



ÚZEMNÍ PLÁN ZAHRÁDKY

ODŮVODNĚNÍ

2021

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ PLÁN ZAHRÁDKY

textová část

Pořizovatel:

Městský úřad Česká Lípa
Úřad územního plánování

Zpracovatel:

Ing. arch. Vojtěch Mencl
Kounicova 39, 602 00 Brno

Datum:

Červenec 2021

Vedoucí projektant:

Ing. arch. Vojtěch Mencl

Projektanti profesí:

Ing. arch. Vojtěch Mencl - urbanistické řešení

Ing. Vojtěch Joura - vodní hospodářství

Vladimír Marek – energetika

Ing. Miroslava Škvarilová – doprava

Ing. Yvona Lacinová – životní prostředí, ÚSES

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRÁDKY - TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH :

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1. Vymezení řešeného území
2. Postavení obce v systému osídlení
3. Širší vztahy dopravní infrastruktury
4. Širší krajinné vztahy

C. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU

1. Urbanistická koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- 2 Koncepce rozvoje bydlení
- 3 Koncepce občanského vybavení
- 4 Výrobní, skladové, zemědělské a ostatní podnikatelské aktivity
- 5 Sport a rekreace
- 6 Koncepce dopravní infrastruktury
- 7 Zásobování vodou
- 8 Odkanalizování
- 9 Zásobování elektrickou energií
- 10 Ochrana kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území
11. Koncepce uspořádání krajiny
 - 11.1 Krajinný ráz
 - 11.2 Vodní toky a plochy, protipovodňová, retenční a protierozní opatření
 - 11.3 Ochrana přírody a krajiny
 - 11.4 Územní systém ekologické stability

D. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

1. Vazby na Politiku územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Libereckého kraje a Zadání územního plánu Zahrádky
2. Odůvodnění rozvoje hlavních funkcí
 - 2.1 Rozvoj bydlení
 - 2.2 Rozvoj výrobních, skladovacích, zemědělských a ostatních podnikatelských aktivit
 - 2.3 Rozvoj občanského vybavení sportu a rekreace

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K FUNKCI LESA

F. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR
2. Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje
3. Požadavky na řešení vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa
4. Požadavky na rozvoj území obce
5. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
7. Požadavky na vyhodnocování vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
8. Požadavek na zpracování variant
9. Soulad s cíly a úkoly územního plánování

G. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

H. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU (PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ)

I. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ, SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, CITOVANÝCH ZÁKONŮ A VYHLÁŠEK

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRÁDKY

Dokumentace byla zpracována dle pokynů vzešlých z veřejného projednání konceptu územního plánu (v době konání dne 19.1.2011 se jednalo o ekvivalent společného jednání, součástí bylo i projednání dokumentace posouzení vlivu koncepce na životní prostředí (SEA) a posouzení vlivu na soustavu NATURA 2000) z roku 2012 a jejich doplnění z roku 2016 a v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (stavební zákon), s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (o obecných požadavcích na využívání území) a rovněž i s ostatními právními předpisy, které se na uvedenou problematiku vztahují v platném znění. Dokumentace respektuje dohodu dotčených orgánů, Krajského úřadu, Obce, zpracovatele a pořizovatele ze dne 13.9.2016 a dohodu ze dne 1.6.2017 týkající se vedení přeložek silnic I/9 a I/15. Územní plán byl zpracován nad digitální katastrální mapou v aktuální verzi dat. Dílo bylo zpracováno digitálně dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj.

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1. Vymezení řešeného území

- (1) Řešené území tvoří správní území obce Zahrádky o celkové rozloze 1006,8 ha.
- (2) Hranice řešeného území je zakreslena ve všech výkresech.

2. Postavení obce v systému osídlení

- (1) Zahrádky jsou samostatnou obcí a tvoří ji vlastní Zahrádky a části obce Borek a Šváby.
- (2) Zahrádky jsou součástí správního obvodu s pověřeným obecním úřadem v České Lípě. Česká Lípa vzdálená od Zahrádek 6 km je současně pro Zahrádky významným spádovým centrem zejména z hlediska obchodu, služeb a zaměstnanosti.
- (3) Obec Zahrádky má 710 obyvatel (ČSÚ 31.12.2020).

3. Širší vztahy dopravní infrastruktury

3.1 Silniční doprava

- (1) Územím Zahrádky prochází silnice:

I/9 Praha – Mělník – Jestřebí- Zahrádky - Česká Lípa - Nový Bor – Rumburk - Německo
I/15 Most – Skršín – Lovosice – Litoměřice - Zahrádky

Pro oba tyto významné silniční tahy zařazené v ZÚR LK 2020 jako koridory nadregionálního významu jsou na území Zahrádek v ÚP vymezeny nové koridory

- (2) Dále byly vymezeny koridory silnic III. třídy:

III/2601 Dubá - Holany – Sosnová

III/26833 Zahrádky – Srní

III/2701 Šváby - Borek

3.2 Železniční doprava

- (1) Územím Zahrádek prochází železniční trať č. 087 Česká Lípa - Lovosice
- (2) Pro obec je zřízena vlaková stanice Zahrádky u České Lípy.

3.3 Pěší a cyklistická doprava

(1) V území obce jsou vedeny turistické trasy. Pro pěší je mimo zastavěná území ve volné krajině možno používat účelové komunikace.

(2) Územím Zahrádek prochází cyklistické trasy:

č. 3053 Nový Bor - Česká Lípa –Zahrádky - Jestřebí.

č. 3086 Zahrádky – Kvítkov – Kozly

č. 3098 Zahrádky – Holany – Stvolínky – Horní Police

4. Širší krajinné vazby

(1) Zahrádky se nachází v krajinném celku KC15 Dokesko, v krajinné oblasti 15-1 Zahrádecko – Dokesko a 15-2 Dubsko. Oblasti jsou charakterizovány jako kvalitní lesozemědělská krajina s významným zastoupením vodních ploch a unikátních krajinných prvků.

Území Zahrádek je součástí krajinné památkové zóny Zahrádecko, která je charakterizována jako pozoruhodný příklad kulturní krajiny s kombinací přírodních hodnot a stop zanechaných člověkem.

(2) V návrhu je doplněn a upřesněn systém ekologické stability krajiny.

C. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU

1. Urbanistická koncepce

(1) Základní koncepce rozvoje Zahrádek je zaměřena na posílení jejich pozice významné obce Libereckého kraje zasazených do Dokeského krajinného rámce, nabízejícího kvalitní životní prostředí, s dostupnými pracovními příležitostmi, možnostmi kvalitního bydlení a vybavení včetně plnohodnotných volnočasových a rekreačních aktivit.

(2) Územní plán definuje rozvoj obce s ohledem na historickou urbanistickou osnovu Zahrádek a jeho sídelních částí a krajinné hodnoty území.

(3) Koncepce rozvoje území obce je založena na:

- udržení obytného charakteru obce s přiměřenou soběstačností obce v rámci jejího katastrálního území v oblasti pracovních příležitostí, základní občanské vybavenosti, základních rekreačních a sportovních možností,
- přesunu dopravního skeletu nadřazených komunikací mimo obytné území obce,
- vymezení hlavních rozvojových lokalit bydlení rovnoměrně ve všech částech obce a s ohledem na krajinné hodnoty území.

(4) Pro celé území Zahrádek je navržena potřebná technická infrastruktura.

Zastavitelné plochy

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Ozn.	katastr. území	<i>plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) zahrnuté do zastavitelných ploch</i>			výměra [ha]	nové byty [počet]
		kód	režim Stav / Návrh	účel využití ploch s RZV		
Z1	Zahrádky u České Lípy [790273]	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,6367	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0730	

Ozn.	katastr. území	plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) zahrnuté do zastavitelných ploch			výměra [ha]	nové byty [počet]
		kód	režim Stav / Návrh	účel využití ploch s RZV		
		DD	S	doprava drážní	0,0341	
		Celkem Z1			1,7438	3
Z2	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	3,7576	
		Celkem Z2			3,7576	12
Z3	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,5435	
		ZZ	S	zeleň - zahrady a sady	0,2349	
		PZ	S	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0709	
		Celkem Z3			0,8494	2
Z4	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,4942	
		Celkem Z4			0,4942	1
Z5	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,5980	
		Celkem Z5			0,5980	4
Z6	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,3203	
		PZ	N	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,1076	
		ZZ	S	zeleň - zahrady a sady	0,2255	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0986	
		Celkem Z6			0,7521	1
Z7	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,0355	
		Celkem Z7			1,0355	5
Z8	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	2,4367	
		PP	N	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,5494	
		OV	N	občanské vybavení veřejné	0,1342	
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,3192	
		PZ	S	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0769	
		Celkem Z8			3,5163	15
Z9	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,2015	

Ozn.	katastr. území	plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) zahrnuté do zastavitelných ploch			výměra [ha]	nové byty [počet]	
		kód	režim Stav / Návrh	účel využití ploch s RZV			
		DS	N	doprava silniční	0,1322		
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1211		
		Celkem Z9			0,4547		1
Z10	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,1968		
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0302		
		Celkem Z10			0,2271		1
Z11	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,8142		
		DS	S	doprava silniční	0,0232		
		Celkem Z11			0,8374		1
Z12	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	0,5896		
		PZ	S	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,2876		
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0755		
		Celkem Z12			0,9527		1
Z13	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,1757		
		PZ	N	veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0328		
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,2415		
		Celkem Z13			1,4500		5
Z14	790273	SV	N	smíšené obytné venkovské	1,4163		
		PP	S	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1499		
		Celkem Z14			1,5662		1
Celkem ÚP Zahrádky				18,23	53		

2. Koncepce rozvoje bydlení

Specifikace hlavních zastavitelných ploch bydlení

Lokalita „Šestidomí“

Rodinné domy jsou obslouženy z páteřní komunikace, která je vybavena obratištěm a jednostranným chodníkem. Uspořádání rodinných domů je po obou stranách této komunikace. Dopravně je území přístupné prostřednictvím místní komunikace napojené na silnici III/260. V západní části je s ohledem na terénní konfiguraci část pozemku navržena jako zeleň.

Lokalita „Před nádražím“

Páteřní obslužná komunikace byla navržena ve stopě bývalé polní cesty a napojena na silnici I/15. Alternativně lze uvažovat s obnovou polní cesty v celé délce, tj. až k lokalitě „Za obecním úřadem“.

Lokalita „Za nádražím“

Rodinné domy jejichž situování bylo navrženo s ohledem na snahu o zachování krajinného rázu území. Dopravně bude lokalita napojena na silnici I/15 přibližně naproti vlakovému nádraží.

Lokalita „Za úřadem“

Při návrhu byla využita stávající jednostranně obestavěná místní komunikace, která byla prodloužena západním směrem a zčásti ve stopě bývalé polní cesty. Krátkým úsekem je lokalita rovněž napojena na silnici III/2601.

Lokalita „Borek“

Navržená zástavba je situována jednostranně podél komunikace z Borku směrem na Šváby. V místě křižovatky se silnicí III/2701 je navržen prostor zeleně s možností situování prvků drobné architektury.

Lokalita „Za školou“

Lokalita je situována zčásti podél silnice na Sosnovou, zčásti podél záhumenní cesty. Lokalita je napojena na silnici III/2601 a na místní komunikaci.

Lokalita „Karasy“

Dopravně bude plocha napojena rekonstruovanými účelovými komunikacemi z části Karasy a ze silnice III/26833. Urbanistická koncepce je založena na dvou hlavních, na sebe kolmých páteřních komunikacích. V místě jejich propojení je navržen veřejný prostor. Les a zástavbu na jižní straně odděluje účelová záhumenní komunikace.

3 Občanské vybavení

Občanské vybavení je pro další období v zásadě dostačující, pro případné další rozšíření mají jednotlivá zařízení rezervní plochy na stávajících pozemcích a nové plochy jsou navrhovány poze pro rozšíření areálu školy.

4 Výrobní, skladovací, zemědělské a ostatní podnikatelské aktivity

Plochy pro tyto aktivity jsou pro další období dostačující.

5 Sport a rekreace

Návrh územního plánu respektuje všechny stávající sportovní plochy a trasy a nenavrhuje jejich rozšíření.

6 Koncepce dopravní infrastruktury

6.1 Nadřazená silniční síť

(1) V územním plánu byly v souladu s „Prognózou intenzit dopravy pro oblast Českolipska a okolí“ vymezeny mimo obytné území obce trasy silnic I. třídy:

I/9 Praha – Mělník – Jestřebí- Zahrádky - Česká Lípa - Nový Bor – Rumburk - Německo

S 13,5(2+1)/80 - úsek Jestřebí - Zahrádky – Sosnová

I/15 Most – Skršín – Lovosice – Litoměřice - Zahrádky

S 9,5/70 – úsek obchvatu obce Zahrádky

Koridory silnic I/9 (D05B) a I/15 (D12B) byly vymezeny v poloze dle platné dokumentace ZUR LK.

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Ozn.	Kat. území	účel využití koridorů	výměra [ha]
CNZ-D12B	Zahrádky u České Lípy [790273]	koridor pro obchvat silnice I/15 (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)	29,8051
CNZ-D05B/2	790273	koridor pro úpravu silnice I/9 (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)	16,1591
Celkem ÚP Zahrádky			45,96

(2) Přeložka Silnice I/9 byla v konceptu územního plánu řešena studií „Zahrádky – studie přeložky sil. I/9“ (Valbek spol. s r.o., 2001). Ve správním území obce se jedná o úsek stavby Jestřebí – Zahrádky – Sosnová, kde bylo navrženo zkapacitnění trasy na směrově rozdělený čtyřpruh. Obec byla dle této studie napojena na novou trasu I/9 mimoúrovňovou všesměrnou křižovatkou, jejíž součástí bylo nové napojení silnice I/15 a část původní trasy I/9, které by sloužilo pro přímou obsluhu obce a části Borek.

(3) Navržené řešení bylo následně posouzeno z hlediska vlivů na životní prostředí - SEA a na evropsky významné lokality a oblasti - soustavu NATURA 2000 (Ekobau, Ing. Bauer, 2009) a byl konstatován významný negativní vliv přeložky silnice I/9 na ptačí oblast, konkrétně zvětšeného směrového oblouku v území mokřadu u místní části Borek (hnízdíště páru jeřába popelavého) a v prostoru plánované mimoúrovňové křižovatky mezi hotelem Stará pošta a Mnichovskou průrvou (potravní biotop druhého hnízdíšního páru jeřába popelavého). S ohledem na výsledky hodnocení vlivu bylo uloženo prověřit možnosti úpravy trasy přeložky I/9 u Borku tak, aby více využívala koridoru stávající silnice I/9, popř. nejbližší okolí lesa, prověřit úpravu MÚK Zahrádky tak, aby využívala prostor západně od stávající silnice I/9 a prověřit možnosti využití stávajících komunikací v okolí Borku pro místní komunikační spojení.

(4) V listopadu 2015 byla na objednávku ŘSD ČR - Správy Liberec zpracována „Prognóza intenzit dopravy pro Českolipsko a okolí“, a to až do roku 2050. Tato prognóza předpokládá nárůst intenzity dopravy v úseku zastavěného území obce o cca 62%. Prognóza zároveň upravila kategorizaci silnice I/9, a to ze čtyř jízdních pruhů na tři jízdní pruhy.

(5) Na základě výsledků posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí a na evropsky významné lokality a oblasti - soustavu NATURA 2000, nově stanovené kategorie silnice I/ a na základě technického podkladu - vyhledávací studie „Silnice I/9 Jestřebí – Sosnová“ (Valbek spol. s r.o., 05/2016) navrhujeme přesun křižovatky silnic I/9 a I/15 jihozápadně, mimo zastavěné území obce. Tím dojde k odstranění střetu v prostoru u Novozámeckého rybníka s potravním biotopem ptáčích oblastí. Úpravou trasy do nové polohy křižovatky se naopak plocha tohoto biotopu ještě zvětší.

(6) Trasa silnice I/9 jižně obce, vedená po hranici EVL Jestřebsko – Dokesko, bude ponechána, tj. vedena stávající trasou s možností rozšíření směrem mimo EVL na kategorii S13,5/80 (2+1). Ponechání silnice I/9 částečně v původní trase umožní ochránit obě stávající lokality pro hnízdění jeřába popelavého téměř beze změny. Trasa varianty je dále vedena mostem délky 285 m nad hráz Novozámeckého rybníka. Směrové vedení je upraveno tak, aby trasa nezasahovala do plochy rybníka a vyhýbala se stávající zástavbě. Křižovatka silnic I/9 a I/15 je předpokládána jako mimoúrovňová křižovatka s okružní křižovatkou na přeložce silnice I/15, do které je kromě větví MÚK napojena i přeložka místní komunikace.

Územní plán vymezuje pro nové řešení I/9 a I/15 koridor v proměnlivé šíři 25 m až 100 m. V těchto koridorech nejsou přípustné změny využití území, které by znemožnily nové vedení silnic, jejichž trasy budou upřesněny v dokumentaci pro územní řízení. Navržený koridor umožňuje podrobnější řešení zejména křižovatek se silnicemi a komunikacemi.

Původní trasa I/9 bude od křižovatky se silnicí III/2601 převedena mezi silnice III. tř. nebo místní komunikace. V každém případě bude sloužit dopravní obsluze v obci.

(7) Silnice I/15 je navržena jako směrově nerozdělená, dvoupruhová v kategorii S9,5/70. Nová trasa tvoří jižní obchvat zastavěného území a bude navázána na mimoúrovňovou křižovatku se silnicí I/9 jižně obce Zahrádky. Koridor je vymezen v šíři 150 m (100 m v místě křížení s Valdštejnovou alejí). Původní trasa bude zachována jako krajská silnice III. třídy. Důvodem pro návrh nových koridorů silnic I. třídy je nutnost řešení kolize tranzitní dopravy s obytným územím obce, zvýšení plynulosti dopravy, zvýšení bezpečnosti obyvatel a zlepšení životního prostředí pro obyvatele v zastavěném území obce.

6.2 Ostatní silniční síť

Silnice III. třídy jsou v území stabilizovány. V návrhu územního plánu byly vymezeny koridory silnic III. třídy:

III/2601 Dubá - Holany – Sosnová (S 7,5/60)

III/26833 Zahrádky – Srní (S 7,5/60)

III/2701 Šváby - Borek (S6,5/50)

6.3 Místní komunikace

Komunikace budou budovány v souvislosti se stavebním rozvojem, dle navržených lokalit pro výstavbu. Vzhledem k tomu, že není znám časový horizont budování přeložek silnic I. třídy a přeložka silnice I/15 bude zřejmě realizována později než I/9, bude nutné řešit dopravní připojení obce v etapách.

6.4 Železniční doprava

Koridor železniční trať č. 087 Česká Lípa – Lovosice včetně železniční stanice Zahrádky u České Lípy zůstane do budoucna i s případnými modernizacemi v rámci současného území.

6.5 Cyklistická a pěší doprava

(1) Stávající cyklistické stezky jsou v návrhu územního plánu plně respektovány. Pro cyklistickou dopravu je možné využívat rovněž účelové komunikace.

(2) Pěší trasy jsou vesměs vedeny podél silnic a místních komunikací. Dle ÚP budou rozšířeny do nově zastavovaných území. Jejich funkcí je zajistit bezpečný pohyb chodců po zastavěném území obce a mezi jejími částmi. Pro pěší pohyb je možné použít také účelové komunikace.

6.6 Doprava v klidu

(1) Navrhované plochy pro bydlení jsou určeny pro rodinné domy, u nichž se předpokládá výstavba garáže nebo parkovacího místa v rámci pozemku.

(2) Pro občanské vybavení jsou parkovací stání dostatečná a další nejsou navrhována.

(3) Pro parkování lze za dodržení dopravních předpisů využít veřejná prostranství.

7. Zásobování vodou

(1) Zásobování vodou je zajištěno za skupinového vodovodu Česká Lípa – Častolovice – Horní Libchava – Sosnová – Zahrádky. Hlavním zásobovacím zdrojem je pramenná oblast Česká Lípa – jih, kterou tvoří vrty s celkovou využitelnou vydatností 410 l/s. Voda z vrtů je dopravována do úpravny vody Zahrádky s kapacitou 400l/s.

(2) Zdroje vody jsou dostatečně kapacitní i pro plánovaný rozvoj obce. V ÚP je navrženo napojení nových rozvojových ploch na vodovodní síť.

8. Odkanalizování a čištění odpadních vod

(1) Pro obec byla vybudována čistírna odpadních vod Zahrádky, která je svou kapacitou dostatečná pro budoucí rozvoj obce.

(2) V obci Zahrádky je vybudován systém oddílné kanalizace. V části obce Zahrádky je vybudována dešťová kanalizace, která odvádí srážkovou vodu do Robečského potoka. V ostatních částech obce (Borek, Karba, Šváby a Karasy) není kanalizace vybudována, odpadní vody od obyvatelstva jsou sváděny do bezodtokých jímek a periodicky vyváženy. Dešťové vody jsou odváděny soustavou příkopů nebo jsou vsakovány, dešťová kanalizace není vybudována.

Z hlediska koncepce je kanalizační systém v obci Zahrádky včetně místní části Borek a částečně Karasy a Karba, včetně ploch určených k nové zástavbě, navržen jako oddílný. Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou kanalizací, v místech bez dešťové kanalizace budou dešťové vody zasakovány v zasakovacích systémech na pozemcích vlastníků. Splašková kanalizace bude doplněna o stoky obsluhující plochy navržené k nové zástavbě. V místech, kde není možné nebo ekonomické odvádět odpadní vody gravitačně jsou navrženy čerpací stanice (celkem 3 ks). V odlehlých lokalitách a v roztroušené zástavbě budou splaškové vody odváděny do bezodtokých jímek s odvozem na ČOV.

KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Ozn.	Kat. území	účel využití koridorů	výměra [ha]
CNU-V1	790273	koridor vedení vodovodu	0,0858
CNU-V2	790273	koridor vedení vodovodu	0,1258
CNU-V3	790273	koridor vedení vodovodu	0,0675
CNU-V4	790273	koridor vedení vodovodu	0,0582
CNU-V5	790273	koridor vedení vodovodu	0,0842
CNU-V6	790273	koridor vedení vodovodu	0,2074
CNU-V7	790273	koridor vedení vodovodu	0,1686
CNU-V8	790273	koridor vedení vodovodu	0,9424
CNU-K1	790273	koridor vedení kanalizace	0,1823
CNU-K2	790273	koridor vedení kanalizace	0,0679
CNU-K3	790273	koridor vedení kanalizace	0,0686
CNU-K4	790273	koridor vedení kanalizace	0,0606
CNU-K5	790273	koridor vedení kanalizace	0,0609
CNU-K6	790273	koridor vedení kanalizace	0,3028
CNU-K7	790273	koridor vedení kanalizace	0,7508
CNU-K8	790273	koridor vedení kanalizace	0,1936
CNU-K9	Šváby [790265], Zahrádky u České Lípy [790273]	koridor vedení kanalizace	0,1523

(Pozn.: výměra koridorů je vypočtena ze vztahu $S = l_k * \check{s}_{(OP)}$, kde:

l_k je délka koridoru

$\check{s}_{(OP)}$ je šířka vedení včetně ochranného pásma)

9. Zásobování elektrickou energií

(1) V území Zahrádek jsou vymezeny koridory pro vedení VVN a VN:

- CNZ-E5A vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Doksy
- CNU-E1 koridor vedení VN elektrické energie
- CNU-E2 koridor vedení VN elektrické energie
- CNU-E3 koridor vedení VN elektrické energie
- CNU-E4 koridor vedení VN elektrické energie

(2) Pro zajištění zásobování nových rozvojových ploch a pro zlepšení plošného pokrytí území transformačním výkonem a snížení přenosových vzdáleností je navržena výstavba nových zahušťovacích trafostanic:

- TS 11N - lokality Za Úřadem a Za Školou, zděný kiosek s připojením kabelovou smyčkou VN 35 kV (průchozí TS)

- TS 12N - lokalita Za Nádražím, zděný kiosek s připojením kabelovou přípojkou VN 35 kV (koncová TS)
- TS 13N - lokality Šestidomí - venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 14N - lokalita Karasy - venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 15N - jižní okraj obce-bude realizována v případě, že požadovaný příkon nebude možné zajistit ze stávající DTS-TS1 Bytovky- venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV
- TS 3N - osada Borek venkovní stožárová s nadzemní přípojkou VN 35 kV

(3) Pro obsluhu území včetně nové výstavby jsou navrženy potřebné úpravy zásobovacích sítí VN a NN.

KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY –ENERGETIKA

Ozn.	Kat. území	účel využití koridorů	výměra [ha]
CNZ-E5A	Šváby [790265]	vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Doksy (vymezeno a zpřesněno dle ZÚR)	12,7485
CNU-E1	Zahrádky u České Lípy [790273]	koridor vedení VN elektrické energie	0,1250
CNU-E2	790273	koridor vedení VN elektrické energie	2,2250
CNU-E3	790273	koridor vedení VN elektrické energie	0,0600
CNU-E4	790273	koridor vedení VN elektrické energie	0,0800

(Pozn.: výměra koridorů je vypočtena ze vztahu $S = l_k \cdot \mathring{s}_{(OP)}$, kde:

l_k je délka koridoru

$\mathring{s}_{(OP)}$ je šířka vedení včetně ochranného pásma)

10. Ochrana kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území

10.1 V Evidenci Ústředního seznamu kulturních památek jsou v Zahrádkách následující objekty:

Rejstř.č.

- 3402 zámek č.p.1 s areálem
zámek č.p. 1 – 3402/1 – st.p. 46
fontána – 3402/2
park – 3402/3 – p.p. 52/1, 52/2, 46, 47, 53, 41, 40, 44, 45, 450, 827
bazén – 3402/4
zahradní pavilon – 3402/5
skleník – 3402/6
obelisk – 3402/7
sklepy – 3402/8
ohradní zeď – 3402/9
oplocení 3402/10
brána I. – 3402/11
brána II. – 3402/12
brána III. – 3402/13
alej 3402/14 – p.p. 804
- 3405 mostek se sochami p.p. 804 (v aktuálu 3402/15)
mostek – 3402/15/1
socha Sv. Barbory – 3402/15/1
socha Sv. J. Nepomuckého – 3402/15/3
- 3406 kostel Sv. Barbory s areálem
kostel – 3406/1 st.p. 612

	schodiště – 3406/2 – p.p. 611
	socha Sv. Judy Tadeáše – 3406/3 – p.p. 611
	socha Sv. Václava – 3406/4 – p.p. 611
	zvonice – 3406/5 – p.p. 611
	ohradní zeď – 3406/5 – p.p. 613
	brána – 3406/7
3403	socha archanděla Gabriela (při silnici na Litoměřice) – p.p. 618
3407	Novozámecký rybník – areál – p.p. 825/1
3412	Frýdlant (archeologická památka) - p.p. 22
3404	chalupa č.p. 22 – st.p. 23
3409	chalupa č.p.46 –st.p. 278
3410	dům č.p. 48
3408	dům č.p. 78 – st.p. 268
Šváby	
3413	chalupa č.p. 63 se sýpkou, st.p. 63
3414	chalupa č.p.41

Územní plán Zahrádky všechny objekty respektuje.

Řešené území je součástí památkové zóny krajinného celku Zahrádecko. Na základě vyhlášky MK ČR a. 208/1996 Sb. ze dne 1.7.1996 je předmětem památkové ochrany a péče krajina s kultivačními, kompozičními a technickými zásahy člověka a se systémy vázanými na architektonické soubory a sídelní útvary. Zahrnuje dominující areál zvaný Nový zámek s parkem v Zahrádkách, Novozámecký rybník, dominantu zříceniny hradu Jestřebí, aleje, oboru Žižkův vrch a zámek Vřísek, soustavu holanských rybníků, historickou zástavbu sídelních útvarů, ostatní kulturní památky a objekty památkového zájmu se svým přirozeným prostředím včetně přírodních prvků (zejména zeleně).

ÚP respektuje stanovené podmínky pro rozvoj obce

10.2 Archeologická naleziště

Řešené území náleží mezi archeologicky významné lokality. Na území v současné době zasahují tři registrované lokality:

- 1.Lokalita u rybníka Jílovka. Sběr naznačuje vesnické osídlení při severním břehu rybníka
- 2.Kostel sv. Barbory s osídlením v okolí, doložený archeologickým výzkumem.
- 3.Lokalita u úpravny vody. Povrchovým sběrem doložené osídlení v prostoru remízku s vystupujícím pískovcovým podložím. V pískovci sídelní relikty.

3. Koncepce uspořádání krajiny

3.1 Krajinný ráz

(1) Zahrádky se nachází v krajinných oblastech 15-1 Zahrádecko – Dokesko a 15-2 Dubsko v krajinném celku KC-15 Dokesko. Krajinný ráz je charakterizován sníženinou Břehyňského a Robeského potoka s velkými vodními plochami Břehyňského rybníka, Máchova jezera a Novozámeckého rybníka, ohraničující z jihu a jihozápadu výrazný okraj Hradčanské a provodínské pahorkatiny a vytvářející v krajině rozlehlý, prostorově členitý segment krajiny.

(2) Potřebná je ochrana:

- ochrana znaků přírodní charakteristiky včetně přírodních hodnot VKP a ZCHÚ
- ochrana znaků kulturní a historické charakteristiky vč. kulturních dominant
- ochrana znaků estetických hodnot vč. harmonického měřítka a vztahů v krajině.

(3) Návrh ÚP tato kritéria ochrany krajinného rázu splňuje.

3.2. Vodní toky a plochy

(1) Zahrádky jsou součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod CHOPAV Severočeská křída.

(2) Územím obce protékají:

- Robečský potok (ČHP 1 – 14 – 03 – 063), levostranný přítok Ploučnice, je nejvýznamnějším tokem zájmového území. Jeho trasa je v zájmovém území vedena od hráze Novozámeckého rybníka umělým korytem vytesaným ve skále, dále je koryto přes zastavěné území obce Zahrádky značně podmáčenou nivou s porostem makrofyt. V těchto místech byl tok napřímen, koryto však má přirozený charakter, mírné břehy a kamenitopísčité dno, které nese stopy sedimentace. Z původního, přirozeného vedení toku zbylo několik ramen. V navazujícím úseku tok vtéká do hluboce zaříznutého údolí se skalními útvary. V těchto místech byly v minulosti majiteli Nového zámku provedeny romantizující úpravy. V současné době má tok přirozený charakter, koryto toku meandruje podmáčenou nivou na dně údolí, dno koryta je kamenité, břehy jsou střídavě mírné, travnaté nebo strmé, tvořené skalním masivem. Břehové porosty jsou spojitě, zapojené, převládají olše. V okolí toku se vyskytuje chráněné naleziště bledule jarní. Část popisovaného údolí Robečského potoka je chráněna jako národní přírodní památka Peklo.

- Bobří potok (ČHP 1 – 14 -03 – 070) je levostranným přítokem Robečského potoka, do kterého ústí v Novozámeckém rybníce. Trasa toku mírně maendruje v zamokřené nivě. Koryto má přirozený charakter, je členité se střídáním tůní a proudných úseků. Dno koryta je kamenitopísčité se znaky zanášení sedimentem. Břehy koryta jsou mírné, porostlé ruderaly a makrofyty. Břehové porosty jsou nespojitě, nezapojené (vrba, olše, dub)

- Dolský potok je pravostranným přítokem Bobřího potoka. Jeho koryto bylo v minulosti napřímeno, v současné době však má přirozený charakter. Břehy koryta jsou strmé, členěné kořenovými systémy břehových porostů. Dno koryta je kamenitopísčité, s častými přehrázkami ze spadlých větví. Břehové porosty se vyskytují po obou stranách toku v celém popisovaném úseku. Porost je spojitý, zapojený (zejména vrby a olše).

- Švábský potok, pravostranný přítok Dolského potoka, protéká úzkou zatravněnou nivou při jižní hranici řešeného území. Tok má upravené koryto do lichoběžníkového tvaru, břehy koryta jsou mírné, silně ruderalizované. Dno koryta je písčité s občasnými nánosy sedimentu. Trasa toku byla popisovanou úpravou napřímena. Břehové porosty se podél popisovaného toku vyskytují pouze sporadicky – mladé olše a vrby.

(3) Vodní nádrže:

- Na území obce je v současné době jediná vodní plocha. Jedná se o rybník Jílovka, umístěný jihozápadně od zastavěného území obce Zahrádky. Rybník je napájen vodou z Bobřího potoka, který jím protéká. Voda je v rybníce nadržována sypanou hrází, výpustné zařízení je řešeno jako betonový požerák. Návodní líc hráze je opevněn kolmou kamennou zdí. Velké vody jsou převáděny přes těleso hráze pomocí betonové trouby, umístěné do koruny hrázového tělesa. Břehy rybníka jsou mírné, slabě ruderalizované. V místě vtoku do rybníka jsou vytvořeny litorální pásma s porostem makrofyt. Břehové porosty kolem nádrže jsou spojitě, nezapojené (olše, vrba, jiva, dub, bříza aj.) Popisovaná nádrž je využívána k intenzivnímu chovu ryb. Nádrž je v dobrém technickém stavu.

- V rámci revitalizace údolní nivy Bobřího potoka bude obnoven rybník Malý kravský.

- Východně území obce hraničí s Novozámeckým rybníkem (ČHP 1-14-03-069). Nádrž je národní přírodní rezervací (Ramsarský mokřad), je kulturní památkou.

(4) Všechny vodní toky a plochy jsou v rámci řešení ÚP plně respektovány.

3.3 Ochrana přírody a krajiny

(1) Návrh územního plánu respektuje všechny zájmy v území chráněné dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů.

(2) Na území obce resp. na hranicích obce se nachází následující chráněná území:

- Chráněná krajinná oblast Kokořínsko – máchův kraj, východně od obce – hranici tvoří břeh a hráz Novozámeckého rybníka
- Národní přírodní rezervace Novozámecký rybník, východně od obce - hranici tvoří břeh a hráz Novozámeckého rybníka
- Přírodní rezervace Jílovka
- Národní přírodní památka Peklo
- Přírodní památka 5775 Zahrádky u České Lípy – územní ochrana populace brouka Páchníka hnědého.

3.4 Územní systém ekologické stability

(1) Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je definován jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezuje se ve třech hierarchických úrovních, a to nadregionální, regionální a lokální (místní).

(2) V území Zahrádek jsou ZÚR LK vymezena veřejně prospěšná opatření pro územní systém ekologické stability:

- RC 382 Novozámecký rybník, Konvalinkový vršek
- RC 1309 Žižkův vrch – Bažantnice
- RK 604, 605, 610

(3) Dále jsou v území obce vymezeny následující skladebné prvky ÚSES:

- RK 609,
- LBC 465 Jílovka, LBC 473 Terežka, LBC 474 Borek, LBC 475 Panský háj, LBC 1010 Peklo, LBC 1192 Šváby, LBC 1198 Zahrádky
- LBK 9/475, LBK 9/1050, LBK 9/1198, LBK 10/1198, LBK 474/1192, LBK 1009/1010, LBK 1058/473, LBK 1058/1192.

(4) Systém ÚSES a jeho jednotlivé skladebné prvky byly v ÚP prověřeny a upraveny s ohledem na vývoj v území.

D. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

1. Vazby na Politiku územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Libereckého kraje a Zadání územního plánu Zahrádky

(1) Obec Zahrádky je samostatnou obcí s 710 obyvateli a je součástí ORP Česká Lípa.

(2) V politice územního rozvoje ČR 2020 není území obce součástí žádného republikového záměru.

(3) V Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje (2021) jsou v území Zahrádek vymezeny dva koridory nadregionálního významu: silnic I/9 (DO5B) a I/15 (D12B). Oba koridory jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

(4) Zahrádky jsou v ZÚR LK zařazeny mezi obce s významným vlivem ostatních uživatelů území, jež má výrazný dopad na skutečné zatížení území a musí být všestranně

zohledňován – Zahrádky + Holany. Do oblasti cestovního ruchu Máchův kraj podoblasti Českolisko jsou zařazeny Holany jako příměstské středisko rekreace pro Českou Lípou s doporučením vhodné koordinace se Zahrádkami
V ÚP Zahrádky je tento požadavek zohledněn.

(5) V ZÚR LK jsou stanovena kritéria a podmínky péče o krajinný ráz při rozhodování o změnách v území krajinných celků a krajin. Zahrádky jsou součástí krajinného celku Dokesko, krajin Zahrádecko – Dokesko a Dubsko. Stanovené podmínky a kritéria jsou respektovány.

(6) Do veřejně prospěšných staveb je v rámci energetiky zařazen koridor nadmístního významu E5A vedení VVN 110 kV – TR Babylon – TR Doksy.

(7) Zadání územního plánu z roku 2005 se v průběhu zpracování a projednávání návrhu ÚP Zahrádky průběžně doplňovalo, zejména z hlediska návaznosti na ZÚR LK a s tím spojené řešení dopravních koridorů (viz kapitulu A). Předložený návrh ÚP odpovídá potřebám rozvoje obce k návrhovému roku 2030.

2. Odůvodnění rozvoje hlavních funkcí

2.1 Rozvoj bydlení

Demografický vývoj obce má rozvojový charakter daný především kvalitou životního prostředí a dobrou dojížděkovou vzdáleností do České Lípy. Počet stálých obyvatel narostl z 541 v roce 1991 na 710 v roce 2020. Tomuto vývoji odpovídá návrh zastavitelných ploch pro bydlení. Všechny zastavitelné plochy pro bydlení jsou zařazeny jako smíšené obytné venkovské. Jejich součástí jsou veřejná prostranství a plochy zeleně.

2.1 Rozvoj výrobních, skladovacích, zemědělských a ostatních podnikatelských aktivit

Plochy pro tyto aktivity jsou pro další období dostačující.

2.3 Rozvoj občanského vybavení, rekreace a sportu

Občanské, sportovní a rekreační vybavení je pro další období v zásadě dostačující, pro případné další rozšíření mají jednotlivá zařízení rezervní plochy na stávajících pozemcích a nové plochy tedy nejsou navrhovány.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 271/2019 Sb a přílohy této vyhlášky. Zařazení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany odpovídá vyhlášce č. 48/2011 Sb. Ministerstva životního prostředí ze dne 22. února 2011.

Údaje o skutečných investicích vložených do půdy

V zájmovém území byly odvodněny pouze pozemky jihovýchodně od nádrže Jílovka. Odvodnění je řešeno jako soustava příkopů, které však jsou v nevyhovujícím stavu (kapacity koryt je snížena nánosy sedimentu.) Z tohoto důvodu plní zařízení odvodňovací funkci jen

částečně. Na odvodnění předpokládáme pročištění odvodňovacích kanálů a provádění běžné údržby.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V Zahrádkách nedojde plánovanou výstavbou k narušení objektů zemědělské prvovýroby, v území se nenachází.

Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav

Pro katastrální území Zahrádky a Šváby nebyly doposud zpracovány pozemkové úpravy.

Organizace a základní členění předpokládaných záborů zemědělské půdy

- Navržený zábor zemědělské půdy nenarušuje organizaci ZPF, nenaruší hydrologické ani odtokové poměry v území.
- Územním plánem není ztížen způsob obhospodařování zemědělských pozemků.
- Plochy navazují na zastavěné území sídla, jsou navrženy v návaznosti na stávající komunikace a v lokalitách, které umožňují napojení na existující i plánovanou technickou infrastrukturu.
- U jednotlivých lokalit pro stavbu rodinných domů mimo zastavěné území obce bude v maximální možné míře dodržován čl. III – odst. (2) c) metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 a bude odnímána kromě komunikací, chodníků, nutné sídelní zeleně, u větších lokalit pak drobných dětských hřišť apod. parcela pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1 200 m².

Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území

Územní plán Zahrádky je řešen pro všechny části správního území obce a je zpracován na podkladu digitální katastrální mapy.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Navržené záborů zemědělského půdního fondu byly orgány ochrany ZPF již kladně posouzeny v rámci projednání konceptu územního plánu v roce 2011. (v době konání dne 19.1.2011 se jednalo o ekvivalent společného jednání, součástí bylo i projednání dokumentace posouzení vlivu koncepce na životní prostředí (SEA) a posouzení vlivu na soustavu NATURA 2000). V dokumentaci pro veřejné projednání došlo pouze k úpravám koridorů silnic I/9 a I/15 na základě výše uvedených posouzení.

Navržené lokality záboru zemědělského půdního fondu lze rozdělit do čtyř základních skupin:

- bydlení výstavba rod. domů
- výstavba občanského vybavení a rekreačních ploch
- technická infrastruktura
- doprava – přeložky silnic I. třídy

S ohledem na urbanistickou strukturu obce a majetkovou dostupnost, nebylo možno vyhnout se záborům v I. a II. třídě ochrany ZPF, plochy v I. třídě ochrany budou sloužit vybudování obchvatů silnic nadregionálního významu I/9 a I/15.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení byly zařazeny územního plánu na základě žádostí občanů podávaných průběžně od doby zpracování konceptu územního plánu v roce 2010 a záměrů

obce. Lokality jsou navrženy převážně na plochách s nižší třídou přednosti ochrany ZPF č. III., IV (10,78ha) Na plochách vyšší třídy ochrany č II. je navrženo 3,65ha. Ve všech případech se jedná o lokality v současně zastavěném území obce nebo na něj bezprostředně navazující, navržené v návaznosti na stávající komunikace, a v lokalitách, které umožňují napojení na existující i plánovanou technickou infrastrukturu.

Navržené lokality podrobeny posouzení a je možno konstatovat že jsou rovněž ve veřejném zájmu a to z těchto důvodů:

- Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, a v případě Zahrádek konkrétně stabilizace a podpora růstu počtu obyvatel. Územního plán tyto předpoklady vytváří, přispívá k posílení pilíře soudržnosti společenství obyvatel území a podpořen bude i pilíř hospodářského rozvoje.
- navržené změny svým charakterem vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a pro hospodářský rozvoj. Doplnění ploch pro bydlení v Borku, Karbě, Karasech a Šestidomí přispěje vyváženému vztahu jednotlivých částí obce Zahrádky,
- navržené změny přispívají ke komplexnímu řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,
- změny jsou výsledkem koordinace veřejných a soukromých záměrů v území a jiných činností ovlivňujících rozvoj území,
- změny jsou výsledkem posouzení potřeby změny v území, a jejího vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání (výše uvedené veřejné zájmy jsou upraveny § 18 a 19 stavebního zákona).

Vyhodnocení záboru PUPFL

ZÁBOR POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Předpokládaná výměra záboru
		[ha]
Z2/02	SV - Smíšené obytné venkovské	0,3298
Z9/03	SV - Smíšené obytné venkovské	0,0130
Souhrn	SV - Smíšené obytné venkovské	0,3428
K1/03	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,2000
K1/04	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,0100
K1/05	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,0050
K1/06	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,1000
K2/04	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,0200
Souhrn	Koridory dopravní infrastruktury	0,3350
Celkový souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů		0,6778

ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vod	Informace podle ustanovení § 3, odst. 2, písm. g. vyhl. č. 271/2019 Sb.
			[ha]	I	II	III	IV					
Z1/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,3902				0,3902						
Z1/02	SV - Smíšené obytné venkovské	1,2452		0,7097		0,5355						
Z2/01	SV - Smíšené obytné venkovské	3,3620			3,3344	0,0276						
Z3/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,3287				0,3287						
Z3/02	SV - Smíšené obytné venkovské	0,2147				0,2147						
Z4/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,4942				0,4942						
Z5/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,5980				0,5980						
Z6/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,3240				0,3240						
Z7/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,4297			0,2995	0,1302						
Z7/02	SV - Smíšené obytné venkovské	0,5315		0,2579		0,2736						
Z8/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,8442		0,8442								
Z8/02	SV - Smíšené obytné venkovské	0,3433		0,3433								
Z8/03	SV - Smíšené obytné venkovské	1,2424		1,2424								
Z9/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,1824				0,1824						
Z11/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,5237		0,0085		0,5152						
Z11/02	SV - Smíšené obytné venkovské	0,2315				0,2315						
Z12/01	SV - Smíšené obytné venkovské	0,5896		0,2529		0,3367						
Z13/01	SV - Smíšené obytné venkovské	1,1494				1,1494						

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vod	Informace podle ustanovení § 3, odst. 2, písm. g, vyhl. č. 271/2019 Sb.
			I	II	III	IV	V					
Z14/01	SV - Smíšené obytné venkovské	1,4163				1,4163						
Souhrn	SV - Smíšené obytné venkovské	14,4410	0,0000	3,6589	3,6339	7,1482	0,0000	0,0000				
Z8/04	OV - Občanské vybavení veřejné	0,1342		0,1342								
Souhrn	OV - Občanské vybavení veřejné	0,1342	0,0000	0,1342	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Z8/05	PP - Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,3366		0,3366								
Z8/06	PP - Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1790		0,1790								
Souhrn	PP - Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,5156	0,0000	0,5156	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Z6/02	PZ - Veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0991			0,0820	0,0171						
Z13/02	PZ - Veřejná prostranství s převahou zeleně	0,0328				0,0328						
Souhrn	PZ - Veřejná prostranství s převahou zeleně	0,1319	0,0000	0,0000	0,0820	0,0499	0,0000	0,0000				
K1/01	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,0100			0,0100							
K1/02	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,6300		0,0700	0,4600	0,1000						
K2/01	Koridor pro obchvat silnice I/15	2,9400	2,4000	0,2500	0,0300	0,2600						
K2/02	Koridor pro úpravu silnice I/9	2,3900	0,6500		0,0800	1,6000	0,0600					
K2/03	Koridor pro úpravu silnice I/9	0,0200				0,0200						
Souhrn	Koridory dopravní infrastruktury	5,9900	3,0500	0,3200	0,5800	1,9800	0,0600	0,0000				
K3/01	WT - Vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky	2,7894	0,8112				1,9782			ANO		
K3/02	WT - Vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky	8,5983					8,5983			ANO		

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vod	Informace podle ustanovení § 3, odst. 2, písm. g, vyhl. č. 271/2019 Sb.
			[ha]	I	II	III	IV					
Souhrn	WT - Vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky	11,3877	0,8112	0,0000	0,0000	0,0000	10,5765	0,0000				
	Souhrn výměr záboru v zastavitelných plochách	15,2227	0,0000	4,3087	3,7159	7,1981	0,0000	0,0000				
	Souhrn výměr záboru v koridorech dopravní infrastruktury	5,9900	3,0500	0,3200	0,5800	1,9800	0,0600	0,0000				
	Souhrn výměr záboru v plochách změn v krajině	17,3777	3,8612	0,3200	0,5800	1,9800	10,6365	0,0000				
	Celkový souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů	38,5904	6,9112	4,9487	4,8759	11,1581	10,6965	0,0000				

Pozn.: Výměra záborů v koridorech dopravní infrastruktury (obchvat silnice I/15 a úprava I/9) je uvedena pouze v rozsahu skutečného předpokládaného záboru předmětnou dopravní stavbou; předpokládaný rozsah dopravních staveb je vyznačen ve výkrese záborů ZPF a PUPFL (ozn. II.2.C).

F. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

(1) Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č.5

(2) Další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, Republikové priority:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Územní plán důsledně chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Pro jednotlivé části území Zahrádky stanoví územní podmínky odpovídající poloze v osídlení a urbanistické struktuře. V silně zemědělsky exploatované krajině posiluje celky, linie a prvky krajinné zeleně.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
Územní plán plně respektuje požadavky ochrany ZPF a ekologických funkcí krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

V Zahrádkách nedochází k sociální segregaci a územní plán návrhem otevřené urbanistické struktury vytváří podmínky, aby tomu tak bylo i v budoucnu.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán řeší komplexně celé území Zahrádek s ohledem na vyvážené vazby rozvoje sídelních a krajinných struktur

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Územní plan vychází z výše uvedených principů.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Komplexní řešení územního plánu vytváří podmínky pro posílení stávajících podnikatelských aktivit a vznik nových.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Územní plán navrhuje proporcionální rozvoj všech částí obce a plně respektuje územní vazby na spádové centrum Česká Lípa v okolí. Rozvoj Zahrádek posiluje jeho vlastní konkurenceschopnost včetně konkurenceschopnosti širšího území, především obcí v ORP Česká Lípa.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Územní plán celkovou koncepcí rozvoje sídla a krajiny vytváří územní podmínky pro účelné využívání a úsporné uspořádání území obce.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán důsledně chrání charakter krajiny Zahrádecka – Dokeska a Dubska včetně všech jejich součástí.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Při vymezení dopravních koridorů územní plan vycházel z těchto požadavků.

(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Návrh územního plánu tyto požadavky respektuje.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Územní plán zachovává a rozvíjí hodnoty území důležité pro cestovní ruch. Doplňuje systém pěších a cyklistických cest do uceleného systému propojujícího celé území Zahrádky vnitřně i s okolím.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od

vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Návrh územního plánu tyto požadavky respektuje.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Nově vymezené koridory pro silně zatížené silniční tahy I/9 a I/15 zvýší bezpečnost, plynulost a ochranu před hlukem z dopravy.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

V území Zahrádek nedochází k negativním vlivům koncentrované výrobní činnosti.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

V územním plánu jsou tyto požadavky respektovány.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

V obci nejsou vyhlášena záplavová území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Součástí řešení je významné zkvalitnění silniční dopravní sítě a z něj vyplývající posílení dostupnosti regionálního centra Česká Lípa.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Územní plán vytváří územní podmínky pro komplexní rozvoj území v jeho dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Chrání a rozvíjí kvalitní prostory včetně vytvoření podmínek pro vznik nových.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Návrh územního plánu zlepšuje provázanost jednotlivých druhů dopravy a jejich propojení s urbanistickou strukturou obce.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Územní plán navrhuje komplexní udržitelné vybavení technickou infrastrukturou celého území Zahradky.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů – FVE, VE, není s ohledem na charakter území navrhována.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

V Zahradkách nejsou znevýhodněná obytná území vyžadující přestavbu.

2. Požadavky vyplývající za Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č.1

(1) Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění 1. aktualizace

(2) Krajské priority územního plánování

P1. Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat a přiměřeně rozvíjet ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice:

Při plánování rozvoje venkovských území (venkovský prostor) dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny.

Územní plán respektuje všechny hodnoty včetně sídelních. Zachovává a rozvíjí krajinný ráz. Chrání kvalitní zemědělské půdy a navrhuje rozvoj ekologických kvaliz krajiny.

P2. Předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
Na území obce nedochází k sociální segregaci

P3. Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostňovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Územní plán řeší komplexně celé území Zahrádek s ohledem na vyvážené vazby rozvoje sídelních a krajinných struktur

P4. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území – intenzitu ochrany a rozvoje potenciálu jednotlivých obcí i vymezených oblastí usměrňovat v širším kontextu vazeb struktury uspořádání území kraje a ČR.

Koncepce rozvoje Zahrádek je zaměřena na posílení jejich pozice významné obce Libereckého kraje zasazené do mimořádně kvalitního krajinného rámce. Z hlediska vazeb v osídlení je zásadní vztah k centru ORP Česká Lípa jak z hlediska obslužnosti, tak i zaměstnání. Specifický vztah je z hlediska rekreačního potenciálu vztah mezi Zahrádkami a Holany.

P5. Vytvářet územní podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn a současně nevyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Komplexní řešení územního plánu vytváří podmínky pro posílení stávajících podnikatelských aktivit a vznik nových.

P6. Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury Libereckého kraje.

Územní plán navrhuje proporcionální rozvoj všech částí obce a plně respektuje územní vazby na spádové centrum Česká Lípa v okolí. Rozvoj Zahrádek posiluje jeho vlastní konkurenceschopnost včetně konkurenceschopnosti širšího území, především obcí v ORP Česká Lípa.

P7. Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. Brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).

Územní plán celkovou koncepcí rozvoje sídla a krajiny vytváří územní podmínky pro účelné využívání a úsporné uspořádání území obce.

P8. Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. Zvyšovat funkční účinnost zvláště i obecně chráněných částí přírody a podporovat biologickou rozmanitost a ekostabilizační funkce krajiny - nepřipouštět zásahy a aktivity, které by samy o sobě nebo ve svých důsledcích poškozovaly stav chráněných území.

Územní plan důsledně chrání character krajiny Zahrádecka – Dokeska a Dubska včetně všech jejich součástí.

P9. Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury.

Řešení ÚP tyto požadavky plně respektuje.

P10. Chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu).

Územní plan plně respektuje souvislé plochy volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi.

P11. Podle místních podmínek vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu a jejich koordinované usměrňování a řízení.

Územní plan vytváří předpoklady pro rekreaci a cestovní ruch, plně respektuje všechny formy rekreačních činností, zejména pěší turistiku a cykloturistiku.

P12. Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury.

P13. Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou dopravní infrastrukturou přímo podmínit.

Nově vymezené koridory pro silně zatížené silniční tahy I/9 a I/15 zvýší bezpečnost, plynulost a ochranu před hlukem z dopravy.

P14. Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu.

Na území obce nejsou překračovány zákonem stanovené hodnoty emisních limitů.

P15. Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod.

P16. Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před povodněmi.

Na území obce nejsou vyhlášena záplavová území a nepůsobí zde další rizikové faktory.

P17. Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

Součástí řešení je významné zkvalitnění silniční dopravní sítě a z něj vyplývající posílení dostupnosti regionálního centra Česká Lípa.

P18. Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

Územní plán vytváří územní podmínky pro komplexní rozvoj území v jeho dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Chrání a rozvíjí kvalitní prostory včetně vytvoření podmínek pro vznik nových.

P19. Vytvářet územní podmínky pro zvyšování úrovně technické infrastruktury na úrovni složek vodohospodářských. Dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Územní plán navrhuje komplexní udržitelné vybavení technickou infrastrukturou celého území Zahrádky.

P20. Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie zejména z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů – FVE, VE, není s ohledem na charakter území navrhována.

P2.1 Při stanovování urbanistické koncepce, pokud je to možné a účelné, posuzovat disponibilní statistické údaje o existujícím bytovém fondu (standardy, velikostní struktura, kvalita) a rozmístění intenzity zástavby ve struktuře řešené obce.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy na základě statistických a demografických dat.

(3) Další požadavky dotýkající se území Zahrádek

Z17 Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravního napojení Libereckého kraje na okolní regiony.

V územním plánu Zahrádek jsou stabilizovány koridory:

- D05B/2 silnice I/9, úsek Sosnová – Zahrádky – Jestřebí (I/38)

- D12B silnice I/15, obchvat Zahrádky

Z37 Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability.
V územním plánu Zahrádek jsou vymezeny regionální biocentra a biokoridory dle ZÚR LK a navazující biocentra a koridory.

Z42 Zajistit ochranu přírodních hodnot území kraje jejich vhodným využíváním a odpovídající péčí.
Řešení ÚP Zahrádky plně respektují všechny přírodní hodnoty a přiměřeným způsobem je rozvíjí.

Z45 Zabezpečovat zachování krajinných hodnot a krajinného rázu diferencovaně dle vymezených jednotek krajinného členění.

Územní plán vychází z podmínek územního rozvoje stanovených pro krajinné oblasti Zahrádecko – Dokesko a Dubsko.

Z49 Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o památkový fond kraje, respektovat dochované historické dědictví jako významný fenomén území, vytvářet územní podmínky pro jeho využívání ve prospěch rozvoje cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky na území kraje.

V ÚP jsou vytvořeny územní podmínky pro ochranu a péči o památkový fond.

Z52 Upevňovat strukturu osídlení jako hierarchický systém s jednoznačným přiřazením každé obce k jednomu centru osídlení, jehož spádový obvod je dále jednoznačně přiřazen k centru osídlení vyššímu.

Zahrádky jsou přiřazeny ke spádovému centru osídlení Česká Lípa a ÚP tuto skutečnost plně respektuje.

Z54 Vytvářet územní podmínky pro vyvážený rozvoj území a sociální soudržnosti v diferencovaných podmínkách městského a venkovského prostoru.

Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce v širších sídelních a krajinných souvislostech.

Z60 Rozvoj cestovního ruchu řídit zajištěností služeb dle kategorizace center a středisek cestovního ruchu v provázanosti na nabídku druhů rekreace dle rajonizace krajinných rekreačních oblastí a podoblastí cestovního ruchu.

Holany spolu se zahrádkami jsou zařazeny mezi nástupní a obslužná centra cestovního ruchu s doporučením koordinace těchto aktivit mezi obcemi. ÚP Zahrádek pro potřebné aktivity vytváří vhodné územní předpoklady.

Z64a Územní rozvoj realizovat v souladu s cílovými kvalitami krajiny.

ÚP vytváří potřebné územní podmínky pro zachování cílových kvalit krajiny.

Z68 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby.

V ÚP Zahrádky jsou vymezeny následující koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby:

- (DO5B) I/9 Praha – Mělník – Jestřebí- Zahrádky - Česká Lípa - Nový Bor – Rumburk - Německo
- (D12B) I/15 Most – Skršín – Lovosice – Litoměřice - Zahrádky
- CNZ-E5A vedení VVN 110 kV, úsek TR Babylon - TR Doksy

Z69 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšná opatření.

V ÚP Zahrádky jsou vymezeny VPO pro územní systém ekologické stability:

- RC 382 Novozámecký rybník, Konvalinkový vršek
- RC 1309 Žižkův vrch – Bažantnice
- RK 604, 605, 610

Z71 Zohlednit požadavky vymezené v ZÚR LK na koordinaci územně plánovací činnosti v ÚPD dotčených obcí.

V ÚP jsou požadavky na koordinaci ploch a koridorů zohledněny

3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů ORP Česká Lípa 2020

C) Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích nebo územních studiích

1. požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů a střetů záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

a) urbanistické závady

Z urbanistických závad jsou evidovány zejména brownfieldy – tedy plochy bývalé zemědělské nebo průmyslové výroby a bývalé vojenské areály.

Ozn.	Objekt	k.ú.
B103	mlýn	Zahrádky
B104	hosp.budova u zámku	Zahrádky
B105	objekt č.p. 31	Zahrádky
B106	zámek	Zahrádky

Z hlediska územního plánování se nejedná o brownfieldy.

b) dopravní závady

Problémové úseky silnic I. třídy

Ozn	Objekt	k.ú.
D2	silnice I/9, Zahrádky	Zahrádky
D4	silnice I/15, Zahrádky	Zahrádky

4. Požadavky na rozvoj obce - vyhodnocení splnění zadání

(1) Rozvoj správního území obce zahrádky navržený územním plánem vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území v souladu s PUR ČR a ZUR LK.

(2) Územní plán byl zpracován v souladu se všemi hlavními body schváleného zadání:

- Územní plán byl zpracován v časovém horizontu roku 2020, později přehodnoceném k roku 2030.
- Byla stanovena dlouhodobá koncepce rozvoje obce.
- Byly navrženy plochy pro rozvoj obce včetně jejich optimální urbanistickou a organizační skladby.
- Byly vyhodnoceny podmínky životního prostředí a navržena potřebná opatření.
- Byla prověřena dopravní situace v obci a navrženy úpravy.
- Byla navržena modernizace a rozšíření sítí technické infrastruktury.
- Byly specifikovány veřejně prospěšné stavby a byla pro ně vymezeny potřebné plochy.
- Rozvoj obce byl navržen s ohledem na její polohu v krajině, geologické poměry.
- Byla dodržena původní základní struktura a organizace zástavby.
- Byly vymezeny hranice současně zastavěného území a hranice zastavitelného území pro celé katastrální území obce.
- Stanovení funkčního využití bylo provedeno pro celé katastrální území.
- Byl dodržen venkovský charakter zástavby - zejména v souvislosti se zajištěním hospodářského zázemí obytných budov.
- Byla řešena problematika ochrany vod. Byly navrženy vhodné krajinařské prvky.

- Byla řešena problematika ochrany půdy před vodními erozemi a byly navržena příslušná opatření (zatravnění, odvodňovací příkopy) .
- Přeložky silnic I/9 a I/15 byly trasovány mimo zastavěné území obce, Silnici I/9 byla vedena východní trasou v prostoru hráze Novozámeckého rybníka. Přeložka silnice I/15 je trasována jižně od současně zastavěného území obce s napojením na I/9.

5. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územní plán navrhuje zpracování územní studie pro koridor silnice I/9.

6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Územní plán nenavrhuje zpracování regulačních plánů.

7. Požadavky na vyhodnocování vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Dne 16.7.2004 vydal Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství závěr zjišťovacího řízení k návrhu Zadání ÚPO Zahrádky s konstatováním, že Územní plán obce Zahrádky je nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Zároveň byl uplatněn požadavek na posouzení územního plánu Zahrádky z hlediska vlivů na soustavu NATURA 2000.

Vyhodnocení vlivů Konceptu Územního plánu Zahrádky na životní prostředí bylo proto provedeno v souladu se zákonem a zpracováno přiměřeně v rozsahu přílohy k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Vyhodnocení bylo zpracováno Mgr. Pavlem Bauerem osobou autorizovanou podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb., a podle § 451 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Souhlasné stanovisko k vyhodnocení vlivů Konceptu Územního plánu obce Zahrádky na životní prostředí a veřejné zdraví Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Libereckého kraje podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších změn a doplnění bylo k tomuto posouzení vydáno 30.3.2011 za těchto podmínek:

1. Plocha 1 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí.
2. Plocha 3 — je možné využít plochu max. na tři objekty ke komunikaci dle vyhodnocení dokumentu SEA a na základě Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí.
3. Plocha 4 — ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajské hygienické stanice Libereckého kraje, územního pracoviště v České Lípě.
4. Plocha 5 — část plochy ponechat stávající funkci na základě požadavku Krajské hygienické stanice Libereckého kraje, územního pracoviště v České Lípě. Na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí je třeba plochu využít pouze v rozsahu doporučeném v SEAA v případě výstavby umístit k cestě v řadě max. 5 objektů, z důvodu zamezení šíření výstavby do krajiny.

5. Plocha 8 — ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí.
6. Plocha 9 — využití je možné dle vyhodnocení dokumentu SEA na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.
7. Plocha 10 — možná výstavba 2 objektů charakteru přizpůsobenému okolní zástavbě na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí.
8. Plocha 11 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.
9. Plocha 12 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství a na základě dokumentu „vyhodnocení vlivů“.
10. Plocha 14 - je třeba ponechat stávající funkci, dokud nebude definitivně vyřešena trasa přeložky silnice /9 a MÚKse silnicí I/15, aby nebyl zabrán prostor pro alternativní řešení na základě Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.
11. Plocha 15 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí.
12. Plocha 18 — ponechat stávající funkci na základě požadavku Krajské hygienické stanice Libereckého kraje, územního pracoviště v České Lípě.
13. Plocha 19 — podmíněčně využitelná - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech. Tento požadavek uplatnila Krajská hygienická stanice Libereckého kraje. Plocha akceptovatelná pro 1 rodinný dům - tento požadavek uplatnil Městský úřad v České Lípě odbor životního prostředí.
14. Plocha 20 - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech. Požadavek uplatnila Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, územní pracoviště v České Lípě.
15. Plocha 22 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.
16. Plocha 23 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.
17. Plocha 25 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí a Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.
18. Plocha 27 - ponechat stávající funkci na základě požadavku Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí.
19. Plocha 28 - prověřit úpravu trasy přeložky 1/9 u Borku tak, aby více využívala koridoru stávající

silnice /9, popř. nejbližšího okolí lesa. Provéřit úpravu MUK Zahrádky tak, aby využívala prostor západně od stávající silnice /9 a prověřit možnosti využití stávajících komunikací v okolí Borku pro místní komunikační spojení (peáž). Následně je třeba vyloučit významný negativní vliv, popř. prokázat veřejný zájem a navrhnout kompenzační opatření.

20. Plocha 29 - je třeba v územním plánu vést plochu (koridor silnice) v režimu podmíněčně přípustném, tzn. podmínkou realizace je vyloučit vliv na úrovni projektu. Dle stanoviska Městského úřadu v České Lípě, odboru životního prostředí dojde i k velkému zásahu do charakteristického krajinného rázu obce Zahrádky. Proto bude možné k případné stavbě v území vyjádřit se po vypracování projektové dokumentace, která by měla vyhodnotit míru ovlivnění území, případně navrhnout kompenzaci na zmírnění dopadu stavby na krajinu.

21. Plocha 30 - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních 1 venkovních prostorech. Požadavek uplatnila Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, územní pracoviště v České Lípě.

22. Plocha 31 - plocha bude přípustná pro ochranu přírody za předpokladu zpracování projektu, který by vyloučil jakýkoliv negativní vliv na zde se vyskytující zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů a vyloučil vliv na regionální biocentrum. Tento požadavek uplatnil Městský úřad v České Lípě, odbor životního prostředí.

Další podmínky minimalizující vliv:

23. Plocha 9 - objekty na ploše 9 je třeba napojit na veřejnou kanalizaci a na centrální ČOV.

24. Plocha 10 - doporučuje se zvážit doplnění splaškové kanalizace (v lokalitě je dalších 3-5 stávajících objektů).

25. Plocha 11 - s ohledem na kumulativní vliv na eutrofizaci vody ponechat plochu stávající funkci, v krajním případě snížit na minimum počet objektů a zvážit napojení na kanalizaci.

Nesouhlasné stanovisko k vyhodnocení vlivů Konceptu Územního plánu obce Zahrádky na lokality soustavy NATURA 2000 Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Libereckého kraje podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších změn a doplnění bylo k tomuto posouzení vydáno 30.3.2011:

„Vzhledem k tomu, že zpracovatel vyhodnocení vlivů územního plánu na území NATURA 2000 konstatoval, že u konceptu územního plánu Zahrádky byl zjištěn významný vliv na ptačí oblast Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady a dále bylo zjištěno, že míru vlivu na evropsky významnou lokalitu Zahrádky nelze na úrovni územního plánu přesně vyhodnotit negativní vliv je pravděpodobný, vydává Krajský úřad Libereckého kraje nesouhlasné stanovisko z hlediska vlivů na lokality soustavy NATURA 2000. Významný vliv na Evropsky významnou lokalitu Jestřebsko-Dokesko byl vyloučen. V případě další přípravy územního plánu v nezměněné podobě je nutné v následujících krocích prokázat, že neexistuje alternativní řešení s menším negativním vlivem a současně prokázat naléhavý převažující veřejný zájem pro plochy 12 (bydlení) a 28 (plochy dopravy) a navrhnout kompenzační opatření.

Pro další postup tvorby územního plánu doporučujeme, aby pořizovatel upravil koncept územního plánu Zahrádky tak, aby bylo možné významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti vyloučit.“

Na dohodovacím jednání k Návrhu územního plánu Zahrádky k přeložce silnic I/9 a I/15 konaného dne 1.6.2017 za účasti zástupců NPÚ Liberec, KÚLK OŽP, KÚLK OÚPSŘ, KÚLK OKPPCR, ŘSD ČR, Valbek s.r.o., obce Zahrádky, pořizovatele, zpracovatele ÚP a zpracovatele hodnocení vlivů územního plánu na území NATURA 2000 dohodnuto:

- Koridor pro vedení přeložky silnic I/9 bude vymezen dle vyhledávací studie „Silnice I/9 Jestřebí – Sosnová ve variantě č.1.

- Koridor I/9 bude v zastavěném území vymezen jako obrys území nutného pro umístění stavby dle podkladu Valbek s.r.o. v duchu dohody s ŘSD a Ministerstvem dopravy z 13.9.2016:

„1. bylo dohodnuto, že v územním plánu bude vyhrazena plocha pro křižovatku I/9 a I/15 v území západně od silnice I/9 ohraničeném stávající zástavbou a remízem na jihu dle podkladu, který poskytne firma Valbek
2. Koridor pro silnici I/9 bude vymezen v těchto šířkách: v zastavěném území jako obrys území nutného pro umístění stavby dle podkladu Valbek, od nové křižovatky I/9 a I/15 směrem na jestřebí v šířce 50m. Severním směrem na Českou Lípu od zastavěného území v šířce 100m. Koridor silnice I/15 bude vymezen v šířce 150m, v blízkosti kostela sv. Barbory bude zúžen po hranici území s archeologickými nálezy a v místě křížení s valdštejnskou alejí v šíři 100m.)“

- Dojde k úpravě koordinačního výkresu a bude zpracováno doplnění hodnocení na soustavu natura 2000 a dokumentace SEA.

Dokumentace ÚP byla následně upravena dle této dohody a Mgr. Pavel Bauer zpracoval doplnění hodnocení na soustavu natura 2000 a dokumentace SEA (8/2018). Doplnění vyhodnocení vlivů územního plánu Zahrádky na životní prostředí a soustavu NATURA 2000 řešilo úpravy, které byly provedeny oproti konceptu územního plánu posuzovanému v roce 2009. Jedinou změnou byly dílčí úpravy koridoru silnice I/9 (změna kategorie a drobné úpravy směrového řešení) a křižovatky se silnicí I/15. Na základě doplnění vyhodnocení vlivů upraveného koridoru silnice I/9 a změny kategorie plánované komunikace byl vyloučen významný negativní vliv územního plánu Zahrádky na PO Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady. Vlivy na další lokality soustavy NATURA 2000 se nemění oproti Hodnocení dopadů na EVL a PO konceptu ÚP Zahrádky z roku 2009.

8. Případný požadavek na zpracování variant

Územní plán není zpracován ve variantách.

9. Soulad s cíly a úkoly územního plánování

9.1 Soulad s požadavky stavebního zákona

Při zpracování územního plánu bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití bylo stanoveno dle této vyhlášky. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s metodikou MMR ČR.

9.2. Soulad s cíly územního plánování

Územní plán je v souladu s cíly územního plánování dle §18 Stavebního zákona.

(1) Koncepte územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. K dosažení tohoto cíle posiluje a harmonizuje všechny urbánní funkce, stabilizuje dopravní skelet a vymezuje hlavní rozvojové lokality s ohledem na krajinné hodnoty území a kvalitu životního prostředí.

(2) V souladu s PÚR ČR a ZÚR Libereckého kraje stanoví pro obec Zahrádky odpovídající urbanistickou koncepci. Stanoví koncepci prostorového uspořádání a vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením jejich podmínek.

(3) Koordinace veřejných a soukromých zájmů v území je zabezpečena především stanovením veřejně prospěšných staveb a opatření.

(4) Koordinace veřejných a soukromých záměrů je zajištěna zpracováním požadavků zadání, následným projednáním návrhu ve společném jednání a veřejným projednáním a zpracováním připomínek ve formě pokynů pro úpravu územního plánu.

(5) Územním plánem jsou rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty. Ochrana krajiny je zabezpečena vymezením ploch nezastavěného území a stanovením krajinných typů.

(6) Podmínky pro umístování technické infrastruktury jsou stanoveny v jednotlivých podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

9.3 Soulad s úkoly územního plánování

Územní plán je v souladu s úkoly územního plánování dle §19 Stavebního zákona.

(1) Koncepce územního plánu je stanovena na základě posouzení přírodních, civilizačních a kulturních hodnot.

(2) Na základě potřeb ekonomického a sociálního rozvoje je v souladu s principy udržitelného rozvoje a s ohledem na podmínky a hodnoty území urbanistická koncepce řešena tak, že nově navrhované rozvojové plochy doplňují a rozvíjí současnou urbanistickou strukturu.

(3) Územní plán je zpracován na základě prověření a posouzení potřeb změn v území. Potřeby změn byly formulovány v zadání a byly upřesněny v průběhu zpracování.

(4) Územní plán stanoví urbanistické a architektonické požadavky na využívání území vymezením a stanovením podmínek především pro plochy podle významu, plochy s rozdílným způsobem využití, koncepci prostorového využití a další koncepce a systémy.

(5) Územní plán stanoví podmínky pro provedení změn v území prostřednictvím podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, pro plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury, pro plochy a koridory ÚSES a pro krajinné typy.

G. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Zahrádky nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje.

H. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU (PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ)

I. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ, SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, CITOVANÝCH ZÁKONŮ A VYHLÁŠEK

BP	bezpečnostní pásmo
ČOV	čistírna odpadních vod
EO	ekvivalentních obyvatel
EVL	evropsky významná lokalita
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
NN	nízké napětí
NTL	nízký tlak (plyn)
OP	ochranné pásmo
PPO	protipovodňová ochrana
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	politika územního rozvoje České republiky
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPS	veřejně prospěšné stavby
VVN	velmi vysoké napětí elektrické energie
ZPF	zemědělský půdní fond
ŽP	životní prostředí
ZÚR LK	zásady územního rozvoje Libereckého kraje