

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č . 10 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ LÍPA

červenec 2020

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

Určený zastupitel: Martin Brož

ÚVOD:

Zastupitelstvo Města Česká Lípa rozhodlo na svém zasedání dne 24.06. 2020 (usnesení č. 240/B/2020) o pořízení Změny č. 10 územního plánu Česká Lípa (dále „ZUP10“). Výkon činnosti pořizovatele zajišťuje Městský úřad Česká Lípa - Úřad územního plánování.

Zastupitelstvo Města Česká Lípa vydalo na svém zasedání dne 22. 5. 2013 usnesením č. 481/2013 Územní plán Česká Lípa, který nabyl účinnosti dne 12. 06. 2013.

Zadání územního plánu a jeho změny obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu a jeho změny:

OBSAH:

- 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na**
 - 1. **urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavěných ploch**
 - 2. **koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**
 - 3. **koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**
- b) **požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- c) **požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
- 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**
- e) **případný požadavek na zpracování variant řešení**
- f) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- g) **požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**
- h) **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Návrh Zadání změny č. 10 územního plánu Česká Lípa

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

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

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn

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

Z Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválené vládou dne 02. 09. 2019 nevyplývají pro Změnu č. 10 Územního plánu Česká Lípa žádné požadavky.

Změna č. 10 bude zároveň respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v Aktualizace č. 3 PÚR ČR (dále jen „PÚR ČR“).

Nadřazenou územně plánovací dokumentaci - Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“), schválených Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 13.12. 2011 (č. usn. 466/11/ZK), bude Změna č. 10 respektovat včetně priorit územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z Územně analytických podkladů Libereckého kraje (ÚAP LK) nevyplývají konkrétní požadavky pro řešení změny č. 10.

Z Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa (ÚAP) nevyplývá konkrétní požadavek na zpracování do ZUP10

Změna č. 10 bude respektovat veškeré případné limity.

ZUP10 prověří prodloužení podmínky pořízení územních studií z Územního plánu Česká Lípa na 8 let od 22.05. 2021.

Změna prověří urbanistickou koncepci, plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, možné změny a vymezení zastavitelných ploch.

Pořizovatel posoudil předložené návrhy na změnu ÚP Česká Lípa a zpracoval je do tohoto návrhu Zadání Změny č. 10:

Změna č. 10/1 prověří možnost změny ÚP na funkci OV – (plochy občanské vybavenosti – centrum pro opuštěná zvířata), na p.p.č. 302/1, 302/3, 302/5, 302/6, 302/7, 303/3, 322/4 v k. ú. Stará Lípa, 29192 m²

Změna ÚP z funkčního využití – Z (zeleň krajinná – stav a návrh), lokální biokoridor - na funkci – na funkci OV – (plochy občanské vybavenosti – centrum pro opuštěná zvířata)

Zdůvodnění žadatelů:

Důvodem pro pořízení změny územního plánu je záměr navrhovatele využít dotčené pozemky pro budoucí výstavbu centra pro opuštěná zvířata, včetně odpovídajícího zázemí a nezbytné infrastruktury. Centrum pro opuštěná zvířata by mělo sloužit potřebám občanů města Česká Lípa a přilehlým obcím Českolipska. Město Česká Lípa nemá v současnosti k dispozici jiné odpovídající pozemky, na kterých by bylo možné realizovat popsany záměr.

Dostupné podklady:

Pozemky jsou mimo zastavěné území, žadatel je vlastníkem pozemků

Změna č. 10/2 prověří možnost změny ÚP na funkci smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH) p.č. 90/6, 90/7, 91/1 v k.ú. Dobranov, 866 m²

Změna ÚP z funkčního využití - zeleň krajinná (Z) na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH)

Zdůvodnění žadatele:

Žádost o změnu ÚP je předložena stavebním úřadem – úseky - úřad územního plánování a územního rozhodování a stavebního řádu v rámci narovnání skutečného stavu s územním plánem. V předchozím Územním plánu sídelního útvaru Česká Lípa (ÚPNSÚ ČL) byly pozemky určeny k zástavbě RD. Kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu, za platnosti ÚPNSÚ ČL bylo povoleno užívání RD v této ploše.

Dostupné podklady:

Pozemky se nachází se částečně v tzv. zastavěném území

Změna č. 10/3 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy bydlení venkovské (RD, BD 1-2 NP) (BV). část p.č. 145/2 v k.ú. Lada, cca 130 m²

Změna ÚP z funkčního využití - plochy městské zeleně (UZ) na plochy bydlení venkovské (RD, BD 1-2 NP) (BV).

Zdůvodnění žadatele:

Žadatelé pozemek vlastní a chtějí si jej oplotit.

Dostupné podklady: pozemek navazuje na tzv. zastavěné území.

Změna č. 10/4 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy zařízení technické vybavenosti (TI). p.p.č. 393/13 v k.ú. Stará Lípa, 897 m²

Změna ÚP z funkčního využití - plochy lesní (L) na funkci plochy zařízení technické vybavenosti (TI)

Zdůvodnění žadatele:

Důvodem je skutečné využití pozemku, který již dlouhodobě neslouží k plnění funkce lesa, je v oploceném areálu vodojemu a využíván je jako manipulační plocha. K tomuto pozemku bylo vydáno odborem životního prostředí MěÚ Česká Lípa Rozhodnutí o trvalém odnětí pozemku určeného k plnění funkce lesa – č.j.: MUCL/134295/2018 ze dne 11.12. 18.

Dostupné podklady: pozemek je ve vlastnictví žadatele, mimo tzv. zastavěné území, na úpatí kopce Špičák v areálu firmy SVS.

Změna č. 10/5 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH) p.p.č. 64 (1542 m²), 68 (1377 m²) v k.ú. Dolní Libchava, 2919 m²

Změna ÚP z funkčního využití - plochy městské zeleně (parky, veřejná a vyhrazená zeleň) (UZ) – na funkci – plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH)

Zdůvodnění žadatele:

Výstavba 2 RD venkovského typu

Dostupné podklady:

pozemky jsou ve vlastnictví žadatele, je součástí tzv. zastavěného území

Změna č. 10/6 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH) p.p.č. 215/7 (359 m²), 215/1 (95 m²), (215/8) v k.ú. Dolní Libchava, 454 m²

Změna ÚP z funkčního využití – plochy veřejných prostranství (pro dopravu) (UV) – na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH)

Zdůvodnění žadatele:

Žadatelé hodlají pozemek využívat jako zahradu, případně oplotit

Dostupné podklady:

pozemek je ve vlastnictví žadatelů, je součástí tzv. zastavěného území; pozemek nikdy neplnil funkci veřejné komunikace. Další komunikace na ni nenavazuje

Změna č. 10/7 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy výroby s malou zátěží (VV), p.p.č. 5928 (832 m²), 5930 (165 m²) v k.ú. Česká Lípa, 997 m²

Změna ÚP z funkčního využití – plochy vodních toků (HT), územní systém ekologické stability – lokální biokoridor (návrh) – na funkci plochy výroby s malou zátěží (VV)

Zdůvodnění žadatele:

V rámci uzavřeného areálu máme ve vlastnictví dvě pozemkové parcely č. 5928 a 5930 v k.ú. Česká Lípa. Obě pozemkové parcely jsou vedeny v druhu pozemku – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené či upravené. Tento druh pozemků v současné době neodpovídá skutečnosti. V rámci vydaného stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, je uvedeno, že v současné době jsou oba pozemky součástí již zaniklého koryta Ploučnice. Nejsou tedy v současnosti z hlediska biotopů součástí vodního toku či údolní nivy Ploučnice, na něž jsou vázány předměty ochrany Evropsky významné lokality (EVL). Navrhovanou změnou se situace v území nijak nezmění a tato změna nemůže mít negativní vliv na celistvost EVL Horní Ploučnice ani na celkovou soudržnost soustavy Natura 2000. Oba pozemky jsou součástí areálu firmy Festool a je na nich travnatá plocha. Naším záměrem je ucelit a narovnat stav výše uvedených pozemkových parcel a přiřadit je do plochy využití celého areálu – plochy výroby s malou zátěží (VV). Z tohoto důvodu žádáme o změnu ÚP.

Dostupné podklady:

Pozemky jsou ve vlastnictví žadatele, není součástí tzv. zastavěného území.

Změna č. 10/8 prověří možnost změny ÚP na funkci:

a) plochy výroby s malou zátěží (VV), p.p.č. 183 (1592 m²), 184 (184 m²), 185/2 (293 m²) v k.ú. Lada, 2069 m²

b) zeleň krajinná (Z), p.p.č.: 182/2 (část, cca 2100 m²), P.p.č. 183 (1592 m²), 184 (184 m²), 185/2 (293 m²), 182/2 (2100 m²) v k.ú. Lada, celková výměra 4169 m²

Změna ÚP z funkčního využití:

a) plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH) na funkci plochy výroby s malou zátěží (VV), p.p.č. 183 (1592 m²), 184 (184 m²), 185/2 (293 m²) v k.ú. Lada, 2069 m²

b) plochy městské zeleně (parky, veřejná a vyhrazená zeleň) (UZ) na funkci zeleň krajinná (Z), p.p.č.: 182/2 (část, cca 2100 m²)

Zdůvodnění žadatele:

Část a) Vymezit v ÚP jako plochu plochy výroby s malou zátěží (VV), jak to bylo v ÚPNSÚ do r. 2013. Specifický regulativ pro tuto plochu umožní pouze skladování bez možnosti využít plochu pro výrobu. Stávající areál prochází v posledních letech rekonstrukcí, a protože budovy pro skladování rozmístěné ve dvoře byly ve špatném stavebně technickém stavu, jsou nyní nahrazovány novými. K žádnému rozšíření tedy nedošlo ani nedochází, pouze se kontinuálně plocha využívá ke stejnému účelu jako tomu bylo řadu let před tím, než se v r. 2013 změnil ÚP. Pro zachování činnosti firmy, která zaměstnává cca 20 pracovníků a potřebuje využívat pozemky ve dvoře areálu firmy dále pro skladování, je současné znění ÚP nevyhovující.

Část b) Vymezit v ÚP plochu jako zeleň krajinná (Z), aby bylo možné pokračovat v její obnově po jejím dlouhodobém znečišťování (skládce odpadů), s cílem pěstování ovocných stromů, keřů a bylin, oplotit ji a tím ji zároveň chránit před jejím poškozováním.

Dostupné podklady:

pozemky jsou ve vlastnictví žadatele, část a) – pozemky jsou součástí zastavěného území; součástí přestavbové plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské); pozemky části b) nejsou součástí zastavěného území

Změna č. 10/9 prověření možnost změny ÚP na funkci:

a) plochy občanské vybavenosti (OV – školské zařízení), p.p.č. 728/57 (602 m²), část 728/73 (cca 600 m²), celkem cca 1200 m²

b) plochy vodních nádrží, suché nádrže (HN), p.p.č.: část 728/73 (cca 1500 m²)

P.p.č. 728/57, 728/73 v k.ú. Česká Lípa, 2700 m²

Změna ÚP z funkčního využití:

a) 728/57 (602 m²), část 728/73 (cca 600 m²), celkem cca 1200 m² - plochy městské zeleně (parky, veřejná a vyhrazená zeleň) (UZ) na funkci – plochy občanské vybavenosti (OV– školské zařízení)

b) část 728/73 (cca 1500 m²) plochy městské zeleně (parky, veřejná a vyhrazená zeleň) (UZ) na funkci plochy vodních nádrží, suché nádrže (HN)

Zdůvodnění žadatele

a) Jde o narovnání skutečného stavu s územním plánem. Na p.p.č. 728/57 se nachází stavba technického vybavení. K tomuto objektu bychom rádi vymezili i část pozemku p.č. 728/73 kolem stavby také do plochy občanské vybavenosti.

b) Dále je naším záměrem změna funkčního využití části p.p.č. 728/73 ze stávajícího funkčního využití plochy městské zeleně (parky, veřejná a vyhrazená zeleň) na funkční využití plochy vodních nádrží, suché nádrže. Ve vyznačeném prostoru by se vybuďovala umělá vodní

nádrž na zadržování dešťové vody – jejímž účelem bude do budoucna zajistit dostatek vody pro plánovaný park na p.p.č. 728/73 v k.ú. Česká Lípa.

Dostupné podklady:

pozemky se nachází v areálu nemocnice, jsou ve vlastnictví žadatele, nachází se uvnitř tzv. zastavěného území

Změna č. 10/10 možnost změny ÚP na funkci plochy výroby s malou zátěží (VV), p.p.č. 107/6, 282/1, 282/2, 283/1, 283/4, 283/6, 283/7, 283/8, 285/13, 587/1, 587/2, 587/3, 587/5, 587/6, 587/7, 587/8, 587/9, 587/10, 587/11, 587/12, 587/13 v k.ú. Dubice u České Lípy, 9851 m²

Změna ÚP z funkčního využití:

plochy zeleň krajinná (ZK), plochy silniční dopravy (DS) silnice a místní komunikace, veřejně prospěšná stavba (VPS) na plochy výroby s malou zátěží (VV), (p.p.č. 282/1, 282/2, 283/4, 283/6, 283/7, 283/8, 285/13, 587/7, 587/8, 587/9, 587/10, 587/11, 587/12, 587/13) plochy pro odstavování vozidel (DP), silnice a místní komunikace, plochy veřejných prostranství (pro dopravu) (UV), veřejně prospěšná stavba (VPS) na plochy výroby s malou zátěží (VV), (p.p.č. 283/1, 107/6, 587/1, 587/2, 587/3, 587/5, 587/6)

Zdůvodnění žadatele:

Žadatel plánuje rozšířit areál a v budoucnu rozšířit výrobu

Dostupné podklady:

pozemky jsou součástí zastavěného území. Na základě vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR, nejsou uvedené pozemky potřeba k původně plánovanému dopravnímu řešení. Mimoúrovňová křižovatka je nahrazena úrovnovým křížením okružní křižovatkou s Dubickou ulicí, která uvedené pozemky nezasahuje.

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

Změna č. 10 nebude vymezovat jakoukoliv územní rezervu.

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

Není požadováno

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

Takovéto plochy a koridory změna č. 10 nevymezuje.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Vzhledem k jednoznačnosti změny č. 10 nebudou varianty řešení zpracovávány.

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

Změna č. 10 bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, jeho prováděcími vyhláškami v platném znění a dalšími předpisy, které se k dané problematice vztahují. Bude dodržen obsah a členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

Grafická část změny č. 10 bude zpracována formou průsvitek nad výkresy z příslušných výkresů ÚP Česká Lípa či samostatnými výkresy (M 1:5000).

Návrh změny č. 10 bude pro účely společného jednání předán v jednom kompletním vyhotovení (paré) v listinné i v digitální podobě. Pokud by zastupitelstvo rozhodlo o zkráceném postupu pořizování změny ÚP (§ 55a stavebního zákona), v tom případě by se nezpracovávala dokumentace pro společné jednání.

Upravený Návrh ZUP10, na základě projednávaného společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem, bude odevzdán k veřejnému projednání v jednom kompletním vyhotovení (paré) v papírové i digitální podobě. Textová část bude odevzdána ve formě opatření obecné povahy (OOP).

Po veřejném projednání bude textová část upravena a doplněna a bude odevzdána pro vydání v zastupitelstvu ve formě OOP.

Pokud z veřejného projednání vyplyne, že je nutné Návrh ZUP10 upravit, bude odevzdán upravený ve třech kompletních výtiscích, textová část ve formě OOP.

Každé paré bude obsahovat digitální optický datový nosič s územním plánem v digitální podobě. Textová i grafická část ve formátech PDF. Textová část i ve formátu .DOC (word). Grafická část bude dále obsahovat vektorová data (.SHP, .DGN, .DWG).

Změna č. 10 provede aktualizaci vymezení zastavěného území správního území zahrnující ÚP Česká Lípa.

Na základě požadavku stavebního zákona bude po vydání Změny č. 10 vypracováno tzv. „úplné znění“ (dříve právní stav) po Změně č. 10 grafické i textové části ÚP Česká Lípa ve 3 vyhotoveních vč. koordinačních výkresů. Tato dokumentace bude odevzdána ve 3 paré, 3x v digitální podobě ve formátech .doc, .dgn, .shp, .pdf, .jpg na CD. Do úplného znění budou zapracovány všechny předchozí platné změny ÚP (jejich úplné znění).

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

Není požadováno ani předpokládáno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

h) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy vymezené v Územním plánu Česká Lípa byly dosud využity pouze částečně. Přesto je nutno reagovat na aktuální potřeby vzešlé ze shromážděných podnětů na změny využití území. V Návrhu Změny č. 10 ÚP Česká Lípa bude vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh Změny č. 10 ÚP ČL bude obsahovat – vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch - § 53 odst. 5) písm. f) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

Návrh Změny č. 10 ÚP Česká Lípa bude obsahovat a vymezi aktualizované zastavěné území - § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.