

**NÁVRH ZADÁNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
NOVÝ OLDŘICHOV**

květen 2022

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

## Obsah

<b>a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....</b>	<b>2</b>
a.1) urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch .....	4
a.2) koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	7
a.3) koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	8
<b>b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....</b>	<b>9</b>
<b>c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....</b>	<b>9</b>
<b>d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....</b>	<b>9</b>
<b>e) případný požadavek na zpracování variant řešení.....</b>	<b>9</b>
<b>f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....</b>	<b>10</b>
<b>g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....</b>	<b>10</b>

Zastupitelstvo obce Nový Oldřichov rozhodlo na svém 17. zasedání dne 15.2.2021 o pořízení Územního plánu Nový Oldřichov. O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování.

## Návrh zadání územního plánu Nový Oldřichov

### 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.

### Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 účinné od 1.9.2021

Obec Nový Oldřichov neleží z hlediska Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“) ve stanovené rozvojové oblasti či ose.

Dle PÚR ČR se obec Nový Oldřichov nachází ve vymezené specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

#### Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

ÚP Nový Oldřichov bude respektovat a dodržovat republikové priority. S ohledem na pozici obce ve specifické oblasti SOB9 vyplývající z PÚR ČR bude doplněna koncepce likvidace dešťových vod, případně další náležitosti týkající se vodního hospodářství. Přitom budou zohledněny koncepční materiály v plánech oblasti vod.

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

Ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále "ZÚR LK"), účinné od 27.4.2021, jsou v obci Nový Oldřichov vymezeny následující prvky ÚSES:

- regionální biocentrum RC 1358 Smrčnick
- nadregionální biokoridor K5MB.

#### Úkoly pro územní plánování:

a) Při zpřesňování územního vymezení navržených ploch a koridorů ZÚR LK v ÚPD dotčených obcí respektovat úkoly pro územní plánování dle příslušnosti k jednotlivým kapitolám ZÚR LK.

b) Všechny prvky zpřesňované v územních plánech označovat shodně dle kódů ZÚR LK.

c) Vyhodnocovat funkčnost prvků ÚSES. Prvky ÚSES všech biogeografických významů, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit, v ÚP vymezovat jako veřejně prospěšná opatření.

d) Upřesňovat prvky ÚSES, jejich vymezení koordinovat ve vzájemných návaznostech propojenosti systému. Vytvářet územní předpoklady pro odstraňování překryvů prvků ÚSES se zastavěnými plochami, případně nutné překryvy minimalizovat.

Při upřesňování biocenter a biokoridorů respektovat:

- prostorové parametry dle metodiky vymezení ÚSES tak, aby byly dodrženy stanovené minimální parametry prvků, vzhledem k velikosti zajištěna jejich funkčnost,
- přírodní poměry se zohledněním geomorfologických a stanovištních podmínek daného území,
- parcelní členění katastru nemovitostí a jednotky prostorového členění lesa.

Preferovat vymezení biocenter a biokoridorů mimo zastavěná území a zastavitelné plochy.

e) Vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech opatření na ochranu území před povodněmi, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

f) Územní překryvy prvků ÚSES s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury minimalizovat a v případě nutnosti řešit překryvy odbornou projektovou přípravou staveb za podmínky, že nedojde k významnému snížení funkčnosti ekosystému a k podstatnému snížení jeho ekostabilizující funkce v krajině.

ÚP Nový Oldřichov bude respektovat úkoly pro územní plánování a priority územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající ze ZÚR LK.

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

ÚAP ORP ČL evidují pro řešení ÚP Nový Oldřichov hodnoty, které je třeba rozvíjet a chránit. Jedná se zejména o prvky ÚSES, CHKO České Středohoří, vodní plochy a toky, nemovité kulturní památky, lesy a zemědělskou půdu.

ÚAP ORP ČL evidují pro řešené území limity využití území, které je potřeba zakreslit do koordinačního výkresu.

ÚP Nový Oldřichov bude skutečnosti vyplývající z ÚAP ORP ČL respektovat.

### **a.1) urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch**

Řešení ÚP bude dodržovat republikové priority, stanovené v **PÚR ČR**, zejména:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (priorita č. 14),
- 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 (priorita č. 16),
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields (19),
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace (19),
- vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny (20a),
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území (22).

ÚP bude respektovat priority územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovené v **ZÚR LK**, zejména

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (priorita P1),
- novou výstavbu podmiňovat dostupností dostatečné veřejné infrastruktury,
- ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli hledat soulad veřejných a soukromých zájmů v území, (P3),
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu), (P7).

**Z Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa** a provedených doplňujících průzkumů a rozborů (DPR) vyplývají pro ÚP tyto úkoly:

- vyřešit vymezení ploch k bydlení s ohledem na Územní plán obce Nový Oldřichov (ÚPO). Zastavitelné plochy budou vymezovány přednostně v lokalitách, kde je navrhl ÚPO, a zároveň v odůvodnitelném rozsahu.
- prověřit a vyřešit systém odkanalizování obce navržením kanalizačního řadu a plochy k umístění ČOV, s ohledem na limity v území (záplavové území).
- prověřit nevyužívané plochy areálů bývalé výroby (brownfieldy) a vhodně stanovit jejich funkční využití.

#### **Urbanistická koncepce:**

Obec Nový Oldřichov se skládá z katastrálního území Nový Oldřichov a Mistrovice u Nového Oldřichova. Obec o rozloze 377 ha se prostírá v nadmořské výšce 370 – 550 m na hranici dvou krajinných celků - Českého středohoří a Lužických hor. Leží ve vysoko položeném údolí, protéká jí potok Bystrá (pramení v horní části obce).

- ÚP bude z hlediska urbanistické koncepce stabilizovat funkčně navazující celky a zajistí rozvoj obce v rozumné míře s důrazným ohledem na ochranu kulturních hodnot a přírodního prostředí.
- stěžejní rozvoj ploch bydlení bude soustředěn v centrální části obce.
- budou respektovány stávající dominanty obce, stávající charakter sídla i stávající hladina zástavby.
- při řešení koncepce plošného uspořádání bude přednostně využito ploch v zastavěném území a původních stavebních parcel. Zastavitelné plochy ÚP navrhne tak, aby

navazovaly na zastavěná území a aby svým charakterem vhodně doplňovaly současnou zástavbu a zároveň minimalizovaly zábor krajiny.

### **Ochrana hodnot:**

- ÚP dodrží současnou strukturu zástavby, tzn. vesnickou rozvolněnou a lineární půdorys,  
- ÚP zohlední a zapracuje kulturní památky dle aktuálního Ústředního seznamu kulturních památek ČR. Jedná se o tyto:

- socha sv. Jana Nepomuckého - katalogové číslo: 1000164223; číslo ÚSKP: 50695/5-5881
  - dům - katalogové číslo: 1000136816; číslo ÚSKP: 25689/5-3187
  - kostel Povýšení sv. Kříže - katalogové číslo: 1000441660; číslo ÚSKP: 50966/5-5896
- v ÚP budou zohledněna a zapracována platná vyhlášená území s archeologickými nálezy,  
- část obce se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída (CHOPAV). Tato skutečnost bude v řešení ÚP respektována.

### **Prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území:**

Zaktualizuje se hranice zastavěného území. Plochy s rozdílným způsobem využití a plochy zastavitelné budou koncipovány tak, aby byly minimalizovány možné vzájemné negativní vlivy. V rámci záměru rozvoje obce bude přednostně docházet k doplnění proluk v zastavěném území obce a poté k uváženému vymezení nových zastavitelných ploch mimo zastavěné území, bude respektován charakter a výška okolní zástavby.

ÚP Nový Oldřichov stanoví podmínky prostorového uspořádání.

### **Prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch:**

- zastavitelné plochy mimo nově vymezené zastavěné území budou vymezeny v odůvodnitelném rozsahu. Rozsah zastavitelných ploch přizpůsobit reálným potřebám v navrhovaném časovém období, zastavitelné plochy zbytečně nenadhodnocovat.
- zastavitelné plochy budou vymezovány s ohledem na zachování prostupnosti krajiny i sídla
- ÚP nebude vytvářet nová odloučená sídla.

**Tabulka 1 – zastupitelstvem schválené záměry pro prověření změnou ÚP**

číslo záměru	katastrální území	pozemky	cíl záměru	stanovisko pořizovatele	usnesení zastupitelstva
1	Nový Oldřichov	101	bydlení	doporučeno	schváleno
2	Nový Oldřichov	98/1	bydlení	doporučeno	schváleno
3	Nový Oldřichov	257/2	rekreace	doporučeno	schváleno
4	Nový Oldřichov	94/1	bydlení	doporučeno	schváleno
5	Nový Oldřichov	655/6	bydlení	nedoporučeno	schváleno
6	Nový Oldřichov	655/5	bydlení	nedoporučeno	schváleno
7	Nový Oldřichov	640/1	bydlení	doporučeno	schváleno
8	Nový Oldřichov	640/3	bydlení	doporučeno	schváleno
10	Nový Oldřichov	692, 693/1	bydlení	nedoporučeno	schváleno
11	Nový Oldřichov	665	bydlení	nedoporučeno	schváleno
12	Mistrovice	480	bydlení	nedoporučeno	schváleno
13	Nový Oldřichov	371/2	bydlení	doporučeno	schváleno
14	Nový Oldřichov	641	bydlení	doporučeno	schváleno
15	Nový Oldřichov	475	bydlení	doporučeno	schváleno
16	Mistrovice	66	bydlení	doporučeno	schváleno
17	Nový Oldřichov	175/3, 176, 177	bydlení	nedoporučeno	schváleno
18	Nový Oldřichov	667, 668	bydlení	nedoporučeno	schváleno
19	Nový Oldřichov	690	bydlení	nedoporučeno	schváleno
20	Nový Oldřichov	652	bydlení	doporučeno	schváleno
21	Nový Oldřichov	611/2	bydlení	doporučeno	schváleno

**a.2) koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn****Dopravní infrastruktura:**

Páteřní dopravní tepnou v obci je silnice III/2639, na níž v jižní části obce navazuje silnice III/2627. Doplněna je síť místních komunikací.

- ÚP bude respektovat stávající dopravní síť.



- Budou respektována ochranná pásma silnic.

#### Technická infrastruktura:

- V souvislosti s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje (PRVKLK) bude prověřeno odkanalizování obce a vymezení plochy technické infrastruktury pro umístění centrální ČOV.

- Nově navržené trafostanice a napěťová vedení pro posílení soustavy vzhledem k novým rozvojovým plochám budou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

- Bude respektován stávající plynovod, případně navržen jeho rozvoj pro potřeby zastavitelných ploch, v podobě veřejně prospěšné stavby.

#### Občanské vybavení:

Budou stabilizovány plochy občanského vybavení a prověřena potřeba vymezení nových.

#### Veřejná prostranství:

Konkrétní požadavky se nestanovují.

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

- ÚP bude v krajině zejména stabilizovat jednotlivé funkční celky.

- Bude prověřen a vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES), případně budou navrženy potřebné prvky ÚSES včetně prověření jejich návaznosti na sousední obce. Prvky ÚSES k založení budou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření.

- ZÚR LK vymezily regionální biocentrum RC 1358 (veřejně prospěšné opatření).

ÚP vymezí a zpřesní regionální biocentrum ÚSES – RC 1358.

- Jižní části obce se dotýká nadregionální biokoridor ÚSES – K5MB. ÚP prověří vymezení tohoto biokoridoru.

- V souvislosti s §18 odst. 5 zákona bude prověřeno vyloučení staveb v nezastavěném území, vyjma těch, které jsou technologicky vázány na dané využívání pozemků.

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

Vymezení konkrétních ploch nebo koridorů územních rezerv není požadováno.

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny stavby systému odkanalizování.

Dále případné trafostanice, napěťová vedení a plynovod.

Z veřejně prospěšných opatření je předpoklad stanovení částí ÚSES, které budou vymezeny k založení.

Jako plocha k asanaci bude vymezena bývalá skládka.

Další VPS nebo VPO lze dohodnout v průběhu prací na návrhu ÚP.

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

Vymezení ploch nebo koridorů s podmínkou vydání regulačního plánu nebo dohody o parcelaci se nepožaduje.

Potřeba vymezení ploch (nebo koridorů) s podmínkou prověření jejich využití územní studií se v nezastavěném území nepředpokládá. Pro zastavitelné plochy většího rozsahu může být stanovena podmínka prověření územní studií, ne však s delší lhůtou, než 4 roky od vydání ÚP.

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

Nebyl zjištěn důvod pro zpracování územního plánu variantně. Variantní řešení ÚP nebudou zpracována.

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

ÚP Nový Oldřichov bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jeho prováděcími vyhláškami v platném znění a dalšími předpisy, které se k tomuto vztahují.

Členění ploch dle způsobu využití bude vycházet z vyhlášky č. 360/2021 (jednotný standard ÚP), kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Grafická část ÚP (vyjma výkresu širších vztahů) bude zpracována digitálně nad aktuální katastrální mapou a výkresy pak tištěny v měřítku 1 : 5 000.

Výkres pořadí změn v území, ani výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu se nebude zpracovávat. Schémata budou v případě nutnosti zpracována až po dohodě s pořizovatelem.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání předán ve dvou kompletních vyhotoveních v listinné i v digitální podobě.

Upravený návrh ÚP (úprava vzešlá ze společného jednání s dotčenými orgány a z posouzení návrhu krajským úřadem) bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou kompletních vyhotoveních v listinné i digitální podobě.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh ÚP upravit, bude odevzdán upravený ve čtyřech kompletních výtiscích. Nebude-li této úpravy třeba, budou pouze vyrobeny zbylé dva dotisky.

Každé paré bude obsahovat digitální optický datový nosič s ÚP v digitální podobě - textová i grafická část ve formátech .pdf. Pořizovateli bude předán ÚP ve strojově čitelném formátu – textová část ve formátu .doc a grafická část, obsahující vektorová data, např. třídy prvků .shp v projektech výkresů .mxd, po dohodě s pořizovatelem lze i jinak.

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

Zadání ÚP směřuje k tomu, aby ÚP Nový Oldřichov zajistil podmínky pro rozvoj obce v takové míře, která nebude mít negativní vliv na životní prostředí. Úkolem pro ÚP je mimo

jiné vhodně redukovat nadměrný rozsah zastavitelných ploch vymezených v ÚPO Nový Oldřichov.

Na území obce nezasahuje žádná z lokalit soustavy NATURA 2000, ani se žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast nenachází v blízkém okolí obce.

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