č.2 nepředpokládá.

Do ložiska B300040000 Bohatice šterkopísky (CHLÚ Bohatice) velmi okrajově zasahuje vymezená zastavitelná plocha Z.51 plocha občanského vybavení – sport. Zastavitelná plocha vhodně doplňuje okraj zastavěného území, těžba šterkopísku v těsném sousedství stávající zástavby se nepředpokládá.

Do plochy vymezené schválené prognózy výhradních nerostů (radioaktivní suroviny) P903480001 Tlustecký blok zasahují zastavitelné plochy bydlení venkovského Z.43, Z.44, Z.45, které jsou zahradami u rodinných domů v zastavěném území a částečně plocha Z.57 zeleně sídelní ostatní vymezená u hřbitova. U prognózního zdroje Tlustecký blok, který se částečně nachází na území dotčeném zastavěným územím, zastavitelnými plochami, není počítáno v dohledné době se zahájením těžby, prognózní zdroj je ponechán jako surovinová rezerva předurčená do budoucna pro další geologický průzkum a následné využití, avšak po komplexním vyřešení střetů zájmů.

Ložiska uranu v Libereckém kraji jsou jediná významná ložiska uranu v ČR z pohledu množství zásob a stupně ověření zásob. Předpoklad zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny na území ČR ze zahraničních zdrojů i ve střednědobém horizontu je prioritní, ale je úzce závislý na ekonomické situaci, tj. systém poptávka-nabídka. Tento způsob by měl zůstat i nadále preferovanou variantou, upřednostňovanou před využitím domácích ložiskových zdrojů.

Přesto nelze pominout plně rizika ekonomických zvrátů, což by za určitých nepříznivých podmínek mohlo vést k nedostupnosti potřebných surovin nebo prudkému a neúnosnému navýšení cenové hladiny paliva. To by vedlo pravděpodobně ke státnímu zájmu obnovení těžby na tuzemských ložiskách. Vzhledem k tomu, že celý proces od rozhodnutí do případného zahájení těžby lze za současných legislativních podmínek odhadnout velmi těžko a vzhledem k dlouhodobému smluvnímu zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny ze zahraničí, je případná možnost těžby mimo časový horizont územního plánu (20 let).

V řešeném území nejsou Změnou č.2 uplatňována taková řešení, aby bylo znemožněno nebo ztíženo dobývání nerostných surovin.

Plošná drenážní odvodnění, nehledě na jejich současnou principiálně pochybnou opodstatněnost (vzhledem k současnému i očekávanému deficitu povrchové i podzemní vody) a funkčnost, nebyla v posledních deceniích systematicky udržována. Dle podkladů ÚAP ORP Česká Lípa (resp. SZS) bylo v řešeném území provedeno plošné drenážní odvodnění v letech 1963 a 1991 na souhrnné rozloze 130,74 ha (naměřeno zpracovatelem z DKM), tj. celkově 43,72 % z celkové výměry evidovaných pozemků ZPF. Dle stáří těchto základních investičních prostředků a teoretické funkčnosti (cca 40 let), sporadické údržbě těchto zařízení i dle současného stavu lze usuzovat, že mají většinou sníženou teoretickou funkčnost nebo se jí časově blíží. Změnou č.2 vymezené zastavitelné plochy se nedotýkají plošných ani liniových odvodňovacích zařízení.

KULTURNÍ HODNOTY

Změna č.2 negativně neovlivní podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území. Na části pozemku p.č. 127/1 se vymezuje plocha zeleně sídelní ostatní jako vhodné doplnění ploch bydlení venkovského pro zajištění ochrany exponovaného místa u památkově chráněného domu č.e.1. U zastavitelné plochy Z.51 byla stanovena podmínka týkající se zeleně - při východní a jihovýchodní straně plochy zachovat zezeň jako clonu při dálkových pohledech na nemovitou kulturní památku na sousedícím p.p.č. 53/1 (dům e.č.1). Těmito opatřeními se zajišťuje okolí nemovité kulturní památky před nevhodnými stavebními zásahy. Ostatní zastavitelné plochy Změny č.2 nejsou v kontaktu s nemovitými kulturními památkami.

Změnou č.2 jsou respektovány architektonicky cenné stavby (vymezené dle dat ÚAP ORP Česká Lípa). V ÚP Bohatice jsou stanoveny základní podmínky pro stavby, činnosti a zařízení, které se týkají ochrany urbanistického, architektonického prostředí a kulturních hodnot území. Tyto podmínky se Změnou č.2 nemění.

Při realizaci záměrů vymezených ve Změně č.2 dojde k dotčení území s archeologickými nálezy (ÚAN I, středověké a novověké jádro obce), které je vymezeno v Koordinačním výkresu (5). Na všechny typy území s archeologickými nálezy mimo ÚAN IV se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

Seznam a popis nemovitých kulturních památek a ÚAN je součástí ÚAP ORP Česká Lípa.

URBANISTICKÉ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany urbanistických a civilizačních hodnot se v důsledku Změny č.2 nemění.

D.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

D.3.1 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Změna č.2 nemění základní principy urbanistické koncepce stanovené v ÚP Bohatice, návrh celkového plošného uspořádání území obce a respektuje koncepci rozvoje dopravní a technické infrastruktury. Nejsou zakládána nová sídla ani samoty ve volné krajině.

ÚP Bohatice řeší rozvoj sídelního útvaru v rozsahu celého správního území obce v kompaktním, souvisle urbanizovaném celku na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle stanovených regulačních podmínek a limitů využití území. ÚP Bohatice stanovuje komplexně a v rozsahu celého správního území obce funkční využití území, zásady jeho organizace a věcnou a časovou koordinaci výstavby a jiných činností, ovlivňujících rozvoj území.

Vzhledem k předešlému dlouhodobému vývoji, místním podmínkám a odvozeným potřebám lze považovat základní uspořádání funkcí v sídelním útvaru Bohatice za stabilizované.

ÚP Bohatice ani Změna č.2 nepřináší zásadní změny do stávajícího prostorového uspořádání zástavby sídla. Návrh prostorového uspořádání vychází ze současného stavu a další přirozený vývoj usměřňuje tak, aby v daných podmínkách území s vyloučením nebo omezením negativních jevů přispíval ke zlepšování životního prostředí a zachování hodnot území. Zastavitelné plochy Změny č.2 určené zejména pro plochy bydlení venkovského jsou vymezeny v kontinuální vazbě na stávající zástavbu, zejména v prolukách nebo na okrajích zastavěného území. Nadměrné zahuštění venkovské zástavby není navrhováno.

Urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání, jsou stanoveny ve Výkresu základního členění území (1) a v Hlavním výkresu (2) grafické části.

Hlavním faktorem při tvorbě osídlení v řešeném území jsou přírodní a krajinné terénní podmínky. Území obce má historicky utvořený a zachovalý krajinný prostor. Zástavba je velmi různorodá, tvoří ji drobné usedlosti, jedno až dvoupodlažní vesnické domy, zemědělské usedlosti. Charakteristické je neuspořádané řazení solitérních staveb. Výrazná stavební dominanta v obci chybí. Zástavba sídla po svém okraji bezprostředně navazuje na neurbanizované území v naprosté většině reprezentované zemědělsky obhospodařovanými plochami, doplněnými zejména na jihu drobnými lesíky a plochami náletové zeleně.

Návrh prostorového uspořádání vychází ze současného stavu a další přirozený vývoj usměřňuje tak, aby v daných podmínkách území s vyloučením nebo omezením negativních jevů přispíval ke zlepšování životního prostředí a zachováním hodnot území. Pro stávající i navrženou zástavbu je rovněž stanovena maximální výšková hladina. Je preferováno zachování a rozvoj historických kvalit území.

D.3.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Všechny zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině byly nově označeny dle požadavků Standardu (Z, P, K).

Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby byly posouzeny a vymezeny nad novým mapovým podkladem, byla opravena výměra dílčích rozvojových ploch dle nového mapového podkladu, byly zohledněny vydaná správní rozhodnutí a plochy nebo jejich části, kde proběhla legální zástavba, jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

V ÚP Bohatice vymezená plocha přestavby PBV2 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.02, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna), i když leží uvnitř zastavěného území. Její vymezení a typ plochy se nemění.

Změnou č.2 bylo upraveno vymezení zastavitelné plochy ZBV6 (nyní Z.06, plošně zvětšena na úkor v ÚP vymezené stabilizované plochy sídelní zeleně), protože došlo na základě vydaných správních rozhodnutí k přeparcelování předmětné plochy a byla započata výstavba 2 RD včetně přístupové komunikace.

Současně bylo Změnou č.2 upraveno zastavěné území dle hranice intravilánu 1966. Podstatná část vymezených zastavitelných ploch Z.05 a Z.06 leží uvnitř zastavěného území.

Zastavitelná plocha ZBV11 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha stabilizovaná bydlení venkovského (v ploše byl realizována výstavba).

Zastavitelná plocha ZBV16 se Změnou č.2 vymezuje částečně jako plocha stabilizovaná bydlení venkovského (v ploše byl realizována výstavba) a zbývající část se vymezuje jako zastavitelná plocha Z.16.

Zastavitelná plocha ZBV17 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha stabilizovaná bydlení venkovského (součást oplocené zahrady k RD č.p.8).

Zastavitelná plocha ZR1 se přeznačuje na Z.21 bez změny vymezení.

Zastavitelná plocha ZOS1 se přeznačuje na Z.22 bez změny vymezení.

Zastavitelná plocha ZDS1 se přeznačuje na Z.23 bez změny vymezení.

Zastavitelná plocha ZTK1 se přeznačuje na Z.24 bez změny vymezení.

V ÚP vymezená plocha přestavby POH1 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.25, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna) a leží vně zastavěného území. její vymezení a funkční využití se nemění (rozšíření hřbitova).

Tab. C.3 1: Převodní tabulka označení vymezených zastavitelných ploch (Z) v ÚP

pův. ozn.	ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra ÚP (m ²)	výměra Změny č.2 (m ²)
PBV2	Z.02	bydlení venkovské (BV)	1625	1625
ZBV5	Z.05	bydlení venkovské (BV)	1278	1278
ZBV6	Z.06	bydlení venkovské (BV)	5040	6885
ZBV8	Z.08	bydlení venkovské (BV)	1571	1571
ZBV10	Z.10	bydlení venkovské (BV)	741	741
ZBV12	Z.12	bydlení venkovské (BV)	1588	1588
ZBV13	Z.13	bydlení venkovské (BV)	1160	1160
ZBV14	Z.14	bydlení venkovské (BV)	1233	1233
ZBV15	Z.15	bydlení venkovské (BV)	1327	1327
ZBV16	Z.16	bydlení venkovské (BV)	3881	2670
ZBV18	Z.18	bydlení venkovské (BV)	5387	5387
ZBV20	Z.20	bydlení venkovské (BV)	1152	1152
ZR1	Z.21	rekreace – zahrádkářské osady (RZ)	2546	2546
ZOS1	Z.22	občanské vybavení – sport (OS)	19322	19322
ZDS1	Z.23	veřejná prostranství všeobecná (PU)	889	889
ZTK1	Z.24	technická infrastruktura všeobecná (TI)	608	608
POH1	Z.25	občanské vybavení - hřbitovy	218	218

Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch – Změna č.2

Při prověření využití zastavěného území byli zjištěny místní rozdíly využívání území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP Bohatice, kdy v ÚP byly vymezeny tři typy ploch „zeleně“ a to plochy přírodní – plochy doprovodné a krajinné zeleně (vymezeny i v zastavěném území a na plochách nepřírodního charakteru), plochy lesní – les na nelesní půdě a plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně (i vně zastavěného území), často bez ohledu na parcelní dělení pozemků, vlastnické vztahy a skutečný stav v území.

Změnou č.2 se v souladu s aktualizovanými vyhláškami č.500/206Sb. a 501/2006Sb. v rámci „převodu“ ploch do Jednotného standardu územního plánu plochy zeleně transformují následovně:

Tab. C.3 2: Převodní tabulka typů ploch zeleně

ÚP Bohatice		Změna č.2 (nový standard)	
kód	název	kód	název (poznámka)
P	plochy veřejných prostranství, sídelní zeleň	ZS	zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území)
LN	plochy lesní, les na nelesní půdě	ZK	zeleň krajinná (vně zastavěného území)
PZ	plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň	NU ZK ZS	přírodní všeobecné (jen ÚSES - BC) zeleň krajinná (v nezastavěném území) zeleň sídelní ostatní (v zastavěném území)

Změnou č.2 byly nejvíce přerozděleny plochy přírodní – doprovodné a krajinné zeleně, kdy plochy této původní kategorie (typu) ležící uvnitř zastavěného území jsou nyní vymezeny zejména jako plochy zeleně sídelní ostatní, plochy ležící vně zastavěného území jsou typem ploch zeleně krajinné. Plochy přírodní se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny. Plochy přírodní všeobecné tak v případě správního území Bohatic zahrnují jen pozemky vymezených lokálních biocenter (vymezeno Změnou č.2).

Současně bylo prověřeno vymezení zastavěného území, kdy byla pořizovatelem poskytnuta hranice intravilánu 1966 (rastrové mapy evidence nemovitostí), která byla zohledněna při navržených úpravách vymezení zastavěného území. Původně vymezené zastavěné území tak ve Změně č.2 doznalo dílčích změn (zejména zvětšení).

Změnou č.2 se provádí „náprava rozporů“ ÚP se skutečným stavem v území zjištěných při prověřování využití zastavěného území (změna funkce z ploch „zeleně“ na plochy bydlení venkovského). Tyto změny jsou vymezeny jako plochy zastavitelné z důvodu změny typu plochy s rozdílným způsobem využití na jiný typ (i z důvodu stanovení předpokládaných záborů ZPF), i když se jedná o plochy využití ve shodě s podmínkami stanovenými pro plochy bydlení venkovské.

Dílčí změny ploch s rozdílným způsobem využití vyvolané nesouladem se skutečným stavem v území jsou odůvodněny v následující tabulce C.3_3.

Po veřejném projednání Změny č.2 a následných dohodovacích jednáních s dotčenými orgány (zejména OŽPaZ KÚLK) byly některé zastavitelné plochy vypuštěny nebo upraveny.

Legenda k následujícím tabulkám:

Z.31	plocha se oproti návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání nezměnila
Z.30	plocha vyřazena po veřejném projednání návrhu Změny č.2
Z.48	plocha upravena (změněn plošný rozsah) nebo upravena regulace po veř. projednání návrhu Změny č.2

Tab. C.3 3: Odůvodnění převodu stabilizovaných ploch „zeleně“ na zastavitelné plochy bydlení venkovské

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	max. počet RD	odůvodnění
Z.30	bydlení venkovské (BV)	650	0	v ÚP stabilizované plochy zemědělské, trasován LBK Změna č.2 - zohlednění stavu v území - oplocená zahrada ke stávajícímu RD č.p.20, nová hospodářská budova na p.p.č.167, Změnou č.2 vymezen návrh na založení LBK do vhodnější polohy po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabil. plocha zemědělská všeobecná
Z.31	bydlení venkovské (BV)	2645	1	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – jedná se oplocené části zahrad ke stávajícím RD (více vlastníků) uvnitř zastavěného území, realizovány podružné stavby, přístupová komunikace, pozemky charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné, součástí plochy je také upravený vodní tok funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	max. počet RD	odůvodnění
Z.32a	bydlení venkovské (BV)	1810	1	v ÚP stabilizované plochy zemědělské výroby a plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 – zohlednění stavu v území – součást zahrady k RD č.p.33, pozemky bez staveb pro zemědělskou výrobu (v KN vedena stavba pro bydlení), pozemek není samostatně přístupný pro zemědělskou výrobu zemědělská výroba je podmíněně přípustná i v rámci ploch bydlení venkovského funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.32b	bydlení venkovské (BV)	154	0	v ÚP stabilizované plochy veřejného prostranství – sídelní zeleň Změna č.2 – zohlednění stavu v území – součást zahrady k RD č.p.33 (ovocné stromy, podezdívka plotu), pozemek není charakterem veřejným prostranstvím uvnitř zastavěného území (intravilánu 1966) funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.33	bydlení venkovské (BV)	438	0	v ÚP stabilizované plochy veřejného prostranství - sídelní zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – oplocená zahrada (zbývající část ppč 497/12, 497/14, 497/15) k RD č.p.42, zahrnuto do zastavěného území po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabilizovaná plocha zeleň krajinná
Z.34	bydlení venkovské (BV)	423	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň (zbývající část p.p.č.660/1) Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemek součástí pozemků náležících k RD č.p. 80 včetně přilehlé zemědělské stavby, vše v zastavěném území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.35	bydlení venkovské (BV)	1110	0	v ÚP stabilizované plochy zemědělské Změna č.2 - zohlednění stavu v území – součást zahrady k RD č.p.8, na p.p.č. 147 realizována hospodářská stavba (v KN zastavěná plocha), souvisle oploceno včetně ppč 133/2, 33/1 (zahrady) vše v zastavěném území po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, pozemek p.č.147 na kterém byla realizována jiná hospodářská stavba byl vymezen jako stabilizovaná plocha výroby zemědělské a lesnické v zastavěném území
Z.36	bydlení venkovské (BV)	223	0	v ÚP stabilizované plochy veřejného prostranství - sídelní zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – upřesněno dle DKM, převažují přístupy (zpevněné plochy) k rekreačně využívaným chalupám č.e.11, a č.e.14, malá část pozemek zahrady, uvnitř zastavěného území funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.37	bydlení venkovské (BV)	647	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.39, oploceno, realizovány podružné stavby, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.38	bydlení venkovské (BV)	98	0	v ÚP stabilizované plochy zemědělské Změna č.2 - zohlednění stavu v území – součást ploch užívaných k chalupě č.e.2, velmi malý, zemědělsky neobhospodařovatelný pozemek (pravděpodobně technická chyba ÚP) funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.39	bydlení venkovské (BV)	437	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.62, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.40	bydlení venkovské (BV)	1261	1	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.62, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.41	bydlení venkovské (BV)	1285	1	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemek je součástí oplocené zahrady k RD č.p.2, realizovány podružné stavby, uvnitř zastavěného území (intravilán 1966), pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.42	bydlení venkovské (BV)	257	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.60, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	max. počet RD	odůvodnění
Z.43	bydlení venkovské (BV)	4130	1	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí čtyř zahrad k RD č.p.69, č.p.59, č.p.54, e.č.9, realizovány podružné hospodářské stavby, oploceno, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.44	bydlení venkovské (BV)	1111	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocených zahrad k RD č.p.48, č.p.49, oploceno, realizovány podružné hospodářské stavby, uvnitř zastavěného území (intravilánu 1966), pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.45	bydlení venkovské (BV)	800	1	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemek je součástí oplocené zahrady k RD č.p.54, realizovány podružné stavby, uvnitř zastavěného území (intravilánu 1966), pozemek svým charakterem nesplňuje typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského

Změnou č.2 nově vymezené zastavitelné plochy

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny byly Změnou č.2 vymezeny zastavitelné plochy uvedené v následující tabulce.

Tab. C.3 4: Odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	max. počet RD	odůvodnění
Z.46	bydlení venkovské (BV)	7920	6	po provedení vymezena jen v severní části p.p.č. 318 zastavitelná plocha bydlení venkovského s vazbou na zastavěné území, přístupovou místní komunikaci a dotvářející stávající zástavbu sídla, jižní část pozemku ponechána bez změny - vymezena jako stabilizované plochy krajinné zeleň, upraveno vymezení zastavěného území dle realizované zástavby v ploše ZBV3 (Změnou č.1 změněna na plochu stabilizovanou) a místní komunikace stanovena podmínka umístování nadzemních staveb ve vzdálenosti větší než 25m od okraje lesa po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabiliz. plocha zemědělská všeobecná
Z.47	bydlení venkovské (BV)	4774	4	doplnění „proluky“ v zastavěném území s vazbou na silnici II/268, v ÚP vymezena plocha zemědělská - dle skutečného stavu v území se jedná o plochu krajinné zeleň (TTP se vzrostlými nálety dřevin), pro zemědělské hospodaření nevhodný pozemek, upraveno vymezení zastavěného území (intravilán 1966 a stav v území) s ohledem na přímý kontakt se silnicí II/268 stanoveno omezení – požadavek na posouzení hluku z dopravy po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabilizovaná plocha zeleň krajinná
Z.48	bydlení venkovské (BV)	3900	4	upraveno vymezené zastavěného území (zohledněn intravilán 1966), po provedení zastavitelná plocha bydlení venkovské zahrnovala všechny v zadání určené pozemky tvořící souvislou plochu v ÚP vymezenou sice jako stabilizované plochy přírodní – doprovodná a krajinná zeleň, ale částečně využívanou jako zahrada k RD č.p. 4, pozemky nejsou zemědělsky využívány a svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné, zastavitelná plocha je vymezena v zastavěném území (bývalá zemědělská usedlost), funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha zmenšena po hranici zastavěného území (intravilán 1966), ze zastavitelné plochy byly vyňaty pozemky p.č. 92/1, 93/1, 94/1, 94/3, 94/5 a byly vymezeny jako součást stabilizované plochy zeleň krajinná
Z.49	bydlení venkovské (BV)	1584	1	vymezena zastavitelná plocha bydlení venkovské pro max. 1 RD, navazuje na zastavěné území a stabilizovanou plochu bydlení venkovské shodného vlastníka po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabiliz. plocha zemědělská všeobecná
Z.50a	bydlení venkovské (BV)	531	0	pozemek udržované zahrady (dle KN zamokřená plocha) související se stávající stavbou užívanou pro rekreaci realizovanou na ploše bydlení venkovské v následných stupních přípravy bude před výstavbou nadzemních staveb proveděn jejich potenciální vliv na hydrogeologické poměry v území po veřejném projednání na základě stanoviska DO byla zastavitelná plocha vypuštěna, vymezena stabiliz. plocha zemědělská všeobecná

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	výměra (m ²)	max. počet RD	odůvodnění
Z.50b	bydlení venkovské (BV)	72	0	pozemky související s plochou bydlení venkovského vymezenou v ÚP, se stavbou užívanou pro rekreaci, pozemky jsou v KN vedeny jako zamokřená plocha, ale jsou na nich situovány podružné stavby, pozemek p.č.15/4 v ÚP vymezen jako součást plochy bydlení venkovského, realizací podružných staveb nedošlo k narušení odtokových poměrů v území, při nedostatečném vsakování srážkových vod v ploše, lze např. realizovat podzemní retenční nádrže
Z.51	občanské vybavení – sport (OS)	6965	-	vymezeno ve veřejném zájmu jako obecní záměr – výstavba volnočasového centra s možností pořádání kulturních a sportovních akcí menší část plochy v KN evidována jako TTP, zbylá část jako ostatní plocha, plocha není zemědělsky obhospodařována (nálety dřevin) stanovena podmínka pro zachování ochranné zeleně
Z.52	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1885	-	na části ppč 122/1 je vymezena zastavitelná plocha pro místní obslužnou komunikaci (již realizována zpevněná komunikace o šíři cca 4,5m), zajištění dopravního přístupu ke stabilizovaným i zastavitelným plochám bydlení venkovského, vymezeno z důvodu změny využití ploch zemědělských na plochy veřejná prostranství všeobecná, přičleněn i zbytkový pozemek p.č. 89/4 (přístup na pozemky bydlení)
Z.53	veřejná prostranství všeobecná (PU)	2184	-	vymezena plocha veřejného prostranství všeobecného pro propojení účelových komunikací a tím zajištění pěší prostupnosti krajiny
Z.54	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1078	-	upřesněno využití části v ÚP vymezené zastavitelné plochy ZBV9, vymezena zastavitelná plocha pro umístění místní obslužné komunikace, zajištění dopravního přístupu k dětskému hřišti, zastavitelným a stabilizovaným plochám bydlení venkovského (již využitá zastavitelná plocha ZBV9), vymezeno v zastavěném území
Z.55	občanské vybavení veřejné (OV)	441	-	rozšíření ploch občanské vybavení veřejné za obecním úřadem, po převodu do nového standardu se v ÚP plochy občanského vybavení označují s přívlastkem veřejné, plochy pro občanské vybavení komerční jsou určeny zejména pro plošně rozsáhlé areály např. nákupních center s vysokými nároky na dopravní obsluhu, plochy tohoto charakteru nejsou na správním území obce vymezeny plocha vymezena v zastavěném území
Z.56	zeleň sídelní ostatní (ZS)	860	-	na části p.p.č. 127/1 se vymezuje jako záměr dotčeného orgánu plocha zeleně sídelní ostatní jako vhodné doplnění ploch bydlení venkovského a pro zajištění ochrany exponovaného místa u památkově chráněného domu č.e.1, plocha vymezena v zastavěném území
Z.57	zeleň sídelní ostatní (ZS)	3579	-	na p.p.č 512/1 a 511 (zbytkový pozemek) se vymezuje ve veřejném zájmu jako záměr obce plocha zeleně sídelní ostatní v návaznosti na obecní hřbitov pro zvýšení piety místa
Z.58	bydlení venkovské (BV)	360	0	na p.p.č 515/1 se vymezuje plocha bydlení venkovské, kdy se jedná o zbytkovou plochu, zemědělsky neobhospodařovatelnou, okrajově do ní zasahuje RD č.p.83, plocha je v zastavěném území
Z.59	technická infrastruktura všeobecná (TU)	649		vymezena plocha technická infrastruktura všeobecná pro výhledové vybudování obecního zdroje pitné vody (vrt), vodojemu a čerpací stanice, plocha je v zastavěném území
Z.60	veřejná prostranství všeobecná (PU)	292	-	vymezena zastavitelná plocha pro účelovou komunikaci zajišťující dopravní přístup k zastavitelné ploše Z.59 (vodojem, ČS, vrt), plocha je v zastavěném území

Podmínky stanovené pro dílčí rozvojové plochy vyplývají zejména z požadavků dotčených orgánů z důvodů potřebnosti na podrobnější úrovni poznání (v dalších stupních projektové přípravy) prokázat dodržení hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech (podmínka hluk), zachovat zeleň jako clonu při dálkových pohledech na nemovitou kulturní památku (podmínka zeleň), nebo zachovat minimální vzdálenost 25 m od hranice lesa při umísťování nadzemních staveb (podmínka les).

D.3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V ÚP vymezená plocha přestavby PBV1 je již využita (zahrada k RD) a Změnou č.2 je vymezena jako plocha stabilizovaná bydlení venkovské.

V ÚP vymezená plocha přestavby PBV2 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.02, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna), i když leží uvnitř zastavěného území. Její vymezení se nemění.

V ÚP vymezená plocha přestavby POH1 se Změnou č.2 vymezuje jako plocha zastavitelná Z.25, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna) a leží vně zastavěného území. Její plošné vymezení a funkční využití se nemění (rozšíření hřbitova). Zastavěné území bylo upraveno dle hranice intravilánu 1966.

V ÚP vymezená plocha přestavby PTV1 se Změnou č.2 zrušuje, protože ATS (čerpací stanice na vodovodní síti) byla realizována v jiném místě a je součástí ploch veřejných prostranství všeobecných.

Nové plochy přestavby se Změnou č.2 nevymezují.

D.3.4 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Text byl v rámci „výrokové části“ textu upraven a rozdělen na systém sídelní zeleně a systém krajinné zeleně (viz kapitola E. Koncepce krajiny) ve shodě s požadavkem aktualizované vyhlášky č.500/2006 Sb. na dodržení obsahu a struktury ÚP (viz příloha č.7).

Ve shodě se Standardem jsou Změnou č.2 stanoveny typy ploch s rozdílným způsobem využití charakterizující zeleň v sídle. V zastavěném území se vymezují plochy zeleně sídelní ostatní (ZS), které stabilizují důležitou úlohu zeleně v zastavěném území. V zastavitelných plochách lze vymezovat pozemky sídelní zeleně ostatní.

Změnou č.2 byly nejvíce přerozděleny plochy přírodní – doprovodné a krajinné zeleně, kdy plochy této původní kategorie ležící uvnitř zastavěného území jsou nyní vymezeny zejména jako plochy zeleně sídelní ostatní, plochy ležící vně zastavěného území jsou typem ploch zeleně krajinné.

Změnou č.2 se provádí „náprava rozporů“ ÚP se skutečným stavem v území zjištěných při prověřování využití zastavěného území (změna funkce z ploch „zeleně“ na plochy bydlení venkovské). Tyto změny jsou vymezeny jako plochy zastavitelné z důvodu změny typu plochy s rozdílným způsobem využití na jiný typ (i z důvodu stanovení předpokládaných záborů ZPF), i když se jedná o plochy využití ve shodě s podmínkami stanovenými pro plochy bydlení venkovské a neodpovídající charakteristice ploch zeleně sídelní ostatní a jedná se zejména o přilehlé zahrady či jejich části k rodinným domům pod společným užíváním i oplocením situované v zastavěném území.

Území obce disponuje množstvím prvků vzrostlé nelesní zeleně (dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, § 3, písm. g - dřeviny rostoucí mimo les), tzn. zeleně vyskytující se mimo katastrováné lesní pozemky. Výskyt vzrostlé nelesní zeleně patří mezi významné krajinné prvky místního významu.

Zeleň sídelní tvoří plochy sídelní zeleně ostatní a prvky vzrostlé nelesní zeleně vyskytující se v zastavěném území a na zastavitelných plochách (do této kategorie zeleně nejsou zařazeny ovocné dřeviny ve zdejších evidovaných zahradách a ovocných sadech).

SÍDELNÍ ZELENĚ (urbanizovaná – veřejná, soukromá, vyhrazená)

Jedná se o sídelní (urbánní a rurální) vzrostlou zeleň dřevin, keřů a travních porostů. Vyskytuje se zde bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy i na veřejnou přístupnost, má funkci estetickou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační aj. Prvky této kategorie urbánní i rurální zeleně se vyskytují v zastavěných územích obce. Jedná se o různé struktury jak na soukromých pozemcích v okolí rodinných domů, tak o různé nárosty na plochách právnických osob, ale i na obecních pozemcích místy charakteru veřejné zeleně.

Změna č.2 doplňuje stávající plochy zeleně sídelní ostatní v souladu se záměry obce o rozvojové plochy:

- Z.56 na části pozemku p.č. 127/1 se vymezuje plocha zeleně sídelní ostatní jako vhodné doplnění ploch bydlení venkovského a pro ochranu exponovaného místa u památkově chráněného domu č.e.1 (plocha Z.05), požadavek DO – veřejný zájem na ochraně kulturních hodnot,
- Z.57 na pozemcích p.č. 512/1 a 511 (zbytkový pozemek) se pro záměr obce vymezuje plocha zeleně sídelní ostatní v návaznosti na obecní hřbitov pro zvýšení piety místa (parkově upravené pozemky).

Byl doplněn text týkající se základní (obecné) ochrany sídelní zeleně.

D.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.4.1 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Bohatice není Změnou č.2 dotčena. Zůstává zachován navržený dopravní systém obce vycházející z urbanistické koncepce a zapojení obce do sídelní struktury.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Místní obslužné komunikace jsou zařazeny do ploch veřejných prostranství všeobecných (PU). Funkce místních obslužných komunikací je v obsluze dané lokality s omezeným počtem vozidel, která jen projíždějí. V rámci řešeného území místní obslužné komunikace zpřístupňují lokality obytné zástavby nenapojené přímo na průtah silnice II/268. Zejména se jedná o jednopruhové vozovky s obousměrným provozem, kde za výhybny slouží zpevněné přístupy na pozemky se zástavbou rodinnými domy. Intenzity dopravy jsou velice malé, pěší se pohybují po vozovce.

Další komunikace (spojovací, přístupové) zajišťují přímé napojení ploch s rozdílným způsobem využití. Ostatní místní komunikace v rozsahu zastavěného území slouží k zajištění dopravní přístupnosti zejména obytné zástavby. Z hlediska plošného vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných však ve většině případů umožňují dosáhnout minimálního návrhového typu MO1k - /3,5/30 s výhybnami po 80 – 100 m, který je dostačující s ohledem na jejich dopravní význam.

Při novém vymezení uličních prostorů (veřejných prostranství zpřístupňujících zástavbu rodinnými domy) musí být vymezeny dostatečné šířky veřejných prostranství mezi oploceními popř. na stávajících komunikacích vymezeny výhybny tak, aby byl postupně řešen problém zanedbávání dopravní infrastruktury, přičemž při jejím neřešení může být v některých lokalitách nová výstavba i zablokována.

Účelové komunikace sloužící k zpřístupnění lesních a zemědělských pozemků jsou často nezpevněné, bez úpravy povrchu (rostlý terén). Účelové komunikace jsou podmíněně přípustné ve všech kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č.2 se zrušují u místních komunikací stanovené podmínky (typ příčného uspořádání), které jsou pod podrobnost územního plánu.

Změnou č.2 se navrhuje na plochách veřejných prostranství všeobecných realizovat:

- Z.23 nové napojení místní komunikace na silnici II/268 – převzato z ÚP Bohatice beze změny vymezení, jen nově označeno,
- Z.52 místní komunikace zpřístupňující stávající i navrženou zástavbu, místní komunikace je již realizována o šíři cca 4,5 m, vymezeno z důvodu změny využití ploch zemědělských na plochy veřejná prostranství všeobecná, přičleněn i zbytkový pozemek p.č. 89/4 (přístup na pozemky),
- Z.54 místní komunikace zpřístupňující stávající i navrženou zástavbu, upřesněno využití části v ÚP vymezené zastavitelné plochy bydlení venkovského, vymezena zastavitelná plocha pro umístění místní obslužné komunikace, zajištění dopravního přístupu k dětskému hřišti, zastavitelným a stabilizovaným plochám bydlení venkovského, vymezeno v zastavěném území,
- Z.53 propojení účelových komunikací severně od zástavby sídla, zajištění prostupnosti krajiny,
- Z.60 místní komunikace k ploše technické infrastruktury, zajištění dopravního přístupu k vodojemu, ČS, vrtu.

DOPRAVA V KLIDU

Změnou č.2 byl pouze zpřehledněn a zjednodušen text.

DRÁŽNÍ DOPRAVA

Změnou č.1 vymezený koridor D33/6 pro modernizaci, přeložky a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa v úseku Mimoň – Zákupy se Změnou č.2 pouze nově označuje CNZ.D33/6.

PĚŠÍ DOPRAVA

Z textu byla vypuštěna ustanovení neřešitelná v rámci územně plánovací činnosti.

CYKLOTRASA

Změnou č.2 se zrušuje část v ÚP Bohatice navržené cyklotrasy vymezené podél silnice II/268, protože na sousedícím území Pertoltic nad Ploučnicí a Mimoně se s touto trasou nepočítá.

TURISTICKÉ TRASY

Změnou č.2 se na základě podnětu obce Bohatice místně upřesňuje navržené vedení turistické trasy v zastavěném území.

PROTIHLUKOVÁ OPATŘENÍ

Text v ÚP Bohatice byl přesunut do odůvodnění, podmínky pro prověřování vlivů potenciálního hluku z provozu na stabilizovaných plochách dopravy silniční v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb jsou stanoveny u zastavitelných ploch v kapitole C.3 ÚP Bohatice. Změnou č.2 se podmínka prověření potenciálního zasažení nadměrným hlukem ze silniční dopravy stanovuje pro zastavitelnou plochu Z.31 a Z.45, kde je přípustná realizace staveb s vnějšími chráněnými prostory.

Podmínky pro prověřování případného překračování hygienických limitů hluku byly v ÚP Bohatice stanoveny proto, že plochy pro bydlení byly vymežovány i do přímého sousedství silnice II/268, území potenciálně zasaženého nadlimitními účinky hluku z dopravy, přičemž vymežování samostatných ploch určených pro neobytné funkce v tomto meziprostoru by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP. Vzhledem k nárůstu dopravy na průtahu silnice bude hluková zátěž i přes pokračující technické zlepšování vozidel ještě dlouho podstatným negativním faktorem silniční dopravy.

Prostor potenciálně zasažený hlukem z dopravy je vymezen příslušnou orientační izofonou, vypočítanou na základě pro ÚP dostupných parametrů (dopravní zátěže, sklon, povrch, způsob navazující zástavby aj.) avšak bez korekce zástavbou a dalšími faktory, zakreslenou ve Výkresu koncepce dopravní a technické infrastruktury (3) a Koordinačním výkresu (5).

Proto je nutné prokázat při potenciální prostorové kolizi staveb pro bydlení a dopravních koridorů v rámci ÚŘ podrobnějším výpočtem nebo měřením hluku dodržování hygienických limitů hluku i v chráněných venkovních prostorech na celém dotčeném stavebním pozemku resp. ploše.

Vynesením příslušné orientační hlukové izofony do situace je určen rozsah území potenciálně ohroženého vyšší hladinou hluku než je maximálně přípustné.

Tab. D.4 1: Rozsah území ohroženého nadměrným hlukem z dopravy

silnice / železnice	Sledovaný úsek	Celodenní intenzita dopravy rok 2030 celkem (voz/den)	Limit hluku (dB)	Vzdálenost izofony (m)
silnice II/268	Mimoň - Zákupy	6800	50	65
železniční trať	úsek Mimoň- Česká Lípa	40 vlaků/den	55	45

Zdroj: * vlastní výpočet

S ohledem na excentrické umístění železniční trati nejsou negativní účinky hluku ze železniční dopravy na zastavěném území a rozvojové plochy. I po přeložení železniční trati do nové trasy nebudou negativní účinky na zastavěném území sídla z železniční dopravy.

D.4.2 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Základní principy koncepce technické infrastruktury se Změnou č.2 nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Návrh koncepce zásobování vodou a odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.2 doplňuje. Zásobování obce Bohatice pitnou vodou je z nového vodovodu postaveného v roce 2017. Přívodní řad je napojen na vodovod Zákupy – Lasvice. Rozvod vodovodu zásobuje téměř veškeré trvale bydlící obyvatelstvo, rekreační objekty a objekty podnikatelské sféry. Vodovodní potrubí je polyetylén – HDPE 100, SDR 11, PN 16.

Vodovod je tvořen z následujících částí:

- příváděcí řad P1 z PE-HD D 110 mm - dl. 1.797 m přivedený a napojený na vodovodní systém Zákup
- posilovací tlaková AT-stanice (bez akumulace vody) s dvěma čerpadly s motory s kmitočtovými měniči otáček s požadovanými projektovanými parametry (každého čerpadla) $Q=1,5$ l/s, $H=34,0$ m, $P=1,5$ kW, max. výkon AT-stranice je $Q_{max}=6,8$ l/s, $H=0,40$ Mpa.
- zásobní (rozdávěcí) řady z PE-HD D 110x10,0 mm
- zásobní (rozdávěcí) řady z PE-HD D 90x8,2 mm
- zásobní (rozdávěcí) řady z PE-HD D 63x5,8 mm

Vlastníkem i provozovatelem vodovodu je obec Bohatice.

Vzhledem k dalšímu rozvoji obce je vedením obce Bohatice uvažováno zřídit nový kapacitní obecní zdroj pitné vody a to vrtem na ploše Z.59 – pozemek p.č. 497/2, vodojemem a úpravnou vody případně dalšími územními a technickými úpravami vyplývajícími z hydrogeologických a hydrotechnických podmínek. Změnou č.2 je vymezena i územní rezerva R.1 pro variantní (náhradní) umístění vrtu, vodojemu a ČS na pozemku p.č.622/1. Všechny pozemky jsou ve vlastnictví obce Bohatice. Po vybudování vlastního zdroje a jeho zapojení do obecního systému veřejného vodovodu by napojení na vodovodní síť města Zákupy zůstalo jen jako záložní.

V obci jsou další zdroje vody a to domovní studny. Po vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu je tato voda převážně užívána jako užitková.

Stávající a výhledová spotřeba vody v obci Bohatice:

Rok	Počet obyvatel (trvale bydlící a rekreaanti)	Průměrná spotřeba vody v m ³ /rok	Spotřeba vody na 1 obyv. v m ³ /rok	Průměrná spotřeba vody v l/os/den
2019		4523		
2020		5799		
2021	234	6643	28,39	
2022	239	7424	31,06	85,10
výhled do roku 2030	360*	11160	31,00	84,93

* uvažováno s max. počtem obyvatel i rekreačních uživatelů území.

Od roku 2019 do roku 2023 se zvýšila spotřeba pitné vody o 64 %. Dle propočtu dosáhla hranici normativu daného vyhláškou č. 120/2011 Sb. přílohy č. 12.

Vzhledem k přepočtu spotřeba jednotlivých trvale bydlících osob, rekreaantů a dojíždějících pracujících lze počítat s jednotnou spotřebou 36 m³/rok, nebo 85 l/os/den.

Směrný výpočet potřeby vody				
dle směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č.12 k Vyhlášce č.120/2011 Sb.				
I. Bytový fond				Poznámka
Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou za rok		m ³ /rok	35	
Počet obyvatel trvale bydlících		osob	300	
Počet rekreaantů a návštěvníků		osob/ sezonu	60	15 m ³ /rok
Spotřeba vody		m ³ /rok	11400	
Připocet na očištění okolí rodinného domu a očištění osob při aktivitách v zahradě		m ³ /rok	300	
Celková spotřeba vody		m³/rok	11700,00	
Součinitel denní nerovnoměrnosti		n	1,5	
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti		n	1,8	
Průměrný roční průtok	Q_p	m³/rok	11700,00	
Průměrný denní průtok	Q _p	m ³ /den	32,055	
	Q _p	l/den	32054,795	
	Q _p	l/s	0,371	
Maximální denní průtok	Q _{max,d}	l/s	0,557	
	Q _{max,d}	l/den	48082,19	
	Q _{max,d}	m ³ /den	48,08	
	Q _{max,d}	m ³ /rok	17550,00	
Maximální hodinový průtok	Q _{max,h}	l/s	1,002	
	Q _{max,h}	l/den	86547,95	
	Q _{max,h}	l/hod	3606,16	
	Q _{max,h}	m ³ /den	86,55	
	Q _{max,h}	m ³ /rok	31590,00	

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den x obyvatele cisternami ze zdroje Mimoň. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní.

KANALIZACE - ODKANALIZOVÁNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Obec Bohatice nemá kanalizaci pro veřejnou potřebu ani ČOV, odpadní vody jsou odváděny do septiků, jejichž odtoky se vsakují do terénu nebo odtékají do vodoteče – 50% obyvatel a bezodtokových jímek – 50% s vyvážením na ČOV Česká Lípa – 8,5 km.

V ÚP Bohatice navržený kanalizační systém včetně ČSOV a jeho propojení na kanalizační systém Zákup se Změnou č.2 ponechává beze změny. Pouze se upřesňuje možnost individuálního řešení likvidace splaškových vod, kdy s ohledem na finanční možnosti obce a její velikost není vybudování tohoto systému v dohledné době příliš reálné. Navržené individuální řešení likvidace splaškových vod je v souladu s aktualizací PRVK LK 2021.

Vzhledem k velikosti obce není do roku 2030 investičně a provozně výhodné ve stávající zástavbě budovat čistírnu odpadních vod a splaškovou kanalizační síť. Řešením likvidace odpadních splaškových vod je následující:

- v místech, kde hydrologické a hydrogeologické podmínky nepřipouští vypouštění vyčištěných odpadních splaškových vod do vod povrchových nebo podzemních, vybudování těsných bezodtokových jímek k zachycení odpadních splaškových vod a následně jejich odvoz na nejbližší ČOV k zneškodnění.
- v místech, kde hydrologické a hydrogeologické podmínky připouští vypouštění vyčištěných odpadních splaškových vod do vod povrchových nebo podzemních, vybudování domovních čistíren odpadních splaškových vod, případně soustavy vícekomorového septiku se zemním filtrem. Na základě hodnocení stavu povrchových a podzemních vod doporučujeme tato zařízení vybavit externím zařízením k odstranění fosforu. Tam, kde to územně technické podmínky dovolí, zvolit čištění odpadních splaškových vod pro více objektů.

Dešťové vody obce jsou odváděny pomocí příkopů, struh a propustků a vsakují se do terénu a vodoteče.

Likvidace srážkových vod bude řešena přednostně jejich využitím nebo vsakováním do terénu v místě jejich spadu. Při málo příznivých podmínkách geologického podloží pro přímé zasakování dešťových vod bude srážková voda kumulována na místě spadu a následně likvidována průběžnou distribucí v místě (např. plošnou zálivkou vsakem přes půdní orniční vrstvu pozemku).

ELEKTRICKÁ ENERGIE

V rámci Změny č.2 byly prověřeny stávající trasy vedení elektrovodů VN, umístění trafostanic, včetně příslušných ochranných pásem dle podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa (stav data 12/2022). Jevy jsou zobrazeny v Koordinačním výkresu (5).

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.2 nemění. Nové trafostanice a vedení VN se nenavrhují. Změnou č.2 se upřesňují možnosti využití obnovitelných zdrojů energie.

Rozvoj obnovitelných zdrojů bude závislý na politice dotačních programů a vývoji cen energií.

Možnosti využití solární energie:

- pasivní – využití prosklených architektonických prvků (prosklené fasády, zimní zahrady – zejména u novostaveb), orientace staveb na jižní stranu,
- výroba tepla solárními kolektory (sezónní ohřev TUV a bazénové vody),
- výroba elektrické energie – ke stavbě fotovoltaických zdrojů elektrické energie docházelo v posledním období na základě vytvoření ekonomicky výhodných podmínek z hlediska výkupu vyrobené energie a také z důvodu poklesu investičních nákladů na stavbu těchto zdrojů o desítky procent. Distribuční společnosti omezují v některých místech jejich připojení do společné elektrizační sítě. Jedním z důvodů je proměnlivost výkonu vázaná na sluneční svit, kdy jiné typy zdrojů elektrické energie a spotřebiče zapojené do společné sítě nemají možnost reagovat na rychlé změny výkonu světelných zdrojů. Navrhuje se instalace světelných panelů zejména na budovách, která se považuje za technické zařízení budov. Instalace světelných zdrojů v obci bude limitována rozsahem dostupných ploch, regulativy využití ploch stanovenými v ÚP, ochranou krajinného rázu.

V nezastavěném území se výstavba samostatných výroben energie z obnovitelných zdrojů nepřipouští z důvodu veřejného zájmu ochrany charakteru území a ochrany krajinného rázu (podrobněji viz kapitola D.6 Odůvodnění).

Možnosti využití větrné energie

V rámci zpracování návrhu Aktualizace č.1 ZÚR LK bylo posuzováno území Libereckého kraje na vhodnost umístování vysokých větrných elektráren (VVE). Území obce je řazeno mezi území nevhodná až spíše nevhodná pro výstavbu těchto zařízení (důvodem je zdejší reliéf terénu neumožňující jeho narušení těmito zařízeními, zástavba obce aj.).

Možnosti využití energie z biomasy

Biomasa se rozumí dřevo, složky rostlin, odpadní produkty živočišného původu vč. čistírenských kalů, apod. Energii biomasy lze využívat různými technologiemi – spalováním, zplynováním, fermentací s produkcí etanolu nebo vyhníváním, při kterém vzniká bioplyn. Potenciál nabízí biomota z údržby sídelní zeleně i výchovných opatřeních v prvcích krajinné zeleně (okrajově i z lesních komplexů).

Možnosti využití geotermální energie

Využití geotermální energie se bude pravděpodobně také rozvíjet. Systém voda vzduch může zajišťovat tepelnou energii pro vytápění a ohřev TUV při teplotách okolního vzduchu od -5°C. Při nižších teplotách musí být do systému vřazen doplňkový zdroj energie. Technicky lze uvedeným zdrojem řešit i vytápění stávajících rodinných domů po jejich zateplení.

Možnosti využití bioplynu

Bioplyn se vyskytuje v oblasti živočišné výroby, dřevního odpadu, biomasy, čistíren odpadních vod, průmyslu. U využití bioplynu, které je již technicky zvládnuté je velmi důležité jeho kvalitní vyčištění před další spotřebou.

ZEMNÍ PLYN

V rámci Změny č.2 byly prověřeny stávající trasy vedení VTL plynovodů včetně příslušných bezpečnostních a ochranných pásem dle podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa (stav data 12/2022). Jevy jsou zobrazeny v Koordinačním výkresu (5). Plynofikace obce se nepředpokládá.

VYTÁPĚNÍ

Z textu byla vypuštěna obecná ustanovení a ustanovení neřešitelná v rámci územně plánovací činnosti.

SPOJE

Změna č.1 neovlivní koncepci spojů. Podzemní a nadzemní systémy elektronických komunikací budou zohledněny v dalších stupních projektové dokumentace.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady se nemění, pro svoz a likvidaci odpadů platí příslušná závazná vyhláška obce Bohatice.

D.4.3 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Z textu byla vypuštěna obecná ustanovení a ustanovení neřešitelná v rámci územně plánovací činnosti.

Současný stav struktury a kapacit zařízení občanského vybavení je potřeba posuzovat v širším kontextu území. Obec Bohatice, vzhledem ke své velikosti, co se týká počtu obyvatel, patří k malým obcím ve struktuře osídlení a není proto možné, aby zajišťovala široké spektrum zařízení občanského vybavení přímo na svém území. Řešené území má velmi dobrou polohu k centru osídlení s vyšší vybaveností Zákupům, které je dostupné do cca 5 minut prostředky hromadné dopravy osob. Tento fakt společně s nízkým počtem obyvatel ovlivňuje nabídku zařízení občanského vybavení, která se orientuje pouze na základní vybavenost. Vyšší vybavenost je dostupná především v Zákupích, Mimoni nebo v České Lípě.

Rozvojové plochy občanského vybavení veřejného nebyly v ÚP Bohatice vymezeny. Změnou č.2 se v kontaktu s obecním úřadem vymezuje zastavitelná plocha Z.55, občanské vybavení veřejné pro rozvoj komerčních i nekomerčních zařízení občanského vybavení.

V ÚP Bohatice vymezené zastavitelné plochy občanského vybavení – sport určené pro jezdeckví (parkur) nejsou využity. Změnou č.2 se vymezuje pro obecní záměr výstavby volnočasového centra s možností pořádání kulturních a sportovních akcí zastavitelná plocha Z.51 v centrální části obce nedaleko od obecního úřadu.

Plocha stávajícího hřbitova je stabilizovaná a pro jeho rozšíření byla v ÚP Bohatice vymezena plocha přestavby (POH1), která se Změnou č.2 upřesňuje na plochu zastavitelnou, protože se nejedná o plochu transformační (není zastavěna) a leží vně zastavěného území. Její vymezení a se nemění.

D.4.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stanovená koncepce rozvoje systému veřejných prostranství se Změnou č.2 podstatně nemění. Z textu byla vypuštěna obecná ustanovení a ustanovení neřešitelná v rámci územně plánovací činnosti.

Veřejná prostranství zahrnují náměstí, ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství jsou vymezena jako samostatné plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v ÚP Bohatice jsou tvořena zejména samostatnými plochami místních komunikací a účelových komunikací. Funkci veřejných prostranství bude plnit i část ploch sídelní zeleně, veřejná obytná zeleň.

Kostra veřejných prostranství je tvořena plochami veřejných prostranství všeobecných (PU), které zahrnují obecní síť místních komunikací a další uliční prostory.

V místech s potřebou doplnění nebo rozšíření této kostry budou realizovány nové plochy veřejných prostranství:

- úprava místní obslužné komunikace - napojení na silnici II/268 (plocha Z.23), převzato z ÚP Bohatice beze změny vymezení
- místní komunikace pro zajištění dopravní dostupnosti stávající a nové zástavby (plochy Z.52, Z.54),
- propojení účelových komunikací (plocha Z.53), zajištění prostupnosti krajiny,
- místní komunikace (plocha Z.60) pro zajištění dopravní přístupnosti plochy technické infrastruktury všeobecné.

Veřejná prostranství mohou vznikat dle místních podmínek i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch, pokud slouží bezprostředně pro zajištění hlavního nebo přípustného využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, resp. pro dopravní připojení staveb umístěných v souladu s ÚP Bohatice, neboť vznik veřejných prostranství je pro obec žádoucí.

D.4.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů - např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, apod. nebyly uplatněny. Tato problematika není v obecných souvislostech Změnou č.2 dotčena, pouze byl místně aktualizován text.

Ve Změně č.2 jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. v platném znění. Opatření ochrany obyvatelstva pro území obce Bohatice jsou definována v Havarijním plánu a Krizovém plánu Libereckého kraje a odvozených dokumentech (Výpis z Havarijního plánu LK pro ORP Česká Lípa aj.).

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat zvláštní zájmy MO ČR na území obce.

Všeobecně lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany:

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny, - říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- želez. tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany).
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO.

D.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původního textu ÚP Bohatice, kdy ve Změně č.2 v některých podkapitolách došlo k úpravám částí textu. Text kapitoly je tak upraven v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu. Z textu byla vypuštěna obecná ustanovení a ustanovení neřešitelná v rámci územně plánovací činnosti.

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Bohatice se Změnou č.2 nemění.

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY VYUŽITÍ PLOCH KRAJINY

Celková koncepce uspořádání ploch v krajině stanovená v ÚP Bohatice se Změnou č.2 nemění. Využívání nezastavěného území a ploch změn v krajině je dáno podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz ÚP Bohatice – kapitola F).

Jsou používány názvy ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se Standardem. Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků jsou vymezeny plochy zemědělské všeobecné (AU), pro stanovení zásad využívání PUPFL jsou vymezeny plochy lesní všeobecné (LU). Pro potřebu ochrany přírodních prvků byly vymezeny plochy přírodní všeobecné (NU) a pro ochranu prvků nelesní zeleně jsou vymezeny plochy zeleně krajinné (ZK). V hospodaření na těchto plochách se budou upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny. Systém vodních toků a nádrží je stabilizován v rámci ploch vodních a vodních toků (WT).

V souladu se Standardem jsou plochy změn v krajině označeny písmenem K. Nové plochy změn v krajině se Změnou č.2 nevymezují.

OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

„**Krajinný ráz**, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Krajinný celek (KC): „Území se stejným či velmi podobným souborem typických znaků, odrážejících jeho stav a vývoj. Krajinný ráz je dán určitou typickou kombinací přírodních, kulturních a historických charakteristik oblasti krajinného rázu, které jsou lidmi vnímány jako její typické znaky, které pro ně určitý prostor identifikují a vytváří jeho obraz“ (metodiky hodnocení krajinného rázu).

Krajina: je část území tak, jak je vnímána lidmi, jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních nebo lidských faktorů (Evropská úmluva o krajině, 2017).

Cílová kvalita krajiny: je vyjádřením požadavků a přání lidí na charakter prostředí, v němž žijí, formulované pro danou krajinu kompetentními veřejnými orgány (Evropská úmluva o krajině, 2017). Charakteristika vztahena zejména k území obce Ohrazenice.

Krajinný okrsek (KO): v pojetí vyhlášky 500/2006 Sb., novela 2018 je „individuální, většinou pohledově související krajinný prostor – území, které může být pohledově dotčeno realizací určitého záměru“.

Krajinný okrsek představuje základní skladebnou relativně homogenní část krajiny, která se od sousedních krajinných okrsků odlišuje svými přírodními, popř. jinými charakteristikami a způsobem využití (určitými charakteristikami, či specifickými znaky přírodní, historické a kulturní charakteristiky).

Evropská úmluva o krajině: „Krajina znamená část území, tak, jak je vnímána obyvatelstvem, a jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních nebo lidských faktorů. Ochrana krajiny znamená činnosti směřující k zachování a udržení význačných nebo charakteristických rysů krajiny, odůvodněné její dědičnou hodnotou, vyplývající z její přírodní konfigurace nebo z lidské činnosti“ (Evropská úmluva o krajině z 20.10.2000, Sbírka mezinárodních smluv č. 12/2017).

STRUČNÝ POPIS A CHARAKTERISTIKY JEDNOTEK KRAJINNÉHO ČLENĚNÍ

Změna č.2 vymezuje základní jednotky krajinného členění, kdy krajinné celky (KC) a krajiny jsou upřesněním ZÚR LK, krajinné okrsky jsou upřesněním z ÚP Bohatice.

Řešené území obce je součástí vymezených jednotek krajinného členění:

- krajinného celku KC 13 – RALSKO, krajiny 13-1 Lesní celky, krajinného okrsku Vojenské lesy,
- krajinného celku KC 14 – ČESKOLIPSKO, krajiny 14-2 Zákupsko, krajinných okrsků Bohatice, Bohatický rybník, Podél trati a Ptačí vršek.

KRAJINNÝ CELEK 13 - RALSKO

Krajinný ráz: Zachovalý krajinný prostor s množstvím přírodních, přírodě blízkých krajině dominantních prvků, s centry osídlení i menšími venkovskými sídly, ale též s hojným výskytem starých ekologických zátěží a narušením krajiny po vojenské činnosti a těžbě uranu. Cenné nivy podél vodotečí, pohledové vazby na výrazné dominanty okolních KC.

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: Zachování charakteru území v relativně nedotčených částech, postupná obnova devastovaných částí krajin a celkově životního prostředí, ochrana krajinných a kulturních dominant, ochrana krajin KC mj. spočívá v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Krajina: 13-1 Ralsko – lesní celky

Územní identifikace, vymezení: součást krajiny lesní, lesozemědělské i krajiny s významnějším zastoupením vodních ploch, unikátních (krajiny izolovaných kuželů, krajiny skalních měst), i běžných krajinných typů. V krajině EVL Ralsko, Horní Ploučnice, Jestřebsko – Dokesko.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú.: zachovaná krajina s naprostou převahou lesů a s udržovanými plochami bezlesí se zachovalým výskytem unikátní flóry a fauny. Krajina zbavená krajinářsky a přírodně nevhodných struktur po bývalé vojenské činnosti a těžbě uranových rud. Krajina propustná pro rekreaci a cestovní ruch.

Krajinný okrsek: Vojenské lesy

Převažující pohledová struktura: otevřená

Základní krajinné matrice: lesní

Stručná charakteristika: v řešeném území obce se jedná o okraj susedícího velkého lesního komplexu.

KRAJINNÝ CELEK 14 - ČESKOLIPSKO

Krajinný ráz: Člověkem ovlivněná relativně plochá, otevřená, široká a přehledná kulturní krajina s množstvím přírodních i kulturních prvků. Přírodními dominantám místy konkurují negativní civilizační dominanty - panelová sídliště a průmyslové areály.

Hlavní cíle ochrany krajiny v KC: Zachování jeho širšího rozpětí - od přírodní krajiny po zcela urbanizovanou krajinu, sjednocujícím prvkem je tok Ploučnice, vodní režim krajiny a podobný charakter reliéfu, prioritou je ochrana vodního režimu krajiny, přírodního charakteru vodních toků, ale i cenné kulturní vrstvy, ochrana krajiny mj. spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Krajina: 14-2 Zákupsko

Územní identifikace, vymezení: součást území krajiny lesozemědělské, zemědělské i urbanizované, krajiny s významnějším zastoupením vodních ploch, běžných krajinných typů, okrajově i unikátních (krajiny izolovaných kuželů). JZ část v CHKO Kokořínsko - Máchův kraj, EVL Horní Ploučnice, EVL Jestřebsko - Dokesko, EVL Doksy zámek. V krajině se nachází i národní kulturní památky Zámek Zákupy a Hospodářský dvůr zámku v Zákupích.

Cílová kvalita krajiny v ř.ú: zachovaná kulturní a intenzivně zemědělsky využívaná krajina. Otevřená krajina mozaiky převažujících zemědělských pozemků a středně velkých i drobných lesů, s několika místně významnými lesnatými pahorky, s údolními nivami malých vodních toků, drobná vodní plocha na území susední obce (Bohatický rybník). Převládá rozvolněná zástavba situovaná zejména v nivě Bohatického potoka.

Krajinný okrsek: Bohatice

Převažující pohledová struktura: polootevřená

Základní krajinné matrice: zemědělská

Stručná charakteristika: souvislejší liniiová zástavba obce podél silnice II. třídy, v okrajích zástavby rozptýlená. Převaha ploch bydlení, v okrajích i drobné zemědělské objekty a zařízení. Krajinné dominantní jsou plochy zahrad a sadů a prvky vzrostlé nelesní zeleně.

Krajinný okrsek: Bohatický rybník

Převažující pohledová struktura: otevřená

Základní krajinné matrice: zemědělská

Stručná charakteristika: nevyužívané, přírodní nivní polohy susedství vodní plochy (na území Zákup) tvořené přirozenými mokřady, rákosinami a plochami nelesní zeleně přírodě blízké skladby. Prostor je dělen tělesem silnice II. třídy.

Krajinný okrsek: Podél trati

Převažující pohledová struktura: otevřená

Základní krajinné matrice: zemědělská

Stručná charakteristika: pohledově otevřený prostor mírně zvlněné krajiny s převahou využívaných travních porostů (louky, pastviny skotu i koní) se skupinami ploch vzrostlé nelesní zeleně, s drobnými liniemi rákosin, na mírném hřebenu a na svazích k susedící zástavbě obce pás lesa pohledově uzavřený plochami vzrostlých nárostů dřevin a keřů. Prostor je dělen tělesem železniční tratě.

Krajinný okrsek: Ptačí vršek

Převažující pohledová struktura: otevřená

Základní krajinné matrice: lesozemědělská

Stručná charakteristika: pohledově otevřený prostor mírných svahů pod lesnatým vrškem. Základní matricí jsou zemědělské pozemky (orná půda i rozsáhlejší pastviny) ve střídání s drobnými lesy a remízy vzrostlé nelesní zeleně.

CÍLE OCHRANY ZÁKLADNÍCH KRAJINNÝCH TYPŮ

Z hlediska krajinné typologie náleží větší severní část území krajinnému typu **5M2** (pozdně středověká krajina Hercynica, krajina lesozemědělská, vrchovin Hercynica), jižní lesnatý okraj území okraje sousedícího velkého komplexu lesa pak krajinnému typu **5L5** (pozdně středověká krajina Hercynica, lesní krajina, krajina rozřezaných tabulí).

Lesní krajiny: Lesnické hospodaření dle principů udržitelného rozvoje, ochrany přírody a krajiny. Územně i fakticky vyvážený poměr mezi zájmy uživatelů krajiny (obyvatel, návštěvníků, veřejnosti...) specifikovanými mimoprodukčními funkcemi lesa a činnostmi produkčních funkcí lesů hospodářských.

Kritéria a podmínky při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování a ochrana přírodních a krajinařských hodnot, produkčních i mimoprodukčních funkcí lesů,
- lesnické hospodaření provádět při dodržování principů udržitelného rozvoje území, s cílem navýšení druhové a prostorové diverzity a stability lesů,
- regulovat zátěže území intenzivními formami rekreace a cestovního ruchu - vytváření podmínek pro rekreační využívání vymezených prostorů v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

Lesozemědělské krajiny: Cílem veškerých činností ve vymezeném prostoru je územně i fakticky harmonický poměr mezi zájmy uživatelů krajiny (obyvatel, návštěvníků, veřejnosti...) specifikovanými mimoprodukčními funkcemi a hospodářskými činnostmi produkčních funkcí složek půdního fondu.

Kritéria a podmínky při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- využívání složek půdního fondu v souladu s principy udržitelného rozvoje území,
- zachování a obnova harmonického vztahu sídel a volné krajiny - přírodních i urbanistických hodnot,
- vytváření podmínek pro obnovu přirozeného vodního režimu na v minulosti nevhodně meliorovaných zemědělských pozemcích nebo na plochách s nefunkčním systémem odvodnění,
- chránit významné a dominantní prvky vzrostlé nelesní zeleně v sídlech i ve volné krajině,
- respektovat urbanistickou strukturu sídel, nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině,
- změny využití území nesmí narušit relativní vyváženost krajiny nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Návrhy urbanistického řešení jsou koncipovány s ohledem na ochranu krajinného rázu, jsou formulovány pomocí regulativů ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na současný charakter území jednotlivých krajin s cílem zachování a navýšení jejich krajinných hodnot.

BIOREGIONÁLNÍ ČLENĚNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dle „Typologie české krajiny (Löw a spol., s.r.o., MŽP)“ je zdejší krajina součástí **bioregionu 1.34 Ralského**, je tvořena biochorami:

Tab. D.5.1: Biochory

kód biochory	charakteristika
4RW	vegetační stupeň dubobukový, plošiny (roviny), (kyselé kvádrové) pískovce
4BB	vegetační stupeň dubobukový, pahorkatiny s plošinami, erodované plošiny na slínech (a vápnitých jílech)
4BE	vegetační stupeň dubobukový, pahorkatiny s plošinami, spraše (a sprašové hlíny)
4BW	vegetační stupeň dubobukový, pahorkatiny s plošinami, (kyselé kvádrové) pískovce

Pozn.: bioregionální členění bylo výše využito při vymezení jednotek krajinného členění

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Definice: **Územní systém ekologické stability** (dále ÚSES, systém - součást tzv. obecné ochrany přírody) je krajinotvorný program, jehož úkolem je zvýšení ekologické stability od nejmenších celků až po celoevropské sítě. Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny definuje ÚSES: „*Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.*“

Podklady pro vymezení ÚSES v řešeném území

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES, systém, součást tzv. obecné ochrany přírody) je v řešeném území řešen v následujících podkladových dokumentacích (zdroje informací):

- Územně technické podklady nadregionálního a regionálního ÚSES (ÚTP NR a R ÚSES), MMR a MŽP ČR, 1996 – Společnost pro životní prostředí Brno, revize z 2011,
- Aktualizace ZÚR LK,
- Územní plán obce Bohatice,
- Oblastní plán rozvoje lesů, mapový server ÚHÚL,
- Koncepce ochrany přírody a krajiny Libereckého kraje (KOPK), 2004.

Způsob vymezení prvků systému v řešeném území

Vymezení systému respektuje aktuální metodické požadavky na vymezení ÚSES, vč. dodržení podmínek na označování prvků v ÚP dle stanovených standardů.

Vymezený systém je v řešeném území aktuálně tvořen pouze prvky lokálního (místního) biogeografického významu:

- biocentra: **LBC.1160** a **LBC.1161**,
- biokoridory: **LBK.1160/1161** a **LBK.1161/1162**.

Pozn.: v souladu s platnou legislativou vztáženou k územnímu plánování, nejsou zde vymezeny **interakční prvky**, v pojetí výkladu metodiky vymezení ÚSES jimi mohou být plochy o vyšším stupni ekologické stability.

Odborným vyhodnocením stavu byly zjištěny malé odchylky původně vymezeného systému od metodických požadavků na prostorové parametry prvků, místy i nepřesnosti vymezení prvků vůči daným aktuálním podmínkám v terénu a aktuálnímu parcelnímu členění katastrální mapy.

- provedené upřesnění prvků systému se týká jejich jednoznačné identifikace k parcelnímu členění map katastru nemovitostí, na lesních pozemcích bylo provedeno dle jednotek prostorového rozdělení lesa platných LHP/LHO,
- byla vyhodnocena funkčnost jednotlivých prvků, s výsledkem návrhu prvků k založení.

Označení prvků je aktualizováno dle požadovaných standardů MMR ČR, číselné označení koresponduje s platným ÚP.

Tabulky prvků systému v řešeném území

V tabulkách prvků jsou uvedeny stručné údaje vztážené k předmětu územního plánování. Předmětem údajů tabulek jsou i provedené způsoby vymezení, kdy časovým hodnotícím měřítkem je v návrhu stav ÚP.

Identifikace biocenter dle LHP (mapový server ÚHÚL) je uvedena z důvodu orientace pro případnou změnu kategorií lesů dotčených biocentry při obnově LHP. Uvedené druhy pozemků jsou určeny z aktuálních digitalizovaných map katastru nemovitostí bez ohledu na současný způsob využívání.

Součástí níže uvedených tabulek funkčních prvků nejsou údaje o návrzích opatření v prvcích, neboť se vymykají možnostem a účinnosti předmětu územního plánování (přesná specifikace budiž předmětem odborné projektové přípravy v rámci lesnického hospodářského plánování, požadavků orgánů ochrany přírody a státní správy lesů ...). Následně řazeno dle číselné posloupnosti bez ohledu na jejich biogeografický význam.

BIOCENTRA**LBC.1160**

NÁZEV, biogeografický význam	BOHATICKÝ RYBNÍK, lokální (místní), v systému místního významu
výměra [m²]	37301
funkčnost	funkční
způsob vymezení	vymezeno při hranici obce (děleno veřejnou silnicí na dvě části), BC navazuje v sousedícím území Zákup na vodní plochu (součást BC), upřesněno dle akt. stavu v terénu a parcelního členění KN
dotčené druhy pozemků dle KN	vodní plochy, TTP

LBC.1161

NÁZEV, biogeografický význam	PTAČÍ VRŠEK, lokální (místní), v systému místního významu
výměra [m²]	49742
funkčnost	funkční
způsob vymezení	převzato dle ÚP, upřesněno dle akt. stavu v terénu a parcelního členění KN a zejména dle jednotek prostorového rozdělení lesa LHP
dotčené druhy pozemků dle KN	lesní pozemky, TTP, ostatní plochy
identifikace prvku dle LHP	47 B

BIOKORIDORY**LBK.1160/1161**

NÁZEV, biogeografický význam	NAD BOHATICEMI, lokální (místní)
délka v ř.ú. [m]	část nefunkční, navržena k založení 235, část funkční 665
funkčnost	část funkční, část nefunkční, navržena k založení
způsob vymezení	ideově převzato dle ÚP, vymezeno dle akt. situace v terénu, upřesněno dle parcelního členění KN
dotčené druhy pozemků dle KN	lesní pozemky, ostatní plochy, lesní pozemky
poznámka	pro zajištění funkčnosti biokoridoru je nutné jeho založení v nefunkční části

LBK.1161/1162

NÁZEV, biogeografický význam	POD PTAČÍM VRCHEM, lokální (místní)
délka v ř.ú. [m]	390
funkčnost	funkční
způsob vymezení	upřesněno dle aktuálního stavu v terénu (trasa zahrnuje okraj lesa v rokli a přilehlé nivní nelesní pozemky) a dle parcelního členění KN
dotčené druhy pozemků dle KN	lesní pozemky, ostatní plocha

Vyhodnocení vymezení a funkčnosti ÚSES, odůvodnění

Aktuálně vymezený ÚSES v návrhu odstraňuje některé nedostatky původního systému (ÚP). Změna č.2 upřesňuje prvky ÚSES dle parcelního členění KN a na PUPFL dle jednotek prostorového rozdělení lesa, jsou dodrženy jejich prostorové parametry v intencích metodik vymezování ÚSES. Veškeré prvky systému jsou tzv. územně vymezené, kromě nefunkční části LBK.1160/1161 (navržené k založení) plně funkční.

Vymezenost systému je provedena odbornou revizí vstupních podkladů (vymezené prvky systému zahrnují potřebám ÚSES nejvhodnější stanovištní poměry, prezentují reprezentativní i místně unikátní společenstva v rámci biochor, respektují metodické prostorové parametry prvků).

K obecným zásadám vedoucím k zajištění funkčnosti biokoridorů vymezených přes stabilizované plochy patří v jejich koridorech neumisťování nových staveb, zpevněných ploch, terénní úpravy, změny vodního režimu, obecně nesnižování ekologické stability, nesnižování migrační prostupnosti, dále podpora výsadeb podél vodních toků a mimo sídelních cest, podpora přirozeného vodního režimu a vzniku revitalizačních prvků na vodních tocích.

Návrh na náležité využívání skladebných částí ÚSES se týká i údržby travních porostů na nelesních pozemcích a pěstební péče o prvky nelesní zeleně – důvodem je snaha o zachování, spíše však navýšení interakční funkce prvků a zamezení vzniku nežádoucích sukcesních jevů.

Návrh na důsledné dodržování obnovných cílů v prvcích ÚSES vymezených na lesních pozemcích, a návrh na náležitou výchovu lesních porostů, je cílen na zabezpečení a navýšení ekologické stability dotčených částí lesa, zejména pak na zajištění optimálního zastoupení dřevin přirozené skladby. Cesta k tomuto cíli je mj. i kontrola orgánů ochrany přírody a státní správy formulací navrhovaných opatření v obnovovaných LHP/LHO.

Způsoby hospodaření v lesích tvořících prvky ÚSES podléhají zásadám rámcově stanovených v podrobných dokumentacích ÚSES, obecně promítnutých do předpisů platných LHP/LHO. Důraz je obecně kladen na způsoby obnov lesů vč. důsledného stanovování obnovného cíle a při realizaci obnov jeho respektování. Cesta k tomuto cíli je mj. i kontrola orgánů ochrany přírody a státní správy formulací navrhovaných opatření v obnovovaných LHP/LHO.

Pozn.1.: Hospodaření v lesích tvořících prvky ÚSES podléhá podmínkám zájmů obecné ochrany přírody, se zaměřením především na ochranu před devastací a na maximální snahu o vytvoření a zachování přírodních ekosystémů, např.:

- v zastoupení dřevin se dle možností postupně přibližovat přirozené skladbě,
- v zákazu introdukce a podporování cizích dřevin (výjimkou může být odůvodněně příměs modřínu, či při obnově zastoupení přípravných dřevin),
- v časovém situování obmýtí a obnovní doby cílových dřevin na horní hranici modelu příslušného hospodářského souboru (při rekonstrukci i nižší),
- ve zjemnění forem hospodářského způsobu s preferencí podrostního a výběrného, popř. násečných forem (v porostech se silně změněnou skladbou), při běžném hospodaření s vyloučením holosečí,
- výchovu podle možností přizpůsobit stabilizační funkci (skladba, výstavba, struktura), s podporou věkové a prostorové diference,
- v obnově uplatňovat postup přihlížející na zachování původnosti přírodního prostředí; maximálně uplatňovat clonné seče a přirozenou obnovu,
- s omezením těžké mechanizace, koncentrace výroby i chemizace,
- s přizpůsobením hospodaření výskytu ohrožených druhů rostlin a živočichů,
- s ponecháváním doupných stromů a vybraných jedinců až do jejich fyzického věku a rozpadu...

Pozn. 2.: Z hlediska ÚSES je pro obnovu LHP účelná změna kategorizace lesů (opatření je mimo kompetence a účinnost ÚP) tvořících biocentra (v souladu s názory odborné členské základny v ČKA autorizovaných projektantů ÚSES) přeřazením dotčených lesů dle zákona č. 289/95 Sb., § 8, odst. 2., písm. f do kategorie lesů zvláštního určení, tj. lesů u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním – lesy potřebné pro zachování biologické různorodosti. Opatření je odůvodněno potřebou odlišného způsobu lesnického hospodaření na plochách biocenter, s cílem zabezpečení funkčnosti celého ÚSES.

Důvodem provedených změn je mj. i snaha o minimalizaci prvků navržených k založení (s dopadem na podnikatelské záměry vlastníků pozemků, značné finanční nároky na realizace...) i skutečnost že od doby vypracování první dokumentace ÚSES nebyla realizována žádná opatření pro realizaci nefunkčních částí biokoridoru.

Nefunkční část LBK.1160/1161 navržená k založení je vymezena do veřejně prospěšných opatření (VPO) i s případným vyvlastněním dotčených pozemků.

SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Koncepce krajinné zeleně se Změnou č.2 nemění.

Území obce disponuje prvky vzrostlé nelesní zeleně (dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, § 3, písm. g - dřeviny rostoucí mimo les), tzn. zeleně vyskytující se mimo lesní pozemky registrované v KN. Výskyt vzrostlé nelesní zeleně patří mezi významné krajinnotvorné prvky místního významu.

Změnou č.2 se mění názvy ploch s rozdílným způsobem využití charakterizované zelení v souladu se Standardem. Plochy zeleň krajinná se označují plochy situované vně zastavěného území a v ÚP Bohatice vymezené jako plochy lesní, les na nelesní půdě a část ploch přírodních, doprovodná a krajinná zeleň. Došlo i ke změnám mezi plochami sídelní zeleně, kdy plochy situované v nezastavěném území se označují jako plochy zeleně krajinné.

PROSTUPNOST KRAJINY

Text podkapitoly byl Změnou č.2 doplněn.

Pro zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny je nutné dodržování ochranného režimu jednotlivých výše vymezených lokalit krajinného rázu, kdy prostupnost krajiny, resp. volný pohyb návštěvníků, je v řešeném území omezena zejména neprostupnými zastavěnými územími a liniovými dopravními stavbami, v případě volné krajiny v neposlední řadě i zájmy obecné ochrany přírody.

Prostupnost krajiny pro velké savce je dle dokumentace „Strategická migrační studie pro Liberecký kraj“ a „Migrační koridory pro velké savce v ČR“ (AOPK ČR, EVERNIA) bezproblémově umožněna. Při východním okraji území obce se v části migračně významného území eviduje dálkový migrační koridor 887, který přetíná koridor CNZ.D33/6 v místě stabilizované železniční trati. Dílčí úpravy v této části koridoru stávající situaci podstatně nezhorší. Není evidováno žádné kritické či problémové místo.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Vzhledem k zatím nezjištěným erozním jevům na území obce nebyly v ÚP Bohatice ani ve Změně č.2 navrhována protierozní opatření.

VODNÍ TOKY, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Koncepce rozvoje vodních ploch a toků se Změnou č.2 nemění. Nové vodní plochy nejsou navrhovány.

V ÚP Bohatice byla protipovodňová ochrana řešena návrhem opatření ve formě technických opatření – úpravy toku Bohatického potoka (prohloubení, rozšíření), zachování nezastavitelnosti manipulačního prostoru o šířce 6 m podél toku potoka, vybudování min. dvou záchytných retenčních nádrží na horním toku Bohatického potoka na území sousední obce Pertoltice, úprava hloubky Bohatického rybníka na území sousední obce Zákupy, která je nedostatečná a při záplavách má tendenci přetékat zpět do Bohatického potoka.

Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.2 nemění. V ÚP Bohatice vymezené stabilizované plochy pro protipovodňová a protierozní opatření jsou ve Změně č.2 respektovány. Tyto plochy jsou jako „překryvné plochy“ součástí opatření pro snižování ohrožení území povodněmi (využití ploch mokřadů pro zadržování vody z přívalových dešťů s odvodem do Bohatického rybníka).

Základní zásadou ochrany před záplavami a povodněmi je zabránění zvýšení odtoku srážkových vod z území při jejich maximálním zadržení v místě vzniku. Toto lze realizovat technickými opatřeními, ale i přírodě blízkými opatřeními jako je např. vhodná výsadba a obhospodařování půd. Pro zdržení přívalových srážek stékajících po povrchu půdního fondu je možné realizovat protipovodňové průlehy nebo odvodňovací příkopy jako součást ploch zemědělských a ploch lesních.

Při konkrétních návrzích jednotlivých staveb je nutné uvažovat navyšování retenční schopnosti území, vhodnými krajinnými a technickými úpravami zabraňovat vzniku povrchového odtoku vod nebo alespoň řešit jeho zpomalení. Dešťové vody budou vždy důsledně odděleny od splaškových vod u příslušné nemovitosti. Dešťové vody je třeba dle platné legislativy přednostně vsakovat na místě, případně vsakovat alespoň částečně a zpomalit jejich odtok (retenční nádrže apod.) s jejich následným odvedením do vodoteče.

REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Text není Změnou č.2 dotčen.

DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy těžby se nevymezují. V řešeném území není v současné době provozována těžba nerostných surovin a s jejím možným zahájením se v současné době nepočítá.

Na území obce Bohatice jsou následující kategorie jevů (zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa, 12/2022).

Tab. D.5_2: Chráněná ložisková území

Číslo GF	ložisko, název	Surovina	Plocha ha
7000400000	Bohatice	šterkopisky	51,0173

Tab. D.5_3: Ložiska vyhrazených nerostů – výhradní ložiska

Číslo GF	Název	Subregistr	Užití, těžba	Surovina, nerost
300040000	Bohatice	B	dřívější povrchová, s využitím se počítá	šterkopisky, psamity, šterk

Tab. D.5_4: Nebilancovaná ložiska

Číslo GF	Název	Subregistr	Užití, těžba	Surovina, nerost
519760000	Zákupy-Bohatice	N	dřívější povrchová, s využitím se nepočítá	technické zeminy, šterkopisky, písek

Tab. D.5_5: Prognózní zdroje

Číslo GF	Název	Stav využití	Surovina	Nerost	Typ PZ
903480001	Tlustecký blok	dosud netěženo	RSRS	autunit, uraninit, hydrozirkon	schválené prognózy vyhrazené (P)
903220002	Mimoň - Pertoltice	dosud netěženo	šterkopisky	psamity, šterk	schválené prognózy nevyhrazené (R)

Do ložiska B300040000 Bohatice šterkopisky (CHLÚ Bohatice) velmi okrajově zasahuje vymezená zastavitelná plocha Z.51 plocha občanského vybavení – sport. Zastavitelná plocha vhodně doplňuje okraj zastavěného území, těžba šterkopisku v těsném sousedství stávající zástavby se nepředpokládá.

Do plochy vymezené schválené prognózy výhradních nerostů (radioaktivní suroviny) P903480001 Tlustecký blok zasahují zastavitelné plochy bydlení venkovského Z.43, Z.44, Z.45, které jsou v zastavěném území a částečně plocha zeleně sídelní ostatní vymezená u hřbitova. U prognózního zdroje Tlustecký blok, který se částečně nachází na území dotčeném zastavěným územím, zastavitelnými plochami, není počítáno v dohledné době se zahájením těžby, prognózní zdroj je ponechán jako surovinová rezerva předurčená do budoucna pro další geologický průzkum a následné využití, avšak po komplexním vyřešení střetů zájmů.

Ložiska uranu v Libereckém kraji jsou jediná významná ložiska uranu v ČR z pohledu množství zásob a stupně ověření zásob. Předpoklad zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny na území ČR ze zahraničních zdrojů i ve střednědobém horizontu je prioritní, ale je úzce závislý na ekonomické situaci, tj. systém poptávka-nabídka. Tento způsob by měl zůstat i nadále preferovanou variantou, upřednostňovanou před využitím domácích ložiskových zdrojů.

Přesto nelze pominout plně rizika ekonomických zvratů, což by za určitých nepříznivých podmínek mohlo vést k nedostupnosti potřebných surovin nebo prudkému a neúnosnému navýšení cenové hladiny paliva. To by vedlo pravděpodobně ke státnímu zájmu obnovení těžby na tuzemských ložiskách. Vzhledem k tomu, že celý proces od rozhodnutí do případného zahájení těžby lze za současných legislativních podmínek odhadnout velmi těžko a vzhledem k dlouhodobému smluvnímu zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny ze zahraničí, je případná možnost těžby mimo časový horizont územního plánu (20 let).

V řešeném území nejsou Změnou č.2 uplatňována taková řešení, aby bylo znemožněno nebo ztíženo dobývání nerostných surovin.

Na území obce se nachází svahové nestability - sesuvná území zachycená v grafické části dokumentace (převzatá z dat ÚAP ORP Česká Lípa). Zejména jižní část stávajícího zastavěného území se nachází v území vymezeného aktivního sesuvu.

Tab. D.5_7: Sesuvná území

označení	katastrální území	aktivita	vymezeno, revize	stav	sanace
272	Bohatice u Zákup	aktivní	1962, 1977	potůčky	nesanováno
3277	Bohatice u Zákup	aktivní	1962, 1977	potůčky	nesanováno
4050	Bohatice u Zákup	potenciální	1962, 1978	suchý	nesanováno
271	Bohatice u Zákup	potenciální	1962, 1978	suchý	nesanováno
1054	Bohatice u Zákup	potenciální	1962, 1978	neuveden	nesanováno
1053	Bohatice u Zákup	potenciální	1962, 1978	neuveden	nesanováno

Zdroj: data ÚAP ORP Česká Lípa (09/2023)

Poslední revize aktivních sesuvů byla provedena v roce 1977, novější podklady nejsou k dispozici. Sesuvy nebyly sanovány. Dle informací vedení obce a stavebního úřadu Zákupy k aktivním pohybům nedochází.

Plochy potenciálních sesuvů jsou mimo zastavěné území a byly dokumentovány v roce 1962 s revizí v roce 1978. Sesuvná území budou nadále monitorována.

V dalším stupni projektové přípravy pro umístění konkrétních staveb a pro návrh vsakování bude proveden inženýrskogeologický průzkum, kdy v obci je navržena splašková kanalizace a srážkové vody jsou zasakovány v místě. Do vybudování veřejné splaškové kanalizace je přípustné individuální čištění splaškových vod v souladu s platnými předpisy a normami. Zejména v části území obce, kde je jílovité podloží, by splaškové vody neměly být zasakovány, ale zachyceny do jímek (systém kanalizace též viz kapitola D.4.2 odůvodnění). Dešťová voda bude pokud možno využívána jako náhrada za vodu pitnou (např. splachování, zálivka), poté v případě potřeby zasakována v místě. Při málo příznivých podmínkách geologického podloží pro přímé zasakování dešťových vod bude srážková voda kumulována na místě spadu a následně likvidována průběžnou distribucí v místě (např. plošnou zálivkou vsakem přes půdní orniční vrstvu pozemku).

Výstavba na území aktivních sesuvů je přípustná za cenu zvýšených nákladů stavebníků na průzkum, monitoring a případná zabezpečovací opatření. Mimo podrobnost ÚP je případná potřeba plánování systému opatření stanovených inženýrským geologem nebo geotechnikem, který má kvalifikaci pro výzkum a stabilitu sesuvů. Sesuv může být různorodě sanován (např. odvod vody (vrty) z okolí smykové plochy sesuvu aj.) Je důležité i průběžně sledovat stav zamokřelých míst.

Změnou č.2 do ploch aktivních sesuvů zasahují vymezené zastavitelné plochy o malé výměře pro funkční scelení ploch bydlení venkovského tvořené zejména zahradami stávajících rodinných domů nebo zemědělských usedlostí (plochy Z.32a část, Z.32b, Z.34, Z.36, Z.37, Z.38, Z.42 část, Z.43 část, Z.45 část), dále malé části navržených ploch místních komunikací (plochy Z.53, Z.54). Jedinou plošně významnější je vymezená zastavitelná plocha Z.51 občanské vybavení – sport pro sportovně kulturní volnočasové centrum včetně pozemků ochranné zeleně. Při umisťování staveb bude proveden inženýrsko - geologický průzkum a stanoveny podmínky pro konkrétní stavby.

D.6 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byla Změnou č.2 aktualizována z důvodu dosažení souladu s novelami stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č.500/2006Sb. a č.501/2006Sb. v platném znění (Standard). Byly doplněny nebo upraveny dílčí podkapitoly textu.

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Doplněná podkapitola, kde je obecně charakterizováno použití ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu. Kategorie a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou navrženy na podkladě zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb..

Užívané pojmy jsou buďto v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pokud není uvedeno jinak, nebo definovány v územním plánu. Jednotlivá ustanovení definic využívají citací ze zákona a vyhlášek, bez nichž by jejich upřesnění pro specifické potřeby ÚP nebylo srozumitelné.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Typy ploch s rozdílným způsobem využití jsou převzaty z novelizované vyhlášky č.500/2006Sb. (Standard).

Tab. D.6_1: Převodní tabulka názvů ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Bohatice		Změna č.2 (nový standard)	
kód	název	kód	název
BV	plochy bydlení, bydlení venkovského charakteru	BV	bydlení venkovské
R	plochy rekreace, rodinná rekreace	RZ	rekreace – zahrádkářské osady
OV	plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura a komerční zařízení	OV	občanské vybavení veřejné
OS	plochy občanského vybavení, tělovýchova a sport	OS	občanské vybavení - sport
OH	plochy občanského vybavení, hřbitov	OH	občanské vybavení – hřbitovy
P	plochy veřejných prostranství, sídelní zeleň	ZS	zeleň sídelní ostatní
DD	plochy dopravní infrastruktury, drážní doprava	DD	doprava drážní
DS	plochy dopravní infrastruktury, silniční doprava - silnice II. třídy	DS	doprava silniční
DS	plochy dopravní infrastruktury, silniční doprava – komunikace místní a účelové	PU	veřejná prostranství všeobecná
TV TK	plochy technické infrastruktury, vodovod kanalizace	TU	technická infrastruktura všeobecná
VZ	plochy výroby a skladování zemědělská s nízkou zátěží	VZ	výroba zemědělská a lesnická
V	plochy vodní a vodohospodářské, vodní plochy a toky	VV	vodní a vodních toků
Z	plochy zemědělské, půdní fond (ZPF)	AU	zemědělské všeobecné
L	plochy lesní, PUPFL	LU	lesní všeobecné
LN	plochy lesní, les na nelesní půdě	ZK	zeleň krajinná (mimo zastavěné území)
PZ	plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň	NU ZK ZS	přírodní všeobecné (jen ÚSES - BC) zeleň krajinná (v nezastavěném území) zeleň sídelní ostatní (v zastavěném území)

ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Zastavitelné plochy jsou definovány v souladu se stavebním zákonem.

Plochy přestavby se Změnou č.2 nevymezují.

Definování **ploch změn v krajině** vychází ze stavebního zákona a Jednotného standardu územního plánu (vyhláška č.418/2022Sb.).

ROZLIŠENÍ VYUŽITÍ PODLE PŘÍPUSTNOSTI

V souladu s požadavky novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb. je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

Převažující podíl hlavního, nebo pokud není stanoveno, přípustného využití ploch na jedné straně zajišťuje odpovídající využití ploch, na druhé straně umožňuje dostatečné uplatnění podmíněně přípustného využití.

Změnou č.2 je definováno v souladu s aktuálním výkladem MMR ČR orientační nepřípustné využití, přičemž na rozdíl od metodického pokynu MMR ČR není zaměřeno pouze na problematiku ochrany ŽP.

Přípustnost dočasného zachování stávajícího využití na plochách změn na jedné straně umožňuje vlastníkům nemovitostí odložit provedení předepsaných změn na dobu vhodnou z hlediska ekonomického i strategického za podmínky nenarušení veřejných zájmů, na druhé straně touto možností zvýší projednatelnost navržených změn.

Zastavitelné plochy obecně mohou zasahovat do ochranných a bezpečnostních pásem především dopravní a technické infrastruktury, protože vyčlenění ploch zasažených OP by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ - DEFINICE

Změnou č.2 se významově upřesňují v ÚP Bohatice stanovené definice koeficientu zastavění nadzemními stavbami, koeficientu zeleně a výškové hladiny zástavby a doplňují se u jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní vybavenost území je nově definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umístěny dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

ODŮVODNĚNÍ A CHARAKTERISTIKY JEDNOTLIVÝCH TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č.2 aktualizované podmínky využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití vycházejí primárně ze stanovených podmínek v ÚP Bohatice, které pokud možno přejímají a doplňují je dle charakteristik typů ploch uvedených v metodice ke Standardu (Standard vybraných částí ÚP, MMR. 01/2023) a dle podmínek ve správním území Bohatice. Podmiňovaná přípustnost pro konkrétní dílčí zastavitelné plochy je pro přehlednost uvedena v tabulce. C.3.1 Vymezení zastavitelných ploch (např. požadavek na posouzení hluku).

Podmínky pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití jsou zpracovány přehlednou formou tabulek pro každý dílčí typ plochy.

BV bydlení venkovské

- plochy pro individuální i kolektivní bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení ve spojení se základním občanským vybavením, rozmanitými ekonomickými aktivitami i rodinnou rekreací při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení,
- zahrnují rodinné domy, stavby pro specifické bydlení i ubytování (jen pensiony),
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní i sezónní rekreaci a relaxaci obyvatel i ekonomické aktivity obyvatel slučitelné s bydlením a které nezhoršují kvalitu prostředí (např. řemeslná výroba, služby, chovatelská a pěstitelská činnost), dostupnost veřejných prostranství a základního občanského vybavení,
- omezuje se výměra pozemků občanského vybavení - obchodní prodej tak, aby v obci nebyly umístěovány velkokapacitní prodejny.

V ÚP Bohatice se nerozlišují plochy bydlení (hromadné/individuální), protože zástavba na území obce má v principu charakter venkovské obytné zástavby rozlišený z hlediska prostorového uspořádání regulativy, z hlediska možnosti umístění ekonomických aktivit podmínkami hygienickými a pohody bydlení a dalšími specifickými (návaznost na zemědělskou půdu pro zemědělskou výrobu,...).

To umožní flexibilitu rozvoje, posílení různorodosti, územní vyváženosti a dostupnosti občanského vybavení a posílení životaschopnosti ekonomických aktivit. Přívlástek venkovské je dán charakteristikou venkovského území, kterého je obec součástí.

Plochy rodinné rekreace (chalupy) promíšené s plochami pro bydlení jsou zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení venkovského, v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení, obě funkce jsou zde možné a rekreace není určena k vymístění.

RZ rekreace – zahrádkářské osady

- jsou určeny pro individuální rodinnou rekreaci s ohledem na specifický charakter a soustředění kapacit vyčleněné z ploch pro bydlení, sloužící zejména pro potřebu obyvatel spádového obvodu obce a při využití jejího rekreačního potenciálu,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost rekreačních i samozásobitelských hospodářských funkcí,
- jsou umístěné ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, zejména ve vazbě na přírodní zázemí.

V ÚP Bohatice zahrnují jednu plochu vymezenou pro zahrádkářskou osadu.

OV občanské vybavení veřejné

- plochy významných zařízení základních i vyšších obslužných funkcí zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi pro potřebu obyvatel obce i ostatních uživatelů, součástí může být i bydlení a veřejná prostranství včetně zeleně sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a obslužných funkcí,
- umístěované ve spádových polohách nebo ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch veřejných prostranství, jsou určeny zejména pro plošně významná zařízení občanského vybavení,
- menší zařízení občanského vybavení, mohou být nedílnou součástí i dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení venkovského,
- kapacitní obchodní zařízení nejsou v řešeném území na plochách občanského vybavení žádoucí s ohledem na vyvolanou dopravní zátěž, specifický význam vymezených ploch občanského vybavení ve funkční struktuře obce a budoucí problémy při případné revitalizaci specifických stavebních fondů, které tato zařízení vyžadují.

V ÚP Bohatice zahrnují jednu stabilizovanou plochu (obecní úřad). Změnou č.2 se vymezuje jedna zastavitelná plocha této kategorie v návaznosti na obecní úřad.

Poznámka:

plochy občanského vybavení jsou z pohledu regulativů ÚP kategorizovány jako veřejné, přestože podstatná část zařízení občanského vybavení je nebo může být provozována na komerční bázi, nebo v dílčích plochách občanského vybavení jsou komerční a veřejná zařízení i vzájemně promíšena, na území obce však nejsou velkoplošné komerční areály občanského vybavení a ani se s nimi nepočítá a nevyplývá potřebnost v ÚP vymezovat specifické funkční plochy občanského vybavení komerčního včetně jejich podmínek pro využití.

OS občanské vybavení - sport

- plochy pro umístění zařízení tělovýchovy a sportu s ohledem na specifický charakter jsou vyčleněné z ploch občanského vybavení, zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi ve spojení s plochami rekreace, pro vlastní potřebu obyvatel obce i pro využití rekreačního potenciálu území,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost sportovních, tělovýchovných a rekreačních funkcí,
- umístěvané ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Stabilizované plochy tohoto typu nejsou v ÚP Bohatice vymezeny, byla vymezena jedna zastavitelná plocha pro zařízení pro jezdeckví na koních (parkúr). Změnou č.2 se vymezuje zastavitelná plocha pro volnočasové centrum s možností pořádání kulturních a sportovních akcí (záměr obce), podmínka na zachování ochranné zeleně v min. rozsahu 15 % z výměry dané plochy vyplynula z požadavku DO na ochranu sousedící nemovité kulturní památky.

OH občanské vybavení – hřbitovy

- s ohledem na specifický charakter jsou vyčleněné z ploch občanské vybavení veřejné (OV), zřizované a užívané ve veřejném zájmu, sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost pietních funkcí,
- umístěvané v atraktivním specifickém prostředí tradičních lokalit nebo přírodního zázemí odpovídajícím jejich účelu, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch veřejných prostranství.

V ÚP Bohatice je vymezena jedna stabilizovaná plocha a jedna plocha změn pro případné rozšíření hřbitova. Změnou č.2 se u této plochy pouze mění kategorie z ploch přestavby na plochy zastavitelné, protože předmětná plocha leží vně zastavěného území.

VZ výroba zemědělská a lesnická

- plochy jsou určeny pro produkční ekonomické aktivity zemědělské prvovýroby,
- umožňují pouze dané využití pro zemědělskou prvovýrobu a bezprostředně související zemědělské služby,
- připouští se umístování rodinných farem orientovaných zejména na chov hospodářských zvířat, doplněný dalšími aktivitami (např. agroturistika), podmíněně přípustné je integrované bydlení správce (vlastníka)
- umístěvané na okraji zastavěného území nebo ve specifickém prostředí volné krajiny odpovídajícím jejich účelu a vlivu na kvalitu prostředí, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Na území obce nejsou vymezeny rozvojové plochy tohoto typu.

DD doprava drážní

- plochy dopravy drážní, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- zahrnují obvod dráhy tzn. stavby a zařízení kolejové dopravy,
- umožňují dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území,
- umístěvané ve specifických polohách odpovídajícím jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území.

DS doprava silniční

- plochy dopravy silniční, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- zahrnují stavby a zařízení silniční dopravy nadmístního významu,
- umožňují dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území,

V ÚP Bohatice zahrnují plochy silnice II. třídy.

PU veřejná prostranství všeobecná

- plochy veřejných prostranství, u nichž využití pozemků, malá intenzita dopravy a vliv na kvalitu prostředí nevylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- zahrnují zejména zpevněné plochy s prostorovou a komunikační funkcí, zahrnují i veřejná parkoviště,
- umožňují dostupnost veřejných prostranství a zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí, stabilizaci prostorové kostry obce, na níž veškeré činnosti směřují k bezúplatnému využívání veřejností pro krátkodobý oddech a rekreaci, běžné i slavnostní shromažďování,
- umístované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému veřejných prostranství a obsluhovaném území.

TU technická infrastruktura všeobecná

- plochy jsou určeny pro plošně rozsáhlejší zařízení technické infrastruktury, jejichž rozsah, intenzita činností a potenciální vliv na kvalitu prostředí za hranicí jejich pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto ploch není možné,
- umožňují obsluhu území obce i širšího území technickou infrastrukturou,
- umístované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému infrastruktury a obsluhovaném území.

V ÚP Bohatice jsou vymezeny plošně nevýznamné plochy určené zejména pro provozování a rozvoj vodohospodářské infrastruktury neumožňující umístění vysoce kapacitních zařízení.

WT vodní a vodních toků

- plochy pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemků určených pro převažující vodohospodářské využití,
- zahrnují přírodní i umělé vodní nádrže s převažující funkcí ekologicko stabilizační a rekreační, přírodní i umělá koryta vodních toků, zahrnují i břehové porosty funkčně související s plochou vodní, jsou doplněny liniemi drobných vodních toků bez pozemku dle katastru nemovitostí,
- umístované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

V ÚP Bohatice nejsou vymezeny plošně významné plochy tohoto typu.

Poznámka: V ÚP Bohatice vymezené stabilizované plochy pro protipovodňová a protierozní opatření jsou „překryvným“ jevem vymezujícím prostor pro opatření na snižování ohrožení území povodněmi.

AU zemědělské všeobecné

- vymezují se samostatně za účelem územní ochrany příznivých přírodních podmínek, zejména půdních a terénních pro jejich žádoucí zemědělské využití,
- plochy pro převažující hospodářské, ale i ekologické a rekreační využití zemědělské půdy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné, součástí plochy mohou být jen stavby nezbytné pro jejich obhospodařování,
- umožňují stabilizaci a ochranu zemědělského půdního fondu, jeho transformaci podle pozemkových úprav i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory),
- umístované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

LU lesní všeobecné

- plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití lesa, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory),
- umístované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

NU přírodní všeobecné

- plochy se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v území,
- plochy pro ochranu přírody a krajiny, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu pozemků dotčených ochranou přírody a krajiny,
- umístované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu - ochraně ploch tvořících lokální biocentra,
- plochy vodní a vodní toky, plochy veřejných prostranství všeobecných (účelové komunikace), i když jsou součástí území splňujících výše uvedené vymezení ploch přírodních, si ponechávají základní označení svého způsobu využití.

Změnou č.2 byly nejvíce přerozděleny plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň, kdy plochy této původní kategorie ležící uvnitř zastavěného území jsou nyní vymezeny zejména jako plochy zeleně sídelní ostatní, plochy ležící vně zastavěného území jsou typem ploch zeleně krajinné. Plochy přírodní tak v případě správního území Bohatic zahrnují jen pozemky vymezených lokálních biocenter.

ZK zeleň krajinná

- zahrnují zejména pozemky se zastoupením nelesní vegetace, jež pozitivně ovlivňuje vzhled krajiny, mikroklimatické a hygienické podmínky i vodní režim v území,
- jsou určeny pro stabilizaci zeleně mimo zastavěné území, v řešeném území jsou to zejména aleje a pásy doprovodné zeleně podél silnic a místních komunikací, pozemky se vzrostlými nálety dřevin, které nejsou lesem ani zemědělsky obhospodařovanou půdou,
- v plochách krajinné zeleně není zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny,
- plochy vodní a vodních toků, i když jsou součástí území splňujících výše uvedené vymezení ploch smíšených krajinných, si ponechávají základní označení svého způsobu využití.

Změnou č.2 nově definovaný typ ploch s rozdílným způsobem využití. Změnou č.2 byly v rámci „převodu“ ploch do Standardu do ploch zeleně krajinné začleněny plochy situované vně zastavěného území a to typy ploch lesní - les na nelesní půdě a plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň.

ZS zeleň sídelní ostatní

- plochy určené pro stabilizaci úlohy zeleně v zastavěném území sídla,
- pozemky veřejných prostranství, vyhrazené i soukromé zeleně, u nichž plnění funkce obecní zeleně, malá intenzita provozu a pozitivní vliv na kvalitu prostředí nevyklučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují umístění veřejných prostranství (vč. komunikací a dočasného parkování OA), rozmanitých rekreačních funkcí, zajištění ekologické a estetické funkce systému sídelní zeleně, stabilizaci rozčlenění prostorové struktury obce,
- veškeré činnosti na nich směřují k využívání veřejností pro prostupnost krajiny, běžné i slavnostní shromažďování, specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí a jiné specifické využití krajiny,
- umísťované v zastavěném území v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury obce, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně a obsluhovaném území.

Změnou č.2 byly v rámci „převodu“ ploch do Standardu do ploch zeleně sídelní ostatní začleněny plochy situované uvnitř zastavěného území.

Změnou č.2 se vymezují dvě zastavitelné plochy zeleně sídelní ostatní pro ochranu exponovaného místa u nemovité kulturní památky a pro zvýšení piety místa u hřbitova.

OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Limity využití území vylučují, omezují, případně podmiňují umísťování staveb a jiné využití území včetně různých opatření v území. Limity určují nepřekročitelnou hranici, hodnotu, nebo rozpětí pro využití a uspořádání předmětného území za účelem zajištění funkčnosti jeho systémů, bezpečnosti, ochrany přírody a zdravého životního prostředí. Dotčení částí ploch s rozdílným způsobem využití limity využití území nevyklučuje využívání těchto ploch jako celku v souladu se stanovenými funkčními regulativy při respektování příslušných limitů.

Tab. D.6 2: Limity využití území

limity využití území	zakresleno
ochranná pásma silnic II. třídy	ANO
ochranná pásma dráhy	ANO
ochranná pásma vodovodních sítí a objektů	NE (měřítko)
ochranná pásma nadzemních elektrických vedení VN 35 kV a stanic	ANO
bezpečnostní pásmo VTL plynovodu	ANO
ochranná pásma podzemních komunikačních vedení	NE (měřítko)
ochranná pásma vodních zdrojů (I. a II. st.)	ANO
CHOPAV Severočeská křída – celé území obce	NE
nemovité kulturní památky	ANO
území s archeologickými nálezy (ÚAN I. a II.)	ANO
válečné hroby	NE (měřítko)
pásma kolem vodních toků a nádrží pro jejich správu	NE (měřítko)
lesní pozemky vč. vzdálenosti 50 m od okraje lesa	ANO
pozemky zařazené ve vyšších třídách ochrany ZPF (I. a II. třída)	ANO
meliorované pozemky drenážním odvodněním, hlavní linie odvodňovacích zařízení	ANO
VKP ze zákona (plochy lesní a vodní a vodohospodářské)	ANO
památný strom včetně ochranného pásma	ANO
migračně významná území – dálkové migrační koridory	ANO
ÚSES (bez ohledu na biogeografický význam)	ANO
chráněné ložiskové území	ANO
ložiska nerostných surovin výhradní / nebilancovaná	ANO
schválené prognózní ložisko nerostných surovin výhradní / nevýhradní	ANO
sesuvné území aktivní /potenciální	ANO
vrty včetně ochranného pásma, zařízení DIAMO s.p.	ANO
limity a kritéria z hlediska životního prostředí - stanovené emisní limity a další podmínky provozování zdrojů znečištění ovzduší, stanovené emisní stropy pro některé látky znečišťující ovzduší, stanovené imisní limity znečištění ovzduší, vymezené oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší, kritéria znečištění podzemní vody, stanovené limitní hodnoty znečištění povrchových vod, kritéria znečištění zeminy, limity míselnosti odpadů ukládaných na skládky, limity obsahu škodlivin v odpadech využívaných na povrchu terénu, hygienické limity hlukové zátěže a vibrací	NE

Koncepce ÚP Bohatice i Změny č.2 respektuje limity využití území vyplývající z ustanovení obecně závazných právních předpisů, norem a správních rozhodnutí (vstupní limity) identifikované v průběžně aktualizovaných ÚAP ORP Česká Lípa a pokud je to z hlediska jejich charakteru a grafických možností účelné, zakreslené v aktuálním stavu v Koordinačním výkresu.

Podrobnější popis limitů využití území, které často tvoří zároveň hodnoty území, je uveden v příslušných kapitolách odůvodnění.

Informace o konfrontaci stávajících limitů využití území se zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině vymezenými Změnou č.2 je uvedena v následující tabulce Tab.6_3.

Vysvětlivky k následující tabulce:

X označuje „střet“ s limitem využití území – stav k 08/2023 (plocha do něj alespoň částečně zasahuje):

OP SIL ochranné pásmo silnic III. třídy

OP ELE ochranné pásmo nadzemního vedení a zařízení elektrizační soustavy

UAN území s archeologickými nálezy (UAN I. a II)

CHLU chráněné ložiskové území+ výhradní ložisko šterkopísků

PL schválené prognózní ložisko – radioaktivní suroviny

SA sesuvy aktivní

ZPF plochy zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany ZPF

LES vzdálenost 30 m od okraje lesa

Pozn.: Nejedná se o úplný výčet dotčených limitů využití území, ale pouze o ty, které mají územní význam při rozhodování o vymezení ploch.

Tab. D.6 3: Konfrontace stávajících limitů využití území s plochami změn

ozn. plochy	OP SIL	OP ELE	UAN	CHLU	PL	SA	ZPF	LES
Z.31			X					
Z.32a			X			X		X
Z.32b		X	X			X		
Z.34	X					X	X	
Z.36			X			X		
Z.37			X			X		
Z.38			X			X		
Z.39			X				X	
Z.40			X			X	X	
Z.41			X				X	
Z.42			X			X	X	
Z.43			X		X	X	X	
Z.44			X		X		X	
Z.45	X		X		X	X	X	
Z.48			X				X	
Z.50b								
Z.51			X	X		X	X	
Z.52			X		X		X	
Z.53			X			X		X
Z.54			X			X		
Z.55			X			X		
Z.56			X			X	X	
Z.57					X		X	
Z.58								
Z.59			X			X		
Z.60	X		X			X		

HYGIENICKÉ A BEZPEČNOSTNÍ VLIVY

Podmínky pro prověřování případného překračování hygienických limitů hluku byly v ÚP Bohatice stanoveny proto, že plochy pro bydlení byly vymežovány i do přímého sousedství silnice II/268, území potenciálně zasažené nadlimitními účinky hluku z dopravy, přičemž vymežování samostatných ploch určených pro neobytné funkce v tomto meziprostoru by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP. Potenciálním nadměrným hlukem ze silniční dopravy, kde realizovat stavby hlavního využití je dotčena rozvojová zastavitelná plocha Z.47 bydlení venkovské. Podrobněji vyhodnoceno v kapitole D.4.Odůvodnění.

VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští pouze v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území stanovenými v ÚP Bohatice.

Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny se v nezastavěném území nepřipouští stavby, zařízení a jiná opatření, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (oplocení) s výjimkou oplocení ZPF se speciálními kulturami (např. okrasné květiny, intenzivní sady) a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů, oplocení též nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL.

Z důvodu ochrany charakteru území obce a vystavěného území a ochrany zemědělského půdního fondu se nepřipouští v nezastavěném území výstavba samostatných staveb a zařízení výroben energie z obnovitelných zdrojů. Důvodem je zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřených stanovenými limity využití území.

V ÚP je požadováno neumisťování technických prvků v pohledově exponovaných prostorech tak, aby potenciálně mohly narušit pohledové reliéfy, měnily siluetu obce v dálkových pohledech, z důvodu nenarušení estetických a kulturních hodnot krajiny. Možnosti využití obnovitelných zdrojů pro výrobu energie v řešeném území viz kapitola 4.2 Odůvodnění.

Samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů nejsou v ÚP Bohatice ani Změně č.2 vymezovány. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se připouští v rámci přípustného využití všech kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce v rámci technického zařízení staveb stanovených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Dále je umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů přípustné v plochách výroby zemědělské a lesnické. Tím územní plán vytváří územní podmínky pro potenciální využití potenciálu výroby energií z obnovitelných zdrojů v řešeném území.

Naopak je třeba nezastavěné území tzn. volnou krajinu chránit před neuváženou expanzí těchto výroben (zejména s výkonem nad 1MW), které by zejména bránili řádnému využívání půdního fondu náležitým zemědělským a lesnickým hospodařením v intencích zásad udržitelného rozvoje při zachování současného charakteru území, tzn. zemědělské hospodaření s těžištěm orného hospodaření s uvážlivým výběrem pěstovaných plodin s ohledem na případné erozní jevy a s podporou snah o další rozčleňování v minulosti scelených zemědělských pozemků včetně údržby TTP (lučním hospodařením a pastvením). Území obce je pokryto zemědělskou půdou i vyšších tříd ochrany (I. a II.), která je významnou hodnotou území.

Zemědělské a lesnické hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmu ochrany přírody. Důležitým faktorem je i cílená ochrana krajinného rázu, který je dán zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa či oblasti a musí být chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. K základním principům uchování krajinného rázu řešeného území patří nepřipustění výstavby objemově neadekvátních staveb vymykajících se dochovaným harmonickým vztahům, určité omezování volnosti architektonického ztvárnění jednotlivých objektů v rámci stanovených prostorů obce z hlediska ochrany charakteru zástavby (pro investory s jednoznačně vymezenými podmínkami) s podporou postupné i fragmentární realizace výstavby s dochovaným měřítkem krajiny a sídel. Ochrana pohledově exponovaných prostorů spočívá ve snaze minimalizace zásahů do dominantních krajinářských znaků (místní vrcholy, rokle,...), tj. ve svažitých a pohledově exponovaných terénech lesních porostů, neumisťování prvků, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití těchto pohledově prostorů. Cílem zachování kvalit krajiny je zachování původního charakteru krajiny bez zásahů do reliéfu terénu, současných způsobů využívání, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení. Ochrana krajin spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajině nešetrnými způsoby hospodaření.

Potenciální výstavbou areálů výroben energií z obnovitelných zdrojů by došlo i k omezení průchodnosti krajiny pro živočichy (včetně člověka), protože areály výroben energií z obnovitelných zdrojů (FVE, bioplyn, MVE) jsou dle dosavadní praxe neprostupně oplocovány.

D.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO A ASANACÍ

D.7.1 VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Textová i grafická část byla komplexně upravena v souladu se Standardem a aktuální legislativou.

Byly prověřeny v ÚP Bohatice vymezené veřejně prospěšné stavby, přičemž byly vypuštěny stavby již realizované a aktualizováno označení a popis staveb dosud nerealizovaných.

Změnou č.2 se vymezují nové veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury - místní komunikace pro zajištění dopravní přístupnosti stabilizovaných i zastavitelných ploch bydlení (VD.Z.52) a pro umožnění zejména pěší prostupnosti krajiny propojením účelových komunikací (VD.Z.53). Záměr výstavby místní komunikace v zastavitelné ploše Z.54 se nevymezuje jako VPS, protože pozemek je ve vlastnictví obce Bohatice.

Nové záměry technické infrastruktury (vodní zdroj, vodojem a čerpací stanice) a přístupová komunikace k těmto zařízením se nevymezují jako VPS, protože pozemky jsou ve vlastnictví obce Bohatice.

Změnou č.2 se upřesňuje vymezení části lokálního biokoridoru k založení (VU.LBK.1160/1161) do vhodnějšího místa.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nevymezují ani nebylo jejich vymezení požadováno.

D.7.2 VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nové veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo se Změnou č.2 nenavrhují.

D.8 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na životní prostředí nebylo požadováno. Kompenzační opatření se ve Změně č.2 nestanovují.

D.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Změnou č.2 se vypouští tento požadavek u zastavitelné plochy Z.18, kdy k této dohodě již došlo v rámci navazujícího řízení a to bez faktické změny parcelace.

Nové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci se Změnou č.2 nevymezují.

D.10 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vzhledem k dalšímu rozvoji obce je vedením obce Bohatice uvažováno zřídit nový kapacitní obecní zdroj pitné vody a to vrtem na ploše Z.59 – pozemek p.č. 497/2, vodojemem a úpravnou vody (případně dalšími územními a technickými úpravami vyplývajícími z hydrogeologických a hydrotechnických podmínek. Změnou č.2 je vymezena i územní rezerva R.1 pro variantní (náhradní) umístění vrtu, vodojemu a ČS na pozemku p.č.622/1.

Budou prověřeny zejména hydrogeologické a hydrotechnické podmínky a možnosti napojení na stávající systém zásobování vodou.

D.11 ODŮVODNĚNÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Užívané pojmy jsou buďto v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vždy v platném znění, pokud není uvedeno jinak, nebo jsou definovány v územním plánu. Jednotlivá ustanovení definic využívají citací ze zákona a vyhlášek, bez nichž by jejich upřesnění pro specifické potřeby ÚP nebylo srozumitelné. Definované pojmy jsou seřazeny dle abecedy.

Dům smíšené funkce je definován za účelem zajištění polyfunkčnosti využití příslušných smíšených ploch, kde je žádoucí zachovat určitý podíl trvalého bydlení, zajistit atraktivitu podlaží navazujícího na veřejné prostranství a přitom umožnit potenciálnímu vlastníku širokou škálu možného dalšího využití, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

Integrované funkce jsou definovány za účelem rozlišení přípustnosti činností na samostatných pozemcích v rámci příslušných ploch od činností začleněných do staveb hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami zajišťuje umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemku, čímž zajišťuje minimální rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu, zároveň však nemůže zamezit spekulativnímu skrývání částí objemu staveb pod upravený terén. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100 %.

Koeficient zeleně zajišťuje zachování přiměřeného podílu „zelených“ ploch na pozemku, s ohledem na nepřijetí koeficientu podzemních staveb je umožněno umístit „zelené“ plochy na střechách podzemních objektů a Kz tak nevypovídá např. o způsobu zasakování povrchových vod nebo o možnosti výsadby dřevin na těchto plochách. Přesto přijatá definice zeleně zajistí její funkčnost bez ohledu na stav podloží. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100%.

Komerční služby jsou definovány za účelem jejich odlišení od řady obslužných činností, které se rovněž označují jako služby (zdravotní a sociální služby,...), ale mají jiné nároky na umístění.

Komplexní řešení požadované při rozhodování o využití stabilizovaných a zastavitelných ploch většího rozsahu vyplývá z nemožnosti zakotvit do regulativů ÚP všechny potřebné detailní podmínky zejména z hlediska prostorového uspořádání staveb a vymezení veřejných prostranství.

Kultura jako nestavební využití je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

Nadzemní podlaží je v ÚP definováno odchylně od bytové normy s ohledem na platnost regulativů ÚP pro všechny druhy staveb.

Nadzemní stavba je pro účely ÚP definována dle požadavku pořizovatele ve vztahu k významu koeficientu zastavění nadzemními stavbami.

Nerušící výroba je definována na základě § 8 Hlavy II, Části druhé, vyhlášky č. 501/2006 Sb. jako taková výrobní činnost, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž území.

Obtěžující emise jsou definovány dotčeným orgánem (OŽP KÚLK) na podkladě zákona č.89/2012 Sb.

Oplocení je principiálně nepřípustné na všech plochách nezastavěného území (veřejný zájem na zachování prostupnosti území), dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat nebo koní jsou z oplocení vyjmuty za účelem umožnění ochrany těchto ploch před škůdci a naopak ochrany obyvatel využívajících prostupnosti území před činnostmi na nich probíhajícími.

Podružné stavby jsou v ÚP definovány zejména za účelem umožnění nezbytné obsluhy ploch v nezastavěném území odchylně od přístřešků dle SZ, s ohledem na jejich specifické charakteristiky v různých plochách. Zvláště zdůrazněná nepřipustnost trvalého bydlení nebo rodinné rekreace vyplývá z přetrvávající snahy stavebníků pronikat s tímto využitím do nezastavěného území pod záminkou budování staveb pro údržbu krajiny.

Podkroví je v ÚP definováno na základě metodické pomůcky MMR ČR, 06/2013.

Rodinný dům venkovský byl definován zpracovatelem ÚP za účelem jednoznačnosti jeho popisu zejména ve vztahu k charakteru zástavby sídla.

Rodinná farma je definována za účelem zajištění možnosti rozvoje zemědělské činnosti včetně údržby krajiny při zachování určitého podílu trvalého bydlení a přitom umožnění potenciálnímu vlastníku realizovat širokou škálu možného dalšího využití vázaného na venkovský prostor, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

Rozvojové plochy jsou definovány dle požadavku pořizovatele k upřesnění používání tohoto pojmu v textové části.

Speciální kultury jsou definovány pro potřeby ÚP ve vztahu k podmíněně přípustnosti oplocování ploch v nezastavěném území.

Ubytování je definováno na základě požadavku podpořit územně plánovacími nástroji snahu obce vyřešit problém nelegálního nebo přinejmenším neetického ubytování ekonomicky slabých obyvatel.

Udržitelný cestovní ruch někdy též uváděný jako šetrný cestovní ruch je běžně užívaný pojem definovaný ve vztahu k ochraně přírody a krajiny. Šetrný cestovní ruch (udržitelný, šetrný k životnímu prostředí) - minimalizuje vlivy nežádoucích aktivit na uživatele území a životní prostředí. V maximální možné míře je využíván místní potenciál a zdroje a dochází postupně k přirozenému rozvoji území při udržení příznivého prostředí i vztahů místních komunit.

Úprava jako účelové využití pozemku neprodukčního charakteru je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

Vzrostlá nelesní zeleň (též užívaný pojem vysoká zeleň nebo dřeviny rostoucí mimo les, v některé odborné literatuře i pojem vysoká zeleň) je definována na základě požadavku pořizovatele. Definice vychází z metodické publikace Charakter a struktura venkovských sídel a další odborné literatury.

Základní občanské vybavení je definováno dle dokumentace Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (MMR, ČVUT, 2020).

Základní vybavenost území je definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je obecně (podmíněně) přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP umístovány dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

Zalesňování pozemků (v KN dosud neevidovaných jako lesní pozemek) na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha bez změny ÚP má při upuštění od návrhu systematického zalesňování krajiny umožnit dílčí drobné změny v utváření krajiny vždy podmíněné dalšími specializovanými správními rozhodnutími.

Zeleň je definována projektantem ÚP.

Znečišťující látka je definována dotčeným orgánem (OŽP KÚLK) na základě zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší v platném znění.

Zpevněná plocha je definována ve vztahu k významu koeficientu zastavění nadzemními

E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

E.1 STATISTICKÉ ÚDAJE, ZPŮSOB HODNOCENÍ

SOUHRNNÉ ÚDAJE ZA OBEC

Tab. E.1_1: Struktura základních druhů pozemků [m², %]

kód obce / obec:	výměra Σ	ZPF Σ	lesní pozemky Σ*	vodní plochy Σ	ostatní plochy Σ	zastavěné plochy Σ	NZP celkem
561428 Bohatice	3928763	2990363	587810	50523	258405	41662	938400
% zastoupení Σ	100,00	76,11	14,96**	1,29	6,58	1,06	23,89

Zdroj: ČÚZK, stav k 17.5.2023

*) údaj dle ČÚZK zahrnující výměru porostní plochy i bezlesí

***) lesnatost

Tab. E.1_2: Struktura druhů pozemků ZPF [m², %]

kód obce / obec:	ZPF Σ	z toho			
Bohatice		orná půda	TTP (louky, pastviny)	zahrady	ovocné sady
výměra (ha)	2990363	668380	2191490	112186	18307
% zastoupení Σ obec	76,11	17,01	55,77	2,86	0,47
% zastoupení Σ ZPF	100,0	22,35 (= teoretické zornění)	73,29	3,75	0,61

Zdroj: ČÚZK, stav k 15.9.2023

Pozn.: - druh pozemku vinice a chmelnice nejsou v řešeném území evidovány,

- údaj „zornění“ je pouhým výpočtem procentického podílu v KN **evidované** orné půdy vůči celkové výměře pozemků ZPF, bez ohledu na aktuální stav využívání půdy (údaj zkrácený, neboť část orné půdy je aktuálně zatravněna, a naopak),

- ve výkresu předpokládaných záborů PF je znázornění druhů pozemků provedeno dle stavu katastru nemovitostí, nikoliv dle skutečného stavu v terénu – důvodem je nutnost vyhodnocování záborů složek půdního fondu dle aktuálního stavu KN.

Ve výkresu předpokládaných záborů PF je znázornění druhů pozemků provedeno dle stavu katastru nemovitostí, nikoliv dle skutečného stavu v terénu – důvodem je nutnost vyhodnocování záborů složek půdního fondu dle aktuálního stavu KN.

Hodnocení plošných požadavků návrhů (ploch/lokalit) urbanistického řešení na ZPF (tzv. záborů ZPF) určené ke změně druhu pozemku či způsobu jeho využití je následně provedeno striktně dle aktuálně platných legislativních předpisů (vyhlášky MŽP č. 271 z 24.10.2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, Tabulka 2). Předmětem vyhodnocení jsou tedy všechny navrhované plochy, bez ohledu na funkční členění, příslušnost k zastavěnému území, druh zemědělského pozemku, či zábor pozemku nezemědělské půdy.

Z hlediska požadavků vyhlášky č. 271/2019 Sb.: veškeré záborů půdního fondu jsou trvalé. Návrhy ploch nenaplnují podmínky §3, odst.1, písm.g, rovněž zde nejsou navrhovány plochy určené k rekultivaci na zemědělskou půdu, plochy závlah, ani stavby k ochraně pozemku před vodní erozí, navrhované plochy se nenacházejí na odvodněných pozemcích – tyto údaje tudíž nejsou součástí následujících tabulek.

Dle podkladů ÚAP ORP Česká Lípa se v řešeném území nenacházejí stavby k ochraně před erozní činností, ani evidované stavby závlah – tyto údaje nejsou tudíž obsahem následného hodnocení. Vymezené návrhové plochy jsou územně situovány mimo realizované plochy drenážního odvodnění, z tohoto důvodu není rovněž případný vzájemný překryv předmětem následných tabulek. Návrhové lokality jsou vymezeny mimo lesní pozemky, tudíž se v návrhu Změny č.2 nejedná o zábor PUPFL.

V intencích uvedené vyhlášky není obsahem hodnocení druhové členění zemědělských pozemků, ani výčet dotčených BPEJ – tyto údaje nejsou tudíž obsahem níže uvedených tabulek.

Záměry na zemědělské půdě vyžadují tzv. „záborů zemědělského půdního fondu“, ostatní záměry týkající se změny využití a druhu pozemku se nacházejí na nezemědělské půdě (tyto nejsou záborům ve výše uvedeném pojetí, avšak pro úplnost jsou uvedeny v následujících přehledech a bilancích).

Údaje jsou převzaty z evidovaného stavu dle údajů katastru nemovitostí (zábory ZPF nejsou již v intencích vyhlášky č. 271/2019 Sb. (tab. 1) členěny na jednotlivé druhy pozemků), jsou uvedeny v [m²]. Jednotlivé návrhové plochy jsou uvedeny v číselné posloupnosti v rámci skupiny rozdílného způsobu využití (funkce), a v následných tabulkách označeny jejich kódem.

Plochy jsou s průběžným kódovým označením znázorněny ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

Jednotlivé návrhové plochy Změny č.2 jsou uvedeny v číselné posloupnosti v rámci skupiny rozdílného způsobu využití (funkce), a v následných tabulkách označeny její zkratkou.

Tab. E.1 3: Plochy s rozdílným způsobem využití

kód	název plochy
BV	bydlení venkovské
OV	občanské vybavení veřejné
OS	občanské vybavení - sport
PU	veřejná prostranství všeobecná
TU	technická infrastruktura všeobecná
ZS	zeleň sídelní ostatní

E.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2 NA PF

Tab. E.2_1: Plochy zastavitelné (Z)

lokality	funkce	celková výměra	Σ zábor ZPF	NZP	zábory ZPF podle tříd ochrany ZPF				
					I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
Z.31	BV	2646	2629	17	0	0	2629	0	0
Z.32a	BV	1810	1466	344	0	0	1466	0	0
Z.32b	BV	154	154	0	0	0	154	0	0
Z.34	BV	423	0	423	0	0	0	0	0
Z.36	BV	223	158	65	0	0	63	95	0
Z.37	BV	647	376	271	0	0	376	0	0
Z.38	BV	98	98	0	0	0	98	0	0
Z.39	BV	437	437	0	0	437	0	0	0
Z.40	BV	1261	1261	0	0	1261	0	0	0
Z.41	BV	1285	1285	0	0	1285	0	0	0
Z.42	BV	257	85	172	0	85	0	0	0
Z.43	BV	4130	4130	0	0	4130	0	0	0
Z.44	BV	1112	1112	0	0	1112	0	0	0
Z.45	BV	800	800	0	0	800	0	0	0
Z.48	BV	3900	3720	180	0	3720	0	0	0
Z.50b	BV	72	0	72	0	0	0	0	0
Z.51	OS	6965	3462	3503	0	146	124	3192	0
Z.52	PU	1885	1885	0	0	1885	0	0	0
Z.53	PU	2184	0	2184	0	0	0	0	0
Z.54	PU	1078	1078	0	0	0	1078	0	0
Z.55	OV	441	441	0	0	0	441	0	0
Z.56	ZS	860	860	0	0	860	0	0	0
Z.57	ZS	3579	3579	0	0	2857	0	0	722
Z.58	BV	360	360	0	0	0	0	0	360
Z.59	TI	649	649	0	0	0	649	0	0
Z.60	PU	292	0	292	0	0	0	0	0
celkem		37548	30025	7523	0	18578	7078	3287	1082

CELKEM HODNOCENÉ ZÁBORY – REKAPITULACE DLE KATEGORIÍ FUNKČNÍHO VYUŽITÍ**Tab. E.2_2: Celkem hodnocené plochy zastavitelné (Z)**

funkce	celk. výměra	zábor ZPF	Σ NZP	zábory ZPF podle tříd ochrany				
				I.	II.	III.	IV.	V.
BV	19615	18071	1544	0	12830	4786	95	360
OS	6965	3462	3503	0	146	124	3192	0
OV	441	441	0	0	0	441	0	0
PU	5439	2963	2476	0	1885	1078	0	0
ZS	4439	4439	0	0	3717	0	0	722
TI	649	649	0	0	0	649	0	0
celkem Z	37548	30025	7523	0	18578	7078	3287	1082

E.3.2 SOUHRNNÉ A STATISTICKÉ ÚDAJE PLOŠNÝCH POŽADAVKŮ NÁVRHŮ URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY ZPF**Tab. E.2_3: Rekapitulace záborů ZPF dle tříd ochrany**

	zábory ZPF celkem	zábory ZPF dle tříd ochrany				
		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
celkem	30025	0	18578	7078	3287	1082
podíly z celkového záboru ZPF	100,00 %	0	61,88	23,57	10,95	3,60

E.3 ODŮVODNĚNÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Následné údaje jsou získané z kódu BPEJ a příslušných aktuálních legislativních předpisů, poskytují základní orientaci zejména pro uvažované změny využívání pozemků ZPF s ohledem na jeho ochranu. Ochrana ZPF je stanovena legislativně, tudíž není do budoucnosti vyloučena změna některých kritérií (detailní úpravy probíhají operativně a průběžně). Ochrana (a relativní kvalita) zemědělského půdního fondu je následně vyjádřena třídami ochrany jednotlivých BPEJ zastoupených v řešeném území. Charakteristiky a údaje o ochraně ZPF jsou převzaty z oborové Vyhlášky MZe ČR č. 48 z 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Zdejší zemědělské pozemky jsou výskytem a střídáním jednotlivých BPEJ poměrně pestré. Klimatické podmínky, sklonitost a expozice, jakož i skeletovitost, jsou dány přírodními podmínkami, reliéfem terénu a půdními vlastnostmi, které se do současné podoby vyvíjely milióny let, tudíž se nepředpokládá výraznější změna v hodnotícím období. Ochrana ZPF je stanovena legislativně, tudíž není do budoucnosti vyloučena změna některých kritérií (detailní úpravy probíhají operativně a průběžně). Ochrana (a relativní kvalita) zemědělského půdního fondu je následně vyjádřena třídami ochrany jednotlivých BPEJ zastoupených v řešeném území.

Tab. E.3_1: Ochrana ZPF dle jednotlivých BPEJ zastoupených v řešeném území BPEJ (třída ochrany ZPF):

BPEJ – tř. ochrany	BPEJ – tř. ochrany	BPEJ – tř. ochrany	BPEJ – tř. ochrany
5.08.50 – III.	5.30.11 – III.	5.44.10 – III.	5.49.41 – V.
5.23.10 – IV.	5.40.67 – V.	5.47.00 – III.	5.52.51 – IV.
5.30.01 – II.	5.42.10 – II.	5.49.11 – IV.	5.54.11 – IV.
5.68.11 – V.			

Zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa 2020, Vyhláška MZe ČR č. 48 z 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany

Pozn.: Kód BPEJ: 1. číslo = klimatický region, 2 a 3. číslo = hlavní půdní jednotka, 4. číslo = kombinace sklonitosti a expozice, 5. číslo = kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Vymezení BPEJ (viz lokalizace v grafické části dokumentace) je převzato z ÚAP ORP Česká Lípa.

Ochrana pozemků ZPF je mnohdy velmi iluzorní vzhledem ke stavu katastru nemovitostí, resp. k pomístním nesouladům aktuálních druhů pozemků a jejich způsobů využívání s jejich druhovým evidenčním zatříděním.

Na zemědělských pozemcích evidovaných v Katastru nemovitostí byly při hodnocení často lokalizovány již jiné druhy pozemků vymykající se zemědělskému využívání, a to současnému i potencionálnímu. I přes tyto skutečnosti je tento limitující prvek v návrzích urbanistického řešení patřičně zohledněn.

ZÁBOR ZAINVESTOVANÝCH POZEMKŮ ZPF Z DŮVODU NAVÝŠENÍ JEJICH ÚRODNOSTI

Vymezené plochy Změnou č.2 se netýkají ploch drenážního odvodnění.

KATEGORIZACE PLOCH ZELENĚ

Při prověření využití zastavěného území byli zjištěny místní rozdíly využívání území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP Bohatice, kdy v ÚP byly vymezeny tři typy ploch „zeleně“ a to plochy přírodní, plochy doprovodné a krajinné zeleně (vymezeny i v zastavěném území a na plochách nepřírodního charakteru např. v zahradách RD), plochy lesní, les na nelesní půdě a plochy veřejných prostranství – plochy sídelní zeleně (i vně zastavěného území nebo na plochách veřejně nepřístupných), často bez ohledu na parcelní dělení pozemků, vlastnické vztahy a skutečný stav v území.

Změnou č.2 se v souladu s aktualizovanými vyhláškami č.500/206Sb. a 501/2006Sb. v rámci „převodu“ ploch do Jednotného standardu územního plánu plochy zeleně transformují následovně:

Tab. E.3_2: Převodní tabulka typů ploch zeleně

ÚP Bohatice		Změna č.2 (nový standard)	
kód	název	kód	název (poznámka)
P	plochy veřejných prostranství, sídelní zeleň	ZS	zeleň sídelní ostatní (uvnitř zastavěného území)
LN	plochy lesní, les na nelesní půdě	ZK	zeleň krajinná (vně zastavěného území)
PZ	plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň	NU ZK ZS	přírodní všeobecné (jen ÚSES - BC) zeleň krajinná (v nezastavěném území) zeleň sídelní ostatní (v zastavěném území)

Změnou č.2 byly nejvíce přerozděleny plochy přírodní – doprovodné a krajinné zeleně, kdy plochy této původní kategorie ležící uvnitř zastavěného území jsou nyní vymezeny zejména jako plochy zeleně sídelní ostatní, plochy zeleně ležící vně zastavěného území jsou typem ploch zeleně krajinné. Plochy přírodní se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny. Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1.a 2. zóně odstupňované ochrany CHKO, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky v EVL, pozemky biocenter, kdy součástí jsou pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Plochy přírodní všeobecné tak v případě správního území Bohatic zahrnují jen pozemky vymezených lokálních biocenter (vymezeno Změnou č.2).

ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF

Ve Změně č.2 bylo prověřeno vymezení zastavěného území, kdy byla pořizovatelem poskytnuta hranice intravilánu 1966 (rastrové mapy evidence nemovitostí), která byla zohledněna při navržených úpravách vymezení zastavěného území. Původně vymezené zastavěné území tak ve Změně č.2 doznalo dílčích změn (zejména zvětšení).

Změnou č.2 se provádí náprava „rozporů“ ÚP se skutečným stavem v území zjištěných při prověřování využití zastavěného území (změna funkce z ploch „zeleně“ na plochy bydlení venkovského). Tyto změny jsou vymezeny jako plochy zastavitelné z důvodu změny typu plochy s rozdílným způsobem využití na jiný typ (i z důvodu stanovení předpokládaných záborů ZPF), i když se jedná o plochy využití ve shodě s podmínkami stanovenými pro typ plochy bydlení venkovské.

Tab. E.3 3: Odůvodnění převodu stabilizovaných ploch „zeleně“ na zastavitelné plochy bydlení venkovské

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	max. počet RD	odůvodnění
Z.31	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – jedná se oplocené části zahrad ke stávajícím RD (více vlastníků) uvnitř zastavěného území, realizovány podružné stavby, přístupová komunikace, pozemky charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné, součástí plochy je také upravený vodní tok funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.32a	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy zemědělské výroby a plochy doprovodné a krajinné zeleně Změna č.2 – zohlednění stavu v území – součást zahrady k RD č.p.33, pozemky bez staveb pro zemědělskou výrobu (v KN vedena stavba pro bydlení), pozemek není samostatně přístupný pro zemědělskou výrobu zemědělská výroba je podmíněně přípustná i v rámci ploch bydlení venkovského funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.32b	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy veřejného prostranství – sídelní zeleň Změna č.2 – zohlednění stavu v území – součást zahrady k RD č.p.33 (ovocné stromy, podezdívka plotu), pozemek není charakterem veřejným prostranstvím uvnitř zastavěného území (intravilánu 1966) funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.34	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň (zbyváající část p.p.č.660/1) Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemek součástí pozemků náležících k RD č.p. 80 včetně přilehlé zemědělské stavby, vše v zastavěném území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.36	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy veřejného prostranství - sídelní zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – upřesněno dle DKM, převažují přístupy (zpevněné plochy) k rekreačně využívaným chalupám č.e.11, a č.e.14, malá část pozemek zahrady, uvnitř zastavěného území funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.37	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.39, oploceno, realizovány podružné stavby, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.38	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy zemědělské Změna č.2 - zohlednění stavu v území – součást ploch užívaných k chalupě č.e.2, velmi malý, zemědělsky neobhospodařovatelný pozemek (pravděpodobně technická chyba ÚP) funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.39	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.62, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.40	bydlení venkovské (BV)	1	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.62, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.41	bydlení venkovské (BV)	1	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemek je součástí oplocené zahrady k RD č.p.2, realizovány podružné stavby, uvnitř zastavěného území (intravilán 1966), pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.42	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocené zahrady k RD č.p.60, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné
Z.43	bydlení venkovské (BV)	3	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleně Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí čtyř zahrad k RD č.p.69, č.p.59, č.p.54, e.č.9, realizovány podružné hospodářské stavby, oploceno, uvnitř zastavěného území, pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.44	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemky jsou součástí oplocených zahrad k RD č.p.48, č.p.49, oploceno, realizovány podružné hospodářské stavby, uvnitř zastavěného území (intravilánu 1966), pozemky svým charakterem nesplňují typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.45	bydlení venkovské (BV)	0	v ÚP stabilizované plochy přírodní, doprovodná a krajinná zeleň Změna č.2 - zohlednění stavu v území – pozemek je součástí oplocené zahrady k RD č.p.54, realizovány podružné stavby, uvnitř zastavěného území (intravilánu 1966), pozemek svým charakterem nesplňuje typ plochy přírodní všeobecné funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNOU Č.2 NOVĚ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny byly Změnou č.2 vymezeny zastavitelné plochy uvedené v následující tabulce.

Tab. E.3 4 Odůvodnění zastavitelných ploch (jen plochy vyžadující zábor ZPF)

ozn.	plochy s rozdílným způsobem využití	max. počet RD	odůvodnění
Z.48	bydlení venkovské (BV)	4	upraveno vymezení zastavěného území (zohledněn intravilánu 1966), po prověření zastavitelná plocha bydlení venkovského zahrnuje všechny v zadání určené pozemky tvořící souvislou plochu v ÚP vymezenou sice jako stabilizované plochy přírodní – doprovodná a krajinná zeleň, ale částečně využívanou jako zahrada k RD č.p. 4, pozemky nejsou zemědělsky využívány, zastavitelná plocha je vymezena v zastavěném území (bývalá zemědělská usedlost č.p.4) funkční sjednocení s přilehlými plochami bydlení venkovského
Z.51	občanské vybavení – sport (OS)	-	vymezeno ve veřejném zájmu jako obecní záměr – výstavba volnočasového centra s možností pořádání kulturních a sportovních akcí menší část plochy v KN evidována jako TTP, zbylá část jako ostatní plocha, plocha není zemědělsky obhospodařována (nálety dřevin)
Z.52	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	vymezena zastavitelná plocha pro místní obslužnou komunikaci (již realizována zpevněná komunikace o šíři cca 4,5m), zajištění dopravního přístupu ke stabilizovaným i zastavitelným plochám bydlení venkovského, vymezeno z důvodu změny využití ploch zemědělských na plochy veřejná prostranství všeobecná, přičlenění i zbytkový pozemek p.č. 89/4 (přístup na pozemky bydlení), obecní záměr, VPS
Z.54	veřejná prostranství všeobecná (PU)	-	upřesněno využití části v ÚP vymezené zastavitelné plochy ZBV9, vymezena zastavitelná plocha pro umístění místní obslužné komunikace, zajištění dopravního přístupu k dětskému hřišti, zastavitelným a stabilizovaným plochám bydlení venkovského (již využita zastavitelná plocha ZBV9), vymezeno v zastavěném území
Z.55	občanské vybavení veřejné (OV)	-	rozšíření ploch občanské vybavení veřejné za obecním úřadem, plocha vymezena v zastavěném území
Z.56	zeleň sídelní ostatní (ZS)	-	na části p.p.č. 127/1 se vymezuje jako záměr dotčeného orgánu plocha zeleně sídelní ostatní jako vhodné doplnění ploch bydlení venkovského a pro zajištění ochrany exponovaného místa u památkově chráněného domu č.e.1 (ochrana veřejných zájmů) plocha vymezena v zastavěném území
Z.57	zeleň sídelní ostatní (ZS)	-	na p.p.č 512/1 a 511 (zbytkový pozemek) se vymezuje ve veřejném zájmu jako záměr obce plocha zeleně sídelní ostatní v návaznosti na obecní hřbitov pro zvýšení piety místa
Z.58	bydlení venkovské (BV)	0	na p.p.č 515/1 se vymezuje plocha bydlení venkovské, kdy se jedná o zbytkovou plochu, zemědělsky neobhospodařovatelnou, okrajově do ní zasahuje RD č.p.83, plocha je v zastavěném území
Z.59	technická infrastruktura všeobecná (TU)	-	vymezena plocha technická infrastruktura všeobecná pro výhledové vybudování obecního zdroje pitné vody (vrt), vodojemu a čerpací stanice, plocha je v zastavěném území

F VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S PÚR ČR, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚPD VYDANOU KRAJEM

F.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S PÚR ČR A S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Aktualizace č.2 a č.3 PÚR ČR se nijak netýkaly území Libereckého kraje. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Předmětem této aktualizace bylo doplnění čl. 205 týkajícího se vodního díla Kryry, Senomaty, Šanov a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnicka. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje.

Dále dne 12.7.2021 Vláda ČR svým usnesením č. 618 schválila Aktualizaci č.4 PÚR ČR. Hlavním důvodem pro pořízení Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla skutečnost, že od schválení předchozí „řádné“ Aktualizace č. 1 PÚR ČR vládou v dubnu 2015 (UV č. 276/2015) uběhlo již několik let, a bylo tedy nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů.

Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně nemění koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem Aktualizace č. 4 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Články týkající se rozvojových oblastí a rozvojových os byly pouze formálně upraveny, žádné nebyly zrušeny. V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti: SOB8 - Sokolovsko“ a SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Obě se netýkají území ORP Liberec. U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení „SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“.

Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena dne 19.7.2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje.

Dne 29.února 2024 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 46/2024 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe a netýká se území Libereckého kraje.

Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 1.3.2024.

F.1.1 REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚP

Republikové priority územního plánování stanovené v PÚR ČR byly v ÚP Bohatice v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány ve všech jeho částech od stanovení koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, přes urbanistickou koncepci obsahující vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití, stanovení koncepce uspořádání krajiny a její ochrany včetně vymezení územního systému ekologické stability, stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury až po stanovení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření.

Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny při zpracování Změny č.2, řešeného území se zejména týkají:

ad (14)

Cílem Změny č.2 je vytvořit zejména podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a uspokojit zájemce o bydlení v obci při zachování hodnot území, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

ad (16)

Změna č.2 je zpracována pro celé správní území obce. Celková koncepce stanovená v ÚP Bohatice vychází z charakteru obce, jejího začlenění do struktury osídlení a potenciálu území pro jeho rozvoj a z polohy obce v širším území a není Změnou č.2 měněna. Změnou č.2 jsou zejména vytvářeny územní předpoklady pro rozvoj bydlení, občanského vybavení veřejného, občanského vybavení - sport při respektování hodnot území. Přírodní, kulturní, urbanistické i civilizační hodnoty jsou v ÚP v maximální míře respektovány např. vymezením zastavitelných ploch zeleně sídelní ostatní v kontaktu s nemovitou kulturní památkou a hřbitovem. Koncepční řešení Změny č.2 je v souladu se záměry obce.

ad (18)

Obec Bohatice je v rámci struktury osídlení Libereckého kraje ostatní obcí (není zařazena mezi nesporná centra osídlení). Spadá do spádového obvodu centra osídlení Zákupy. Obec Bohatice leží ve venkovském prostoru. ÚP podporuje rozvoj funkčních vazeb s okolními centry osídlení Zákupy, Mimoň, Česká Lípa a rozvíjí kooperace v občanském vybavení a v cestovním ruchu i s dalšími okolními obcemi. Změnou č.2 se tato koncepce nemění.

ad (20)

Změna č.2 doplněním funkčních a prostorových regulativů vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Změna č.2 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Do lokalit zvláštní ochrany přírody a EVL není zasahováno.

ad (20a)

Prostupnost krajiny území obce je pro obyvatele a návštěvníky kromě volného neorganizovaného pohybu krajinou zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací a dalšími v ÚP nevymezenými zvykovými trasami. Průchodnost území z pohledu rekreačních aktivit je i nadále bezproblémově zajištěna. Prostupnost krajiny pro velké savce (obecně volně chovaná zvíř) je umožněna v rámci nezastavěného území. Přes území obce je vymezen dálkový migrační koridor pro velké savce. DMK 887 procházející při východním okraji správního území obce a křížící vymezený koridor CNZ.D33/6 v místě stávající železniční trati. Úpravami stávající trati nedojde ke zhoršení podmínek migrace v rámci koridoru DMK 887. Prostupnost a přístupnost území v zájmech ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními (zákon o lesích, o ochraně přírody a krajiny...). Změnou č.2 se vymezuje propojení účelových komunikací, což zlepšuje zejména pěší přístupnost krajiny.

ad (28)

Při zpracování Změny č.2 byla vyhodnocena demografická situace v území. V ÚP je vymezen ucelený systém ploch veřejných prostranství. Tento soubor zahrnuje návsi, ulice, veřejnou zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení. Změnou č.2 se tato koncepce nemění.

ad (30)

Změnou č.2 se vytváří územní podmínky pro obecní záměr zvýšení úrovně technické infrastruktury v obci zajištěním vlastního kapacitního vrtu, vodojemu a čerpací stanice.

Změna č.2 je v souladu s požadavky a s republikovými prioritami územního plánování Politiky územního rozvoje ČR.

F.1.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Obec Bohatice není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy vymezené v PÚR ČR.

F.1.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

Území ORP Česká Lípa včetně obce Bohatice je nově součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ÚP Bohatice i Změna č.1 stabilizací ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření. Vymezením lokálního systému ÚSES včetně lokálních biokoridorů k založení je Změnou č.2 navrženo vhodné rozdělení velkých honů zemědělské půdy a tím vytvoření územních podmínek pro rozvoj pestré a členité krajiny a podmínek pro zvýšení zachytu vody v krajině v těchto navržených pásech krajinné zeleně. Změna č.2 vytváří územní podmínky pro zvyšování retenčních schopností krajiny přírodě blízkými způsoby. Zemědělské hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmu ochrany přírody. Součástí podmíněně přípustného využití všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou krajinné úpravy (např. plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně, mokřady, pozemky tvořící biokoridory aj.).

Stanovením závazných koeficientů max. zastavění pozemku v plochách s rozdílným způsobem využití jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků záplav. Změna č.2 upřesnila systém sídelní zeleně zejména v zastavěném území a vytváří územní podmínky pro její návaznost na systém krajinné zeleně.

Zásobování obyvatelstva obce pitnou vodou z veřejného místního vodovodu je v současnosti zajišťováno. V rámci navržené koncepce zásobování vodou se počítá s rozšířením vodovodního systému do rozvojových ploch a s vybudováním obecního zdroje pitné vody.

F.1.4 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Území obce Bohatice se nedotýkají v PÚR ČR vymezené koridory a plochy pro rozšíření technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR a svým významem přesahují území kraje nebo umožní propojení se sousedními státy.

Územní rozvojový plán ČR dosud nebyl vládou ČR vydán, a proto není relevantní vyhodnocovat soulad Změnu č.2 s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací.

F.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY ÚPD VYDANÉ KRAJEM

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE (ZÚR LK)

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.1.2012 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.466/11/ZK.

ZÚR LK rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR ČR a určují strategii pro jejich naplňování, koordinují územně plánovací činnost obcí, zejména stanovují základní uspořádání území kraje, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územních systémů ekologické stability, vymezuje významné rozvojové plochy a další území speciálních zájmů, vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V letech 2014 – 2021 byl pořizován návrh Aktualizace č.1 ZÚR LK, který byl 30.3.2021 vydán zastupitelstvem Libereckého kraje. Aktualizace č. 1 ZÚR LK byla po jejím vydání doručena spolu s úplným zněním ZÚR LK veřejnou vyhláškou a dne 27. 4. 2021 nabyla účinnosti.

Aktualizace č.2 ZÚR LK byla vydána zastupitelstvem Libereckého kraje 28.11.2023 a nabyla účinnosti 3.1.2024 a týkala se zejména zajištění souladu ZÚR LK s aktuálním zněním PÚR ČR (úpravy textu priorit, vymezení specifických oblastí, ve kterých se projevuje problém se suchem (vymezeny specifické oblasti SOB9a, SOB9b, SOB9c, a SOB6) přesun specifické oblasti SOB7c Frýdlantsko mezi specifické oblasti republikového významu, doplněno označení koridorů bez změny jejich vymezení, vypuštění koridorů územních rezerv S5_D01R a D18R, vypuštění některých koridorů, sjednocení kategorií legendy aj.).

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Lze konstatovat, že naplňování krajských priorit stanovených ZÚR LK pro územní plánování v oblasti zajištění příznivého životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje území a zajištění sociální soudržnosti obyvatel území je v ÚP Bohatice naplňováno stanovenou urbanistickou koncepcí, ochranou kulturních a přírodních hodnot území, stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a to vzhledem k možnostem, potřebám a požadavkům na udržitelný rozvoj území.

Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.2 přiměřeně jejímu obsahu zohledněny. Změna č.2 řeší zejména dílčí plošně nevýznamné změny využití území pro individuální bydlení, občanské vybavení, technickou infrastrukturu a doplnění místních komunikací. Jsou zohledněny zejména krajské priority územního plánování:

- ad P1 Změna č.2 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změnou č.2 je přiměřeně rozvíjena ochrana krajinného rázu nezastavěného území, jsou stanoveny požadavky pro naplňování cílových kvalit krajiny, jsou zachovány přírodní a krajinné hodnoty.
- ad P3 V ÚP Bohatice vymezené uspořádání území a stanovené podmínky pro jeho využívání zohledňují požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, hospodářského rozvoje území a ochrany a rozvoje přírodních a kulturních hodnot území. Změnou č.2 vytváří územní podmínky pro zlepšení dostupnosti veřejné infrastruktury.
- ad P6 Celková koncepce rozvoje obce zohledňuje její začlenění do struktury osídlení jako ostatní obce. Jsou posilovány funkční kooperace na blízká centra osídlení Zákupy, Mimoň a zejména na Českou Lípu (např. využívání zařízení občanského vybavení apod.).
- ad P8 Změna č.2 podstatně neovlivní charakter krajiny, krajinný ráz, ani nesníží biologickou rozmanitost a ekostabilizační funkci krajiny. Jsou respektovány zájmy ochrany přírody (nově vymezené zastavitelné plochy nejsou v přímém kontaktu s žádným ZCHÚ).
- ad P9 Změnou č.2 se vytváří územní předpoklady pro zlepšení prostupnosti krajiny pro člověka návrhem propojení účelových komunikací. Prostupnost krajiny pro velké savce (obecně volně chovaná zvíř) je umožněna v rámci nezastavěného území a není do dálkového migračního koridoru velkých savců Změnou č.2 zasahováno.
- ad P18 Změna č.2 usiluje o vyváženost využití vnitřních zdrojů zastavěného území a nevyhnutelné expanze zastavitelných ploch do volné krajiny za účelem zachování a rozvíjení strukturovaného obytného území s přiměřenou hustotou zástavby.
- ad P19 ÚP Bohatice koncipoval komplexní návrh technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Systém zásobování vodou byl realizován a Změnou č.2 se vytváří územní podmínky pro obecní záměr zvýšení úrovně této technické infrastruktury v obci zajištěním vlastního kapacitního zdroje pitné vody (vrt) včetně výstavby vodojemu a čerpací stanice. Tím by mělo dojít k zásobování obyvatel a dalších odběratelů nezávadnou kvalitní vodou za sociálně únosné ceny.

ROZVOJOVÉ OBLASTI, ROZVOJOVÉ OSY

Území obce Bohatice není dotčeno rozvojovou osou nadmístního významu, není v žádné rozvojové oblasti v ZÚR LK.

SPECIFICKÉ OBLASTI

ZÚR LK upřesňují vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, dle PÚR ČR na správní obvody obcí a podle zjištěných územních podmínek a nesouvislého územního vymezení v Libereckém kraji rozlišují specifickou oblast sucha SOB9a Frýdlantsko, specifickou oblast sucha SOB9b Českolipsko a specifickou oblast sucha SOB9c Turnovsko - Železnobrodsko. Obec Bohatice byla nově zařazena do specifické oblasti SOB9b Českolipsko.

ÚP Bohatice i Změna č.2 vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, doplněné cestní sítí v krajině a členěné vymezenými biokoridory. Zemědělské hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmů ochrany přírody. Změnou č.2 je tato koncepce zachována.

ÚP Bohatice stabilizací ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vytvořil podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření, ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Změnou č.2 je stanoveno, že realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině (viz základní vybavenost území). Speciální protierozní opatření se nenavrhují. Tato koncepce je Změnou č.2 zachována.

Návrh koncepce zásobování vodou a odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.2 doplňuje. Zásobování obce Bohatice pitnou vodou je z nového vodovodu postaveného v roce 2017. Přírodní řad je napojen na vodovod Zákupy – Lasvice. Rozvod vodovodu zásobuje téměř veškeré trvale bydlící obyvatelstvo, rekreační objekty a objekty podnikatelské sféry.

Vzhledem k dalšímu rozvoji obce je vedením obce Bohatice uvažováno zřídit nový kapacitní obecní zdroj pitné vody a to vrtem na ploše Z.59 – pozemek p.č. 497/2, vodojemem a úpravnou vody. Změnou č.2 je vymezena i územní rezerva R.1 pro variantní (náhradní) umístění vrtu, vodojemu a ČS na pozemku p.č.622/1. Všechny pozemky jsou ve vlastnictví obce Bohatice. Po vybudování vlastního zdroje a jeho zapojení do obecního systému veřejného vodovodu by napojení na vodovodní síť města Zákupy zůstalo jen jako záložní. V obci jsou další zdroje vody a to domovní studny. Po vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu je tato voda převážně užívána jako užitková. Vodní zdroje jsou dostatečné.

Stanovením závazných koeficientů zeleně (min. podíl nezastavitelné plochy zeleně z celkové výměry plochy) pro stabilizované i zastavitelné plochy jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání srážkových vod s cílem zmírňování účinků povodní.

Srážkové vody budou v maximální míře využívány či likvidovány zásakem v místě vzniku, případně na vhodných místech úpravou terénu svedeny do systému vodotečí, propustků apod. S ohledem na skutečnost, že část zastavěného území se nachází v prostoru sesuvných území (poslední monitoring v roce 1980) je ve Změně č.2 toto zohledněno stanovením podmínky pro zasakování srážkových vod (viz kapitola D.2.2.1 ÚP).

KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č.2 se pouze s požadavkem Standardu přeznačuje koridor D33/6 na CNZ.D33/6 vymezený pro modernizaci, přeložky, elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec – Česká Lípa, úsek Mimoň – Zákupy. Koridor byl vymezen vydanou Změnou č.1 ÚP Bohatice a Změnou č.2 se jeho vymezení nemění.

STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN

V souladu se ZÚR LK byla Změnou č.2 doplněna kapitola Koncepce uspořádání krajiny o příslušné krajinné celky a krajiny s požadavkem na respektování stanovených cílových kvalit krajin a pozitivních atributů krajinných charakteristik. Vyplývající úkoly pro územní plánování jsou zohledněny v koncepčním řešení ÚP Bohatice a Změnou č.2 byla místně doplněna textová část. Rozvojové záměry, které by mohly významně negativně ovlivnit charakter krajiny se Změnou č.2 nevymezují. Podrobně viz kapitola D.5 Odůvodnění.

Mimo výše uvedeného jsou ve Změně č.2 zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a z nich vyplývající úkoly pro územní plánování.

Koncepce Změny č.2 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

G VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ÚP Bohatice i Změna č.2 není v rozporu s obecně formulovanými cíli (§18) územního plánování v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK.

Změna č.2 vytváří územní předpoklady zejména pro rozvoj sociálního pilíře udržitelného rozvoje území pro zajištění podmínek pro rozvoj bydlení v rodinných domech jako stabilizační faktor obyvatelstva v území a rozvoj ploch občanského vybavení veřejného a občanského vybavení – sport při zachování kvalitního životního prostředí. Cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změnou č.2 nejsou dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Byla prověřena vhodnost, zejména s ohledem na limity využití území a celkové koncepční řešení, pořizovatelem shromážděných záměrů občanů a investorů, záměrů z ÚAP ORP Česká Lípa a záměrů z podkladů obce Bohatice na změny využití území a byly posouzeny jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání.

Změna č.2 nemění celkovou urbanistickou koncepci rozvoje území obce. Výstavba ve vymezených rozvojových plochách bude povolována v souladu s regulačními zásadami vymezenými v platném ÚP Bohatice a doplněnými Změnou č.2, kde jsou upraveny podmínky pro využití ploch a doplněny funkční a prostorové regulativy.

Změna č.2 nemění nastavené podmínky ÚP Bohatice v nezastavěném území, kdy se připouští v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické a pěší stezky, mobiliář, turistické přístřešky aj.

Problematika nezastavitelných pozemků ve smyslu §2 odst.1 e) zákona č.183/2006Sb. v platném znění se ÚP Bohatice a Změny č.2 netýká. Ve Změně č.2 jsou definovány a vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a jsou stanoveny podmínky využití těchto ploch.

Etapizace se Změnou č.2 neuplatňuje.

ÚP Bohatice stanovil koncepci civilní ochrany na úrovni územně plánovací dokumentace, jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., opatření ochrany obyvatelstva, která jsou definována v Havarijním plánu a Krizovém plánu Libereckého kraje a odvozených dokumentech. Změnou č.2 toto není měněno.

Změnou č.2 jsou vytvářeny podmínky zejména pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva.

Nejsou uplatňovány záměry, které by mohly výrazně negativně ovlivnit stávající krajinný ráz, nesnižuje se prostupnost krajiny.

ÚP Bohatice s ohledem na charakter území vymezil pro činnosti průmyslového, skladovacího, servisního charakteru plochy výroby zemědělské a lesnické, kde součástí přípustného využití je i výroba energie z obnovitelných zdrojů. U ostatních kategorií ploch s rozdílným způsobem využití v případě převažující samozásobitelské funkce se podporuje výstavba těchto zařízení jako technické zařízení staveb. S ohledem na charakter obce a vystavěné prostředí se samostatné plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů nevymezují.

ÚP Bohatice i Změna č.2 byly navrženy osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.

Požadavek na posouzení vlivů Změny č.2 na životní prostředí a udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn. Změna č.2 nemá samostatně ani ve spojení s jinými změnami v území významný vliv na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Změna č.2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli a úkoly, formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK.

H VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Zákon č.283/2021 Sb. stavební zákon v platném znění stanovuje přechodné období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024, ve kterém ve věcech týkajících se územního plánování se postupuje podle dosavadních právních předpisů (zákon č.183/2006Sb. a jeho prováděcí předpisy).

Obsah a rozsah Změny č.2 byl zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (např. § 43) a prováděcích předpisů (např. § 11, § 13 a příloha č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění a (např. § 4-19, § 22) vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění.

Změna č.2 je zpracována v souladu s Jednotným standardem územního plánu uvedeným ve vyhlášce č.418/2022 Sb. (§21b), kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č.501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

I VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Při zpracování Změny č.2 bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 257/2001Sb., 114/1992Sb., 20/1987Sb., 289/1995Sb., 13/1997Sb., 334/1992Sb., 258/2000Sb. a další vždy v platném znění).

Změna č.2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Konání veřejného projednání v souladu s ust. § 55b za použití § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení se zvláštním ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou vyvěšenou 30.10.2023. K veřejnému projednání pořizovatel dále přizval jednotlivě obec Bohatice, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce pozvánkou č. j. dokumentu: MUCL/135770/2023 ze dne 30.10.2023. V souladu s ust. § 23a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení se zvláštním ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, byli stejným způsobem vyzooměni i oprávněni investoři. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 4.12.2023 v 16 hodin v sále obecního úřadu v Bohaticích, č. p. 79.

Do 7 dnů ode dne veřejného projednání (do 11.12.2023) bylo možné uplatňovat připomínky a námítky. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska. Na základě požadavků dotčených orgánů byl po veřejném projednání návrh změny ÚP upraven, přičemž došlo k podstatné úpravě návrhu. Úpravy měly přímý dopad na nově vymezované zastavitelné plochy.

Uplatněná stanoviska dle zvláštních právních předpisů, které pořizovatel obdržel v předepsané lhůtě k veřejnému projednání

Obvodní báňský úřad (č. j. dokumentu: SBS 49121/2023 ze dne 7.11.2023) – souhlasné bez připomínek.

Státní pozemkový úřad (zn. dokumentu SPU 450606/2023 ze dne 10.11.2023)

Požadavek: *doplnit do územního plánu trasy hlavních odvodňovacích zařízení, včetně jejich označení.*

Vypořádání: Hlavní odvodňovací zařízení jsou již zobrazeny v Koordinačním výkresu, promítnou se také do Koordinačního výkresu úplného znění ÚP. Identifikační čísla jednotlivých zařízení jsou součástí datové části ÚAP a v měřítku Koordinačního výkresu nejsou zobrazována z důvodu zachování čitelnosti Koordinačního výkresu.

Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje (č. j. dokumentu: HSLI-3006-3/ČL-2023 ze dne 16.11.2023) – souhlasné bez připomínek.

Ministerstvo obrany ČR – Sekce majetková MO (č. j. dokumentu: MO 922552/2023-1322 ze dne 28.11.2023) – souhlasné bez připomínek.

MěÚ Česká Lípa – stavební úřad, úsek památkové péče (č. j. dokumentu: MUCL/148041/2023 ze dne 29.11.2023)

Požadavek: *u parcely p. č. 128/1 zachovat stávající zeleň minimálně 13 m od hranice pozemku na jeho jihovýchodní části a minimálně 6 m od hranice pozemku na jihozápadní části. U pozemku p. č. 128/2 zachovat stávající zeleň minimálně 6 m od hranice pozemku na jihozápadní části. V rozsahu cca 14 % z celkové výměry (6 974 m²) obou pozemků (128/1 a 128/2).*

Vypořádání: Výše uvedené pozemky společně tvoří nově vymezenou zastavitelnou plochu Z.51 s navrženým funkčním využitím pro občanské vybavení – sport (OS). Podmínky pro zachování stávající zeleně uvedené v požadavku budou doplněny do Tab. C.3.1 textu ÚP následujícím způsobem: „zeleň – při východní a jihovýchodní straně zachovat zeleň jako clonu při dálkových pohledech na nemovitou kulturní památku na sousedícím p.p.č. 53/1 (dům e.č.1).

V podmínkách prostorového uspořádání ploch občanského vybavení – sport (OS) bude za text „Kz min. se nestanovuje“ doplněno: „vyjma zastavitelné plochy Z.51, pro kterou se stanovuje Kz min = 15 %“.

Požadavky na konkrétní geometrii zeleně na jednotlivých parcelách jsou pod podrobnost ÚP, jedná se o požadavky do územního řízení.

Ministerstvo dopravy ČR (č. j. dokumentu: MV-41055/2023-520/2 ze dne 4.12.2023) – souhlasné bez připomínek.

Krajská hygienická stanice (č. j. dokumentu: KHSLB 22173/2023 ze dne 8.12.2023) – souhlasné bez připomínek.

MěÚ Česká Lípa – odbor životního prostředí (č. j. dokumentu: MUCL/151542/2023 ze dne 6.12.2023):

- ochrana přírody a krajiny – souhlasné bez připomínek,
- nakládání s odpady – veřejné zájmy nejsou dotčeny,
- ochrana lesa – souhlasné bez připomínek,
- ochrana zemědělského půdního fondu – nejsou příslušní,
- ochrana vod – souhlasné bez připomínek.

Krajský úřad Libereckého kraje (č. j. dokumentu: KULK 75073/2023-OÚP ze dne 11.12.2023):

- památková péče – nejsou příslušní,
- ochrana lesa – nejsou příslušní,
- ochrana přírody a krajiny

Požadavek: odstranit z návrhu nově vymezené zastavitelné plochy Z.46, Z.49, Z.50a a Z.50b.

Vypořádání:

Plochy Z.46, Z.49 a Z.50a budou z návrhu odstraněny.

Plocha Z.50b bude v návrhu ponechána, jelikož je vymezena mimo hranice lokálního biocentra LBC.1160.

- ochrana zemědělského půdního fondu

Požadavek a): u zastavitelných ploch Z.39, Z.40, Z.41, Z.42, Z.43, Z.45, Z.47, Z.48, Z.51, Z.52, Z.56 a Z.57 vymezených na zemědělské půdě II. třídy ochrany doložit průkazný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Vypořádání:

Plochy Z.39, Z.40, Z.41, Z.42, Z.43, Z.45 a Z.48 jsou v současnosti plochy přírodní, doprovodné a krajinné zeleně (PZ), které plní v zastavěném území funkci zahrad k jednotlivým rodinným domům. V ÚP budou funkčně sjednoceny s plochami rodinných domů a bývalých zemědělských usedlostí jako bydlení venkovské (BV), což bude uvedeno v tabulkách C.3.3. a C.3.4.

Plocha Z.47 bude z návrhu odstraněna.

Plocha Z.51 je vymezena ve veřejném zájmu obce pro výstavbu volnočasového centra s možností pořádání kulturních a sportovních akcí, což bude uvedeno v tabulce C.3.4.

Plocha Z.52 je rovněž vymezena ve veřejném zájmu obce pro místní obslužnou komunikaci a v ÚP bude uvedena jako veřejně prospěšná stavba. Obslužná komunikace bude sloužit pro zajištění dopravního přístupu ke stabilizovaným i zastavitelným plochám bydlení venkovského.

Plocha Z.56 se vymezuje jako plocha zeleně sídelní ostatní (ZS) zmenšením stávající plochy pro bydlení, z důvodu zajištění ochrany exponovaného místa u památkově chráněného domu č. e. 1.

Plocha Z.57 se vymezuje také jako plocha zeleně sídelní ostatní (ZS), veřejným zájmem je zde snaha o rozšíření pietního místa v návaznosti na sousedící plochu obecního hřbitova. U ploch Z.56 a Z.57 není záměrem jejich vynětí ze ZPF.

Požadavek b): vymezení zastavitelných ploch Z.05, část Z.06, Z.32b, Z.41, Z.44, Z.45, Z.47 a Z.48 nelze zdůvodnit rozsahem intravilánu z roku 1966, když je zastavěné území nově vymezeno současným (platným) územním plánem.

Vypořádání:

Plocha Z.47 bude z návrhu odstraněna. U plochy Z.48 bude ponechána pouze část zahrnutá v intravilánu, zbylá část plochy bude nadále nezastavěným územím bez změny funkčního využití.

Ostatní zastavitelné plochy budou ponechány s ohledem na budoucí scelení a zarovnání hranice zastavěného území obce.

Požadavek c): odstranit z návrhu nově vymezené zastavitelné plochy Z.30, Z.33, Z.35, Z.46, Z.49 a Z.58, jejichž vymezení není řádně zdůvodněno.

Vypořádání:

Plochy Z.30, Z.33, Z.46 a Z.49 budou z návrhu odstraněny.

Plocha Z.35 bude z návrhu odstraněna, do zastavěného území bude zařazen pouze pozemek p. č. 147, na kterém se nachází stávající hospodářská stavba evidovaná v katastru nemovitostí.

Plocha Z.58 bude ponechána, jako okrajová, zemědělsky neobhospodařovatelná plocha, do které zasahuje rodinný dům č. p. 83.

Vymezení a podrobnější odůvodnění zastavitelných ploch bude uvedeno v tabulkách C.3.3. a C.3.4.

Požadavek d): definovat pojem „pozemky pro kompostování“.

Vypořádání:

Tento nedefinovaný pojem bude z textu ÚP vypuštěn.

Požadavek e): v regulativech ploch zemědělských všeobecných (AU) a ploch krajinná zeleň (ZK) z podmíněně přípustného využití úplně vyloučit podružné stavby (umožnit pouze přístřešky), příp. možnost podružných staveb zpřísnit doplněním specifické podmínky: „že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“.

Vypořádání:

V uvedených regulativech bude doplněna podmínka, že podružné stavby nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Požadavek f): u zastavitelných ploch Z.50a a Z.50b stanovit vhodná opatření pro zadržení vody v krajině. U zastavitelné plochy Z.53 uvést skutečný účel vymezení plochy – účelová komunikace, na kterou není z obce zajištěn žádný bezprostřední přístup.

Vypořádání:

Plocha Z.50a bude z návrhu odstraněna.

Pro plochu Z.50b je stanoven koeficient zeleně min. 50 %, ve stávající zástavbě min. 40 %, což by mělo být pro zasakování a zadržování vody dostačující. Při nedostatečném vsakování lze vytvářet podzemní retenční nádrže.

Účelem plochy Z.53 je propojení stávajících účelových komunikací a zajištění pěší prostupnosti krajiny. Plocha je navrhována jako veřejný zájem obce a v ÚP bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Uvedené skutečnosti budou doplněny do tabulky C.3.3, části odůvodnění zastavitelných ploch.

- voda – nejsou dotčeným orgánem,
- prevence závažných havárií – netýká se zájmů chráněných tímto zákonem,
- ochrana ovzduší

Požadavek: odstranit z regulativu ploch bydlení venkovského (BV) u podmíněně přípustného využití „výrobní funkce“.

Vypořádání:

Výrobní funkce budou v podmíněně přípustném využití změněny na „podnikatelskou činnost“ s bližším popisem – řemeslná výroba, opravy. U tohoto podmíněně přípustného využití budou stanoveny následující specifické podmínky: max. velikost pozemku 1 000 m²; neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití; neprodukují obtěžující emise znečišťujících látek (včetně zápachu), např. truhlárny, lakovny, autolakovny, udirny či pražírny kávy.

Do textu ÚP bude doplněno vysvětlení pojmů 1) Znečišťující látka – každá látka, která svou přítomností v ovzduší má nebo může mít škodlivé účinky na lidské zdraví nebo životní prostředí anebo obtěžuje zápachem (blíže zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů). 2) Obtěžující emise – takové emise, které vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku (blíže zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

- posuzování vlivů na životní prostředí – souhlasné bez připomínek,

- pozemní komunikace

Požadavek: *doplnit do kap. C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH / Z /, konkrétně do Tab. C.3.1, podmínky a specifikace zastavitelných ploch Z05 a Z31, slovo „hluk“.*

Vypořádání:

Slovo hluk bude doplněno do Tab. C.3.1 u zastavitelné plochy Z.31. Zastavitelná plocha Z.05 není předmětem změny ÚP, podmínky jejího využití proto nelze touto změnou měnit.

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

J ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vliv na soustavu NATURA 2000 byl vyloučen. Na základě posouzení předmětu Změny č.2 a všech doložených skutečností, konstatoval Krajský úřad, jako příslušný správní úřad k posuzování vlivů na ŽP ve smyslu § 10i odst. 3) zákona, že neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Vzhledem k výše uvedenému nebylo požadováno zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj území“.

K STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE § 50 Odst. 5 VČETNĚ SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

L ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

N. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

AZÚR LK č.1	Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č.	číslo
č.j.	číslo jednací
ČR	Česká republika
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
DO	dotčené orgány
EVL	evropsky významná lokalita
HZS	hasičský záchranný sbor
k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KÚLK	Krajský úřad Libereckého kraje
LK	Liberecký kraj
m	metr
m ²	metr čtverečný
MMR ČR	Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
např.	například
NATURA 2000	celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami
NZP	nezemědělská půda
odst.	odstavec
OKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
písm.	písmene
POKR	podoblasti krajinného rázu
PrP	právní předpis
PÚR	politika územního rozvoje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
ř.ú.	řešené území
Sb.	sbírky
tj.	to je
TTP	trvalé travní porosty
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚSES	územní systém ekologické stability
vč.	včetně
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje
ŽP	životní prostředí