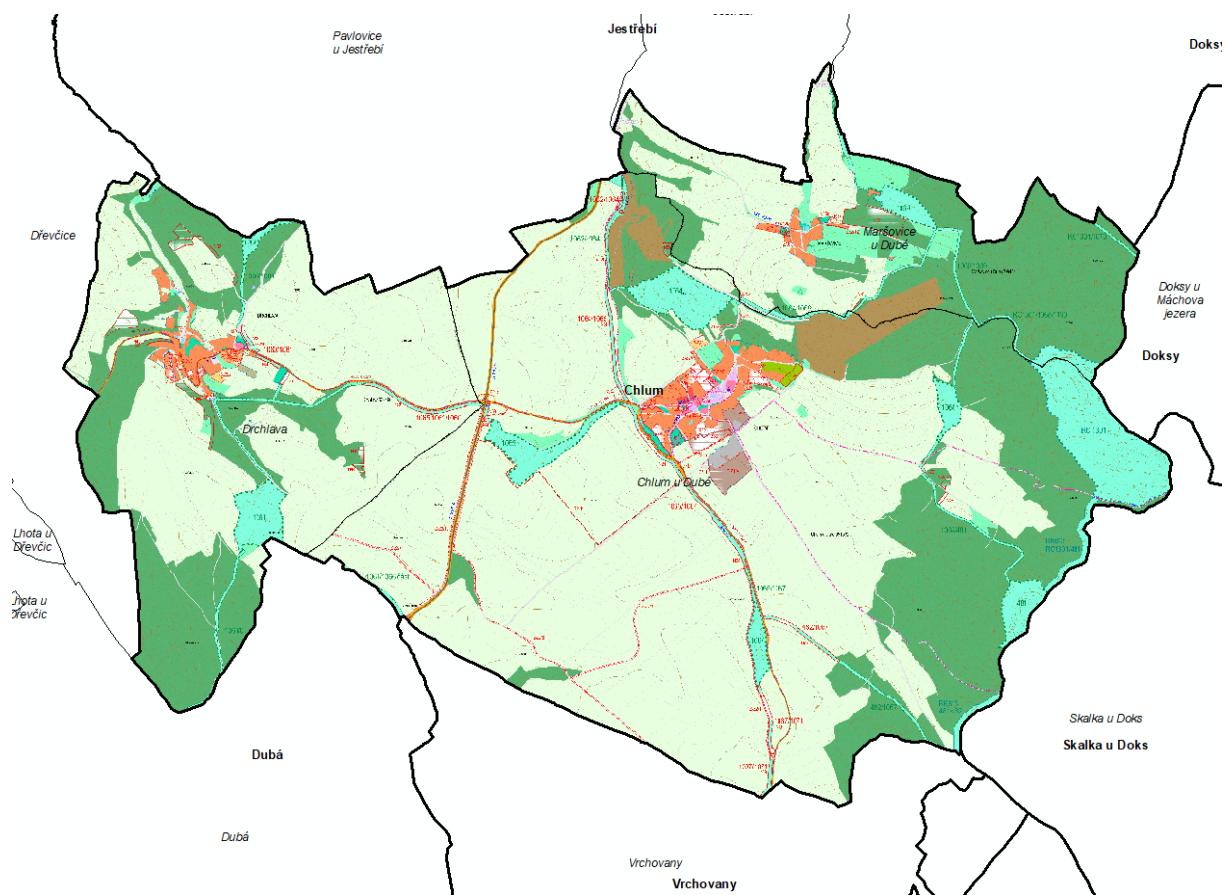


Zpráva o uplatňování Územního plánu Chlum v uplynulém období (2/2017 - 5/2023)

- návrh k projednání



Pořizovatel:
Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování

OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLUM:

ÚVOD	2
A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	3
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	4
C) A. ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN	4
C) B. ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	4
C) C. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	4
D) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	4
E) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	5
F) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
G) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY	5
G) A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
G) B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	7
G) C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	7
G) D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	7
G) E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	8
G) F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	8
G) G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	8
H) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	8

ÚVOD

ÚP Chlum byl vydán 16.02.2009 (usn. 60/08; účinnost 05.03.2009). Dosud byl ÚP Chlum dvakrát změněn – Změna č. 1 vydána 16.9.2014 (usn: 6/2014) s účinností od 8.10.2014 a Změna č. 2 vydána 11.4.2022 (usn: mim2/2022) s účinností od 22.6.2022.

Pořizovatelem ÚP Chlum i jeho obou změn byl Městský úřad Česká Lípa, stavební úřad – úřad územního plánování, náměstí T. G. Masaryka, č.p.1, 470 06 Česká Lípa (dále pořizovatel), který je zároveň zpracovatelem této zprávy.

Zpracovatelem ÚP Chlum i jeho obou změn byl SAUL s.r.o., Sdružení architektů a urbanistů, U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Chlum (dále Zpráva) je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Tato Zpráva se vztahuje na období 2/2017 - 5/2023.

Z této zprávy vyplývá potřeba pořízení Změny č. 3 ÚP Chlum (dále Změna) a je předpokládáno její pořízení zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚP Chlum byl pořízen v souladu se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Z aktuálního znění **stavebního zákona** (poslední změna zákonem č. 19/2023 Sb. ze dne 11. ledna 2023; účinná od 24. 1. 2023) pro ÚP Chlum vyplývají určité požadavky, které je nutno Změnou řešit.

Došlo i ke změnám vyhlášek.

- **Vyhláška č. 500/2006 Sb.** o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (poslední změna vyhl. 418/2022 Sb. ze dne 9. prosince 2022)

- **Vyhláška č. 501/2006 Sb.** o obecných požadavcích na využívání území (poslední změna vyhl. 418/2022 Sb. ze dne 9. prosince 2022).

Dosavadní legislativní změny v požadavcích na územní plán byly do ÚP Chlum promítnuty pořízenými změnami ÚP.

Podstatným zákonným požadavkem je nyní **jednotný standard územně plánovací dokumentace** (§ 20a stavebního zákona). Z tohoto vyplývá úkol pro Změnu „technicky“ převést znění ÚP Chlum na jednotný standard územního plánu.

Změna stavebního zákona také nově zavádí úkol územního plánování vyhodnocovat a případně vymezovat vhodné **plochy pro výrobu** včetně ploch pro výrobu z obnovitelných zdrojů (§ 19 písm. j stavebního zákona). Tento úkol Změna prověří. Chlum má (dle ÚAP ORP Česká Lípa 2020) vysoký poměr ploch ceněných půd (I. a II. třída ochrany) vůči rozloze obce. Vzhledem k tomuto zásadnímu charakteru území, a s ohledem na ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je předpoklad, že se nové

zastavitelné plochy pro výrobu vymezovat nebudou. V Chlumu jsou nevyužívané bývalé areály průmyslové a zemědělské výroby, nyní v ÚP jako plochy smíšených aktivit. Lze prověřit stanovené podmínky pro využití těchto ploch.

Ve smyslu splnění úkolu § 19 písm. j stavebního zákona a v souladu s výsledkem prověření vymezení ploch výroby bude také vhodné stanovit podmínky v nezastavěném území, které zajistí, aby zmíněné ustanovení bylo promítnuto v územním plánu jednoznačně - například požadavkem vyloučit v nezastavěném území stavby a zařízení výroby včetně výroby z obnovitelných zdrojů.

Územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ÚP Chlum vymezil dostatečně.

Vzhledem ke generelu ÚSES poskytnutému Správou CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (r. 2016; Geovision) jsou tu patrné rozdíly. Na lokální úrovni ÚSES bude potřeba prověřit převymezení lokálních prvků ÚSES v k.ú. Drchlava. Chybí také navrzení lokálního ÚSES podél cesty p.p.č. 2377 k.ú. Chlum u Dubé.

Koncepci technické infrastruktury není v zásadě nutno měnit. Nicméně s ohledem na vydané aktualizace koncepčních materiálů v plánech oblasti vod – tedy Národního plánu povodí Labe a Plánu dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe je nutno na tyto podklady reagovat. V tomto smyslu bude vhodné doplnit (upřesnit) řešení **likvidace odpadních vod** (kapitola D2 výroku). Jedním z cílů je snižování množství srážkových vod odváděných jednotnou i oddílnou dešťovou kanalizací. Likvidaci srážkových vod je tedy nutno řešit přednostně vsakem (případně retencí).

Další koncepce ÚP Chlum není potřeba měnit.

V rámci zpracování této zprávy předložila obec Chlum návrhy na změny v území. Návrhy, o kterých tak rozhodlo zastupitelstvo obce Chlum, budou ve Změně prověřovány. Tím bude reagováno na aktuální potřeby rozvoje obce (více v kap. G).

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady Libereckého kraje (aktualizace 2021) pro Chlum konstatují nejnižší intenzitu výstavby, fakticky nulovou.

Problémy k řešení žádné konkrétní specifikovány nejsou.

Územně analytické podklady ORP Česká Lípa (aktualizace 2020; dále ÚAP)

ÚAP pro Chlum zmiňují úbytek obyvatel a také nejmenší podíl napojených domácností na veřejnou technickou infrastrukturu. S tím je spojený výsledek sociálního pilíře, hodnocený jako slabý, podprůměrný.

Z evidovaných problémů vyplývají tyto:

T8 – chybějící kanalizace

D11 – kritické místo silnic (silnice I/9, Chlum, 5. nejrizikovější místo v kraji)

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

C) a. Územní rozvojový plán

Prozatím se nepoužije, neb není pořízen.

C) b. Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány 21.12.2011, po vydání ÚP Chlum. Aktualizace č. 1 ZÚR LK, vydaná 30.3.2021, nabyla účinnosti 27.4.2021.

Dle Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR LK) Chlum nespadá do rozvojové nebo specifické oblasti, neleží na rozvojové ose, ani se jej netýká plocha nebo koridor nadmístního významu.

Z vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vyplývají pro Chlum:

D50 – koridor nadregionálního významu - silnice I/9, úsek Jestřebí – Chlum

- v ÚP řešeno vymezením koridoru CNZ-D50 pro veřejně prospěšnou stavbu VD-D50

E5A – vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Doksy

- v ÚP řešeno vymezením koridoru CNZ-E5A pro veřejně prospěšnou stavbu VE-E5A

RC1301 – regionální biocentrum ÚSES Skalní město

- v ÚP je jeho příslušná část vymezena (také jako veřejně prospěšné opatření VU-RC1301)

RK613 – regionální biokoridor

- v ÚP je jeho příslušná část vymezena (veřejně prospěšné opatření VU-RK613)

C) c. Politika územního rozvoje

Aktuální Politika územního rozvoje ČR zahrnuje aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5. Poslední aktualizace (č. 4) je účinná od 1.9.2021. Stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevnašejí do území obce Chlum skutečnosti, které by nutně vyvolávaly změnu ÚP. Obec Chlum nespadá do rozvojové oblasti či osy. Aktualizací č. 4 PÚR ČR je ORP Česká Lípa řazena do specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Tuto záležitost je potřeba řešit s ohledem na stanovené úkoly územního plánování a v rámci prověření souladu s koncepčními materiály v plánech oblasti vod.

Z hlediska stanovených koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury nevyplývá pro aktuální znění ÚP Chlum žádný specifický požadavek.

D) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V ÚP Chlum (včetně následných změn) bylo vymezeno celkem 5,81 ha zastavitelných ploch bydlení – venkovské. Z těch bylo dosud využito 0,58 ha, což je zhruba 10%.

Vývoj počtu obyvatel obce Chlum (dle dat ČSÚ) od roku vydání ÚP Chlum, jak ukazuje následný graf, stagnuje.



Dle ÚAP LK je zde nejnižší intenzita výstavby, fakticky nulová. S ohledem na tyto údaje je jasné, že jsou zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v ÚP Chlum dostačující.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch s jinou funkcí nebyla zjištěna.

E) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Vlivy, které by při uplatňování ÚP Chlum měly nepředvídaný negativní dopad na udržitelný rozvoj území, nebyly pozorovány. Potřeba stanovení opatření k odvrácení, zmírnění či kompenzaci těchto vlivů nevzniká.

F) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Koncepce ÚP Chlum se v zásadě nemění. Soulad ÚP Chlum s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací je sledován jednotlivými změnami ÚP Chlum. Změnami je také zajišťován soulad ÚP Chlum s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů v jejich aktualizovaných zněních.

Potřeba pořízení nového územního plánu nevzniká.

Potřeba pořízení změny ÚP Chlum vyplývá z rozhodnutí zastupitelstva a tato zpráva tuto potřebu akceptuje.

G) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Na základě této zprávy o uplatňování ÚP bude zpracovávána Změna č. 3 ÚP Chlum (dále jen Změna).

Konkrétní požadavky mohou mít charakter (uvedeno v jiných kapitolách této zprávy):

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
- další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

G) a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

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

- ❖ Změna převede ÚP Chlum do jednotného standardu územního plánu. Pro zpracování budou využity aktuální materiály dostupné na webu MMR: [Ministerstvo](#) > [Stavební právo](#) > [Stanoviska a metodiky](#) > [Územní plánování](#) > [2. Územně plánovací dokumentace a jejich změny](#) > [Jednotný standard územně plánovací dokumentace](#).
- ❖ Urbanistická koncepce zůstane zachována.
- ❖ Zastavěné území bude Změnou aktualizováno. Změny v průběhu hranice zastavěného území budou v grafické části dostatečně zvýrazněny.
- ❖ Bude vyhodnocena potřeba vymezení ploch pro výrobu ve smyslu ust. § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona (nový úkol územního plánování). Výsledek tohoto vyhodnocení bude promítnut do podmínek využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.
- ❖ Budou prověřeny dílčí záměry v území:

číslo	záměr	lokace	katastr
4	rekreace/bydlení	p.č. 201/1	Drchlava
8	bydlení	část plochy P32 – p.č. 42, 44, st. 98/1, st. 103, 2035	Chlum u Dubé
15	řešit území plochy Z8; záměr bydlení	plocha Z8 – p.č. 1876/2, 90/5	Chlum u Dubé
16	vyjmout plochu Z31a v její východní části (brání převodu pozemků od SPÚ)	část Z31a východně od styku p.č. 2366 a 2365	Chlum u Dubé
17	vyjmout plochu Z31b (VPS VD-Z31b; brání převodu pozemků od SPÚ)	p.č. 2181	Chlum u Dubé

- ❖ Respektovat republikové priority aktuálního znění PÚR ČR a pozici obce ve specifické oblasti (SOB9).
- ❖ Respektovat krajské priority územního plánování definované v aktuálním znění ZÚR LK.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- ❖ Doplnit zásadu/princip likvidace srážkových vod v souvislosti s koncepčními materiály – Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe. Jedním z cílů je snižování množství srážkových vod odváděných jednotnou i oddílnou dešťovou kanalizací. Likvidaci srážkových vod je tedy nutno řešit přednostně vsakem (případně retencí).

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

- ❖ Prověřit vymezení lokálních prvků ÚSES v k.ú. Drchlava, a doplnit lokální ÚSES podél cesty p.p.č. 2377 k.ú. Chlum u Dubé (generel ÚSES od SCHKO Kokořínsko – Máchův kraj; Geovision 2016).
- ❖ V nezastavěném území (dle výsledku vyhodnocení k požadavku ust. § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona) případně vyloučit možnost umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů a vyloučení patřičně odůvodnit (převažující veřejné zájmy).

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

- ❖ Změna prověří vymezené územní rezervy, jejich účelnost, případně převedení do návrhových koridorů.

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

Neuplatňují se.

G) d. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Neuplatňují se.

G) e. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení Změny nebude zpracováno.

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

- ❖ Obsah a struktura Změny bude v souladu s aktuální vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- ❖ Členění ploch bude vycházet z aktuální vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.
- ❖ Vybrané části Změny budou odpovídat standardu územně plánovací dokumentace.
- ❖ Změna bude zpracována v plném rozsahu, tedy řešícím celé správní území obce Chlum. Grafická část bude vycházet z pořadí výkresů ÚP Chlum a vydána ve stejných měřítcích. Změny budou vyznačeny čitelně.
- ❖ Pro veřejné projednání bude obci předán výtisk návrhu Změny. Pořizovateli bude Změna poskytnuta v digitální podobě.
- ❖ Dle výsledků projednání bude návrh Změny upraven a opět vytisknut pro potřebu obce. Digitální podoba upraveného návrhu bude poskytnuta pořizovateli.
- ❖ Pokud nebude nutno opakovat veřejné projednání, dotisknou se další tři kompletní dokumentace Změny a s elektronickou verzí Změny ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě se předají pořizovateli.
- ❖ Předpokládá se zpracování Změny č. 3 ÚP Chlum a Úplného znění ÚP Chlum po této změně stejným zpracovatelem.

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

S ohledem na záležitosti, které má Změna č. 3 ÚP Chlum na základě této zprávy o uplatňování prověřovat, je předpoklad, že požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebude uplatněn.

Bude doplněno po projednání této zprávy.

H) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se.