

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k bodu č.7 programu

46. veřejného zasedání Zastupitelstva obce Sosnová

- Stav řešení připomínek k návrhu územního plánu obce Sosnová

Dne 11. února 2026 proběhlo projednání připomínek k návrhu územního plánu obce Sosnová na schůzce zastupitelů obce Sosnová za účasti Ing. Martina Hajnaly – pořizovatele z odboru územního plánování stavebního úřadu Městského úřadu Česká Lípa a Ing. Oldřicha Lubojackého - zpracovatele návrhu nového územního plánu obce.

Důvodem bylo projednání jimi sdělených skutečností – zaslaných starostce obce:

Dobrý den, děkuji za upřesnění připomínek obce k návrhu územního plánu. Bohužel bude nutné požadavky obce znovu projednat, protože narážíme na následující problémy, které se budou muset překlenout. Uvádím jen stručný přehled:

1) Návrat k původnímu návrhu

- chybí napojení lokality Z.15
- spojovací komunikace Z.11 má nadměrný sklon
- bytové domy mění dopravní skelet na šířku 12 m + zatáčky a úvratě (točny), což nebylo řešeno

2) Bytové domy

- jejich připuštění do ploch stavových změní funkci a regulativy pro celou obec
- v Lesné to neprojde přes hygienu (hluk)
- nutné přehodnotit dokumentaci SEA
- změnit šířku místních komunikací a vymezit jejich rozšíření na soukromých pozemcích
- v regulativech ploch upravit koeficienty, podmínky pro odstavování vozidel, prostory pro parkování návštěvníků, min. 1000 m² veřejných prostranství, a co související občanské vybavení?

3) koeficient zastavění

- hustota je vyšší než městská bloková zástavba !
- vsakování je třeba podložit průzkumem a studií v souladu s normou
- chybí propojení návrhu s vegetací
- pro podmínky akumulace a vsaku je nutno upravit koncepci likvidace srážkových vod
- koeficient bude pravděpodobně rozporovat vodoprávní úřad
- zpracovatel nedokáže tak extrémní koeficient zdůvodnit

4) biokoridor ÚSES

- Ministerstvo dopravy nebude souhlasit s narušením koridoru ZÚR
- max. délka biokoridoru překračuje povolený limit
- křížení se silnicí I. třídy bude požadovat ekodukt za desítky mil. Kč
- nutné přehodnotit dokumentaci SEA
- omezení hospodaření na zem. půdě pro vlastníky - kompenzace

Z jednání vyplynulo, že trvání obce na vznesených připomínkách vyvolá komplikaci v dalším postupu zpracování návrhu územního plánu, navíc u některých podnětů (koeficient zastavění) s pravděpodobným zamítnutím požadavku obce.

Zastupitelé, kteří se na místě zúčastnili jednání, se jednomyslně shodli, že vznesené připomínky budou po odsouhlasení tohoto kroku na zasedání zastupitelstva obce vzaty zpět.

Řešení územního plánu tak nebude blokováno a je to jediná cesta, jak v rozumném termínu postoupit v řešení územního plánu ke schválení v akceptovatelné podobě, která nevylučuje případné pozdější změny územního plánu po jeho schválení zastupitelstvem obce.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Sosnová **revokuje** usnesení č. 44/4/2025/ZO.

(připomínky obce Sosnová k návrhu územního plánu – návrat k variantě návrhu zaslaného zpracovatelem v prosinci 2024)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Sosnová **revokuje** usnesení č. 44/5/2025/ZO.

(připomínky obce Sosnová k návrhu územního plánu – koeficient zastavitelnosti ploch pro bydlení stanovit ve výši 50 % pro novou bytovou výstavbu a 70 % pro stávající bytovou výstavbu)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Sosnová **revokuje** usnesení č. 44/6/2025/ZO.

(připomínky obce Sosnová k návrhu územního plánu – umístění biokoridoru do místa skutečného přecházení zvěře mezi loukami podél komunikace I/9)

Zpracovala:

Ing. Květa Šťastná, starostka obce