

Městský úřad Česká Lípa
Náměstí T. G. Masaryka č. p. 1
470 36 ČESKÁ LÍPA

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
3. 6. 2019

NAŠE ZNAČKA
KULK 49062/2019

VYŘIZUJE / LINKA
Ing. Slavíková/583
magdalena.slavikova@kraj-lbc.cz

V LIBERCI DNE
2. 7. 2019

Stanovisko

k návrhu Zadání 7. změny územního plánu Mimoň podle ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad) obdržel dne 3. 6. 2019 oznámení o projednání návrhu Zadání 7. změny územního plánu Mimoň, od Městského úřadu v České Lípě.

Návrh na změnu se skládá z těchto dílčích záměrů:

1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch

Změna využití plochy p. p. č. 3916/5 v k. ú. Mimoň

Změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěného území (NS) na plochu smíšenou obytnou – venkovskou (BV). Jedná se o sjednocení způsobu využití pozemku se sousedním pozemkem p. č. 69/4 k. ú. Ploužnice pod Ralskem, který se dle Územního plánu Ralsko nachází v zastavitelné ploše Z22 smíšené obytné (SO). Hlavní stavba bude umístěna na pozemku p. č. 69/4 k. ú. Ploužnice pod Ralskem. Na pozemku p. č. 3916/5 k. ú. Mimoň by došlo k umístění oplocení tak, aby se s pozemkem p. č. 69/4 k. ú. Ploužnice pod Ralskem vytvořil jeden funkční celek, případně došlo k umístění doprovodných staveb k bydlení jako je dřevník, garáž. Na pozemku p. č. 3916/5 k. ú. Mimoň se historicky nacházela zástavba.

Změna využití plochy pozemků bývalých ubytoven u Falconu

Změna funkčního využití části plochy smíšené obytné – centrální (SC) v zastavěném území zahrnující pozemky parc. č. 3034, 3035, 3036, 3102/2, 3102/3, 3102/5, 3102/9 a 3102/4, 3093, 3094, 3095, 3096 k. ú. Mimoň na plochy bydlení čistého (BC). Plocha v současné době smíšenou funkci bydlení + občanské vybavení neplní – nachází se zde stavba, která plní výhradně funkci bydlení a druhá stavba bývalé ubytovny dlouhodobě neobývaná ve špatném technickém stavu. Město Mimoň plánuje její odstranění a nahrazení stavbou k trvalému bydlení – bytovým domem. Pozemky jsou napojeny na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, bez potřeby jejího zkapacitnění. Pozemky bezprostředně sousedí se stávající zástavbou rodinných domů, nebude narušena kvalita prostředí bydlení ani pohoda bydlení v ploše.

Úprava podmínek prostorového uspořádání

V textové části územního plánu upravit podmínky prostorového uspořádání u plochy s funkčním využitím smíšené obytné (BS) následovně – „*viladům je stavba pro bydlení s maximálně 8 bytovými jednotkami, která může mít maximálně 2 nadzemní + 1 podzemní + 2 obytná podkroví*“ (nové znění podmínky). U plochy s funkčním využitím smíšené obytné – venkovské

(BV) upravit podmínky následovně – „stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat, odstupy nových staveb hlavního využití od sousedních staveb hlavního využití budou min. 15 m“ a „koeficient zastavění pozemku bude pro nadzemní stavby max. 20%, pro zpevněné plochy max. 40%. U plochy s funkčním využitím smíšené obytné – centrální (SC) upravit podmínky následovně – „viladům je stavba pro bydlení s max. 8 bytovými jednotkami, která může mít max. 2 nadzemní + 1 podzemní + 2 obytná podkrovi.“ U plochy s funkčním využitím smíšené komerční (SK) upravit podmínky následovně – „koeficient zastavění pozemku bude pro nadzemní stavby max. 40%, pro zpevněné plochy max. 80% kromě pozemků staveb pro individuální bydlení, kde bude koeficient zastavění pozemku pro nadzemní stavby max. 20%, pro zpevněné plochy max. 40%.“ U plochy přestavby P15 zahrnující pozemky p. č. 2600 a 2601 s funkčním využitím plochy smíšené obytné (BS) se navrhuje ponechat jako hlavní (přípustné) využití plochy pouze „pozemky staveb pro individuální bydlení – rodinné domy“ a vypustit z hlavního využití u plochy přestavby P15 text „pozemky staveb pro kolektivní bydlení – viladomy“ a „pozemky staveb pro přechodné ubytování – stavby charakteru rodinného domu – penzióny“. U přestavbové plochy Z4-1 (bývalý vepřín) výroby a skladování (VP) vyloučit provozovny pro nakládání s odpady (sběrné dvory odpadů).

2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Stezka a lávka pro pěší a cyklisty a zrušení přeložky silnice II/270 podél Ploučnice

Vymezit stezku pro pěší a cyklisty navrženou na pravém břehu Ploučnice mezi Zámeckým mostem a stávající okružní křižovatkou na Náměstí ČSA s funkčním využitím plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury. Jedná se o části pozemků p. č. 294, 325, 326, 329, 295, 298, 330/1, 361 a 426 k. ú. Mimoň.

Vymezit lávku pro pěší a cyklisty přes Ploučnici přibližně v polovině vzdálenosti mezi Zámeckým mostem a Poštovním mostem spojující výše navrženou stezku a stávající cyklostezku na levém břehu Ploučnice s funkčním využitím plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury. Jedná se o části pozemků p. č. 325, 326, 2090, 2100 k. ú. Mimoň.

Zrušení přeložky silnice II/270 označené jako zastavitelná plocha Z6 navržená ze stávající okružní křižovatky na Kozinově náměstí po severní hranici zástavby městského centra k soutoku Ploučnice a Panenského potoka a dále podél pravého břehu Ploučnice až ke stávající okružní křižovatce na Náměstí ČSA. Požadovaný způsob využití plochy v úseku stávající okružní křižovatky na Kozinově náměstí po navrhované okružní křižovatce u soutoku Ploučnice a Panenského potoka – plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury, s návazností na zastavitelnou plochu Z16 (navrhovanou místní komunikaci k dopravnímu propojení Kozinova náměstí a sídliště Pod Ralskem podél severního oplocení zámeckého parku). V úseku trasy rušeného koridoru přeložky silnice II. třídy mezi navrhovanou okružní křižovatkou u soutoku Ploučnice a Panenského potoka a stávající okružní křižovatkou na Náměstí ČSA požadovaný způsob využití plochy respektuje způsob využití bezprostředně navazujících sousedních ploch (rušený dopravní koridor bude zahrnut do existujících vymezených ploch dle polohy) tzn.: plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ), plochy smíšené obytné centrální (SC) – zastavitelná plocha Z2, plochy smíšené obytné centrální (SC), plochy smíšené obytné – centrální (SC) – plocha přestavby P1. Přehled dotčených pozemků (jejich částí) – 284/3, 1380/43, 1380/44, 285, 283, 287, 288, 1386, 293, 1390, 1396, 1400, 1405, 1380/1 k. ú. Mimoň.

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

Změna využití zastavitelné plochy Z55 části pozemku parc. č. 2063 v k. ú. Mimoň

Změna funkčního využití ze zastavitelné plochy Z55 smíšené obytné (BS) na plochy zemědělské (ZP). Jedná se o navrácení původního způsobu využití respektující současný stav. Město bude intenzivně hledat nové vhodné pozemky k soustředěné zástavbě rodinných domů.

Pořizovatel návrh na změnu využití zastavitelné plochy Z55 části pozemku parc. č. 2063 v k. ú. Mimoň nedoporučil. Pokud dojde k vyřazení zastavitelné plochy Z55 z územního plánu, nebude v rámci další změny územního plánu v nejbližší době prakticky možné vymezit nové zastavitelné plochy k bydlení. Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Město Mimoň nemá dostatečně prostavěné zastavitelné plochy. Nové zastavitelné plochy budou z tohoto důvodu vymezeny až po prostavění stávajících zastavitelných ploch vymezených územním plánem bez ohledu na vlastnická práva k pozemkům. I přesto zastupitelstvo města na svém požadavku trvá.

4. 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

Odstranit podmínku pořízení územní studie u zastavitelné plochy Z6 a Z16. Část zastavitelné plochy Z6 v úseku od soutoku řek směrem ke kruhovému objezdu na náměstí Čsl. Armády bude zrušena a u zbývající části plochy mezi okružní křižovatkou na Kozinově náměstí a navrhovanou okružní křižovatkou u soutoku Panenského potoka a Ploučnice bude snížena kategorizace silnice ze silnice II. třídy na místní komunikaci. Zastavitelná plocha Z16 je taktéž navržena jako místní komunikace propojující městskou část se sídlištěm Pod Ralskem. Územní studie zde není potřeba. Navrhovanou stezku a lávku pro pěší a cyklisty není třeba podmínit zpracováním územní studie. Odstranit podmínku pořízení územní studie u ploch N7, N8 a P6. U přestavbové plochy P6 není územní studie potřeba, v ploše se nachází stávající areál společnosti COMPAG CZ. Návrhové plochy veřejných prostranství – zeleň N7 a N8, jako protipovodňové poldry na soutoku Ploučnice a Panenského potoka, není třeba podmiňovat územní studií. Toto území je již dnes při povodních na Panenském potoce i Ploučnici zaplavováno a žádné úpravy tohoto prostoru nebudou mít vliv na ochranu před povodněmi v obci Mimoň.

Krajský úřad obdržel dne 24. 6. 2019 stanovisko krajského úřadu (KULK/47269/2019 ze dne 24. 6. 2019, jako věcně i místně příslušného orgánu ochrany přírody dle ust. 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), dle ust. § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. V uvedeném stanovisku krajský úřad vyloučil možný významný vliv na evropsky významné lokality nebo vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

K výše uvedenému Vám sdělujeme následující

Krajský úřad v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje toto stanovisko:

K návrhu Zadání 7. změny Územního plánu Mimoň, po posouzení jeho obsahu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, krajský úřad neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Odůvodnění:

Krajský úřad posoudil předložený návrh Zadání 7. změny územního plánu Mimoň na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona:

1. Obsah koncepce, zejména s ohledem na:

a. účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce – Návrh Zadání 7. změny územního plánu Mimoň obsahuje invariantní řešení předložených jednotlivých záměrů. Jedná se o změny jednotlivých lokalit z ploch smíšených nezastavitelného území (NS) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (BV). Změna využití plochy u bývalých ubytoven u Falkonu – plochy smíšené obytné centrální (SC) na plochy bydlení čisté. Nově se navrhuje vymezit stezku pro pěší a cyklisty a zrušení přeložky silnice II/270 podél Ploučnice. Navrhuje se změna využití zastavitelné plochy smíšené obytné na plochy zemědělské (ZP). Dále je předmětem změny úprava podmínek prostorového využití. V rámci změny dojde k odstranění podmínky pořízení územní studie u zastavitelných ploch Z6 a Z16 a dále u ploch N7, N8 a P6. Z hlediska cíle návrhu této změny, její podrobnosti a jejích potenciálních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je jednovariantní řešení dostačující.

b. míru, v jaké koncepci stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje – Změna obsahuje několik podnětů na pořízení 7. změny územního plánu Mimoň. Nově se navrhuje plocha smíšená obytná (hlavní budova však stojí na území vedlejší obce Ralsko v k.ú. Ploučnice pod Ralskem). Na navrhované ploše budou umístěny pouze doplňkové stavby (garáž, dřevník). Na ploše smíšené obytné – centrální se navrhuje plochy bydlení čisté. Dále dojde k úpravě prostorového uspořádání. Dále je navržena stezka pro pěší a cyklisty a zároveň bude zrušena přeložka silnice II/270 podél Ploučnice. Plochy smíšené obytné jsou navrženy na plochy zemědělské (nezastavitelné). Dále bude odstraněna podmínka pořízení územní studie u zastavitelné plochy Z6 a Z16 a plochy N7, N8 a P6. Předmětem koncepce jsou takové změny, které svým charakterem nezakládají rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu.

c. míru, v jaké ovlivňuje jiné koncepce – Předkládaný návrh Zadání 7. změny bude mít vztah k jiným územním plánům sousedních obcí, se kterými město Mimoň sousedí a to v případě změny plochy 3916/5 v k. ú. Mimoň s městem Ralsko, se záměrem v k. ú. Ploučnice pod Ralskem.

d. význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje – Územní plán Mimoň je strategickým dokumentem s výrazným potenciálem pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví.

e. vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálněekonomických aspektů) – Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrhem předkládané změny dochází k podpoře zejména sociálního a ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území. Navrhovaná změna ovlivní pozitivně udržitelný rozvoj dané oblasti.

f. problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci – V řešeném území se nachází výhradní ložisko nerudných nerostných surovin – Stráž pod Ralskem (těžba radioaktivní suroviny). Do řešeného území zasahuje vyluhovací pole. V území jsou evidované prognózní zdroje nerostných surovin – Hvězdov, Bohatice a jeden dokumentovaný prognózní zdroj nerostných surovin Mimoň. V území jsou dosud netěžené ověřené zásoby šterkopísků – Ploučnice, Pertoltice, Mimoň. Nevýhradní ložisko se na území města nenachází. Sesuvná území se v řešeném území nenachází. V území se nalézá poddolované území – Vranov. Na území města je záplavové území (včetně aktivní zóny) Ploučnice, Panenského potoka. Dále je na území města evidována Evropsky významná lokalita – Horní Ploučnice, přírodní památka Meandry Ploučnice u Mimoně, biocentra a biokoridory.

g. význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví – Předkládaná aktualizace neobsahuje takové změny, které by představovaly významné dopady do oblastí uplatňování práva životního prostředí EU.

2. Charakteristika vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na:

a. pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu – V rámci předloženého návrhu Zadání 7. změny územního plánu Mimoň lze předpokládat vlivy trvalé a nevratné – např. zábor ZPF. V rámci koncepce jde však o zábory minimální. Jedná se pouze o jednu plochu, kde se nově navrhuje plocha smíšená obytná venkovská (hlavní stavba však už stojí na vedlejší k. ú. Ploužnice pod Ralskem, na navrhované ploše budou pouze stavby doprovodné (garáž, dřevník atd.) Navrhovaná změna u Falconu je plocha přestavbová. Dále se jedná o úpravu podmínek prostorového využití ploch. Dojde k novému vymezení stezky pro pěší a cyklisty, ale zároveň bude zrušena přeložka silnice II/270. Zastavitelná plocha smíšená obytná je navržena na plochu zemědělskou. Odstraněny budou podmínky pořízení územní studie u zastavitelné plochy Z6 a Z 16 a dále u ploch N7, N8 a P6.

b. kumulativní a synergickou povahu vlivu – Na základě charakteru dotčeného území a charakteru požadavků na 7. změnu územního plánu Mimoň nelze potenciální kumulativní a synergické vlivy s jinými záměry očekávat.

c. přeshraniční povahu vlivu – Návrh 7. změny územního plánu Mimoň řeší změny jednotlivých lokalit na plochu smíšenou obytnou venkovskou, plochu bydlení čisté, dojde k úpravě prostorových podmínek, bude vymezena stezka pro pěší a cyklisty a zároveň bude zrušena přeložka silnice II/270. Dále dojde ke změně využití na plochu zemědělskou a k odstranění podmínky pořízení územní studie. Vlivy přesahující hranice České republiky nejsou tudíž zvažovány, obec se nenachází v blízkosti státní hranice.

d. rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách, při haváriích) – Vzhledem k charakteru a rozsahu změny nelze očekávat žádná vážná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce.

e. závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen) – Vzhledem k charakteru požadavků na pořízení 7. změny územního plánu (jednotlivé změny) a vzhledem k počtu obyvatel žijících v dotčeném území se nepředpokládají významné a rozsáhlé vlivy, které by mohly zasáhnout obyvatele.

f. důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:

i. zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví – Na území obce jsou lokality soustavy NATURA 2000 evidovány – Horní Ploučnice, ta však navrženými změnami nebude dotčena. Vzhledem k charakteru požadavků na změnu územního plánu lze vyloučit vlivy na zvláště chráněná území i další přírodní a kulturní hodnoty v dotčeném území.

ii. hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace – Vzhledem k předmětu a povaze návrhu Zadání 7. změny územního plánu Mimoň a dále vzhledem ke skutečnosti, že dotčené území má urbanizovaný charakter s menší hustotou obyvatel, negativní vlivy se nepředpokládají (k 1. 1. 2019 žilo v Mimoni 6391 obyvatel).

iii. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot – Vzhledem k předmětu změny nelze předpokládat ovlivnění kvality životního prostředí.

iv. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání – Navrženým řešením lze předpokládat negativní vliv v podobě záborů půdy a současného odnětí jejich původních funkcí (dojde k novým záborům). Významné vlivy se nepředpokládají.

v. dopady změny klimatu – Vzhledem k charakteru požadavků na pořízení 7. změny územního plánu Mimoň lze v této fázi vyloučit negativní ovlivnění (mikro)klimatu v dotčeném území.

g. dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni – Na území obce se nenachází žádná chráněná krajinná oblast, ptačí oblast, maloplošné chráněné území, památné stromy, ty tedy v tomto případě nemohou být dotčeny. Evropsky významná lokalita se na území obce nachází, nebude však dotčena, protože navržené změny se této lokality nedotýkají.

3. Předpokládaný přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti – Přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí na odlišné úrovni (např. ZÚR LK, PÚR ČR) v téže oblasti se nepředpokládá. Sedmá změna ÚP Mimoň předpokládá řadu změn. Tyto změny jsou nad rámec podrobnosti koncepcí zpracovávaných v téže oblasti, avšak na odlišné (nadřazené) úrovni.

Lze uzavřít, že na základě porovnání koncepce s výše uvedenými kritérii přílohy č. 8 k zákonu a předloženého návrhu Zadání 7. změny územního plánu Mimoň, krajský úřad dospěl k závěru, že k návrhu Zadání 7. změny územního plánu Mimoň neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy, podle zvláštních předpisů. Dodržování zákonných podmínek zajistí plnohodnotnou ochranu životního prostředí a veřejného zdraví v dotčeném území.

S pozdravem

RNDr. Jitka Šádková
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství