

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIMOŇ

červen 2019

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

Obsah

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1. urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch
2. koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
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

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

Zastupitelstvo města Mimoň rozhodlo na svém zasedání dne 18.4.2019 o pořízení Změny č. 7 Územního plánu Mimoň (dále „Změna č. 7“). O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa - úřad územního plánování.

Návrh zadání Změny č. 7 Územního plánu Mimoň

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

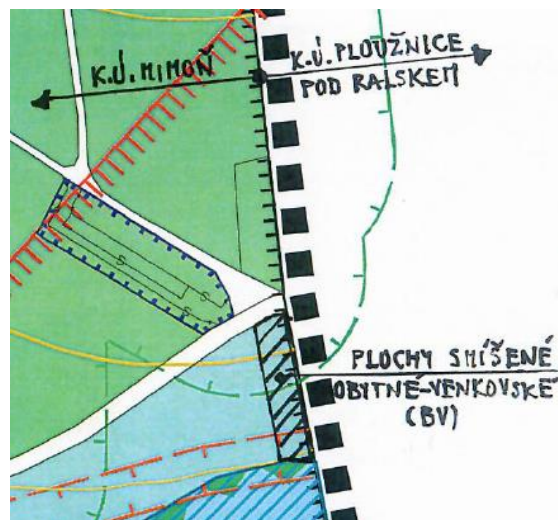
1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch

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

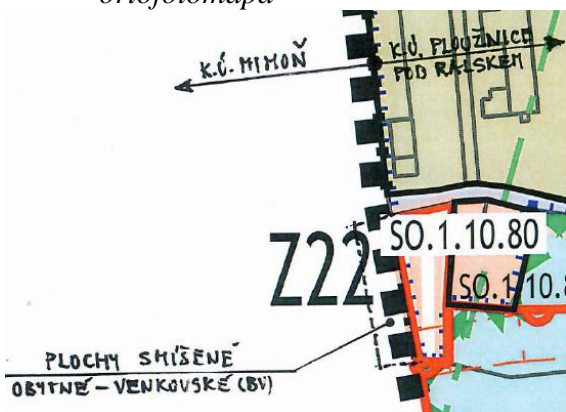
Změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěného území (NS) na plochu smíšenou obytnou – venkovskou (BV). Jedná se o sjednocení způsobu využití pozemku se sousedním pozemkem p. č. 69/4 k. ú. Ploužnice pod Ralskem, který se dle Územního plánu Ralsko nachází v zastavitelné ploše Z22 smíšené obytné (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.



ortofotomapa



zákres do územního plánu Mimoň



návaznost na územní plán Ralsko



archivní mapa

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.



ortofotomapa



zákres do územního plánu Mimoň

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 podkroví.“ 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 – penziony**“. U přestavbové plochy Z4-1 (bývalý vepřín) výroby a skladování (VP) vyloučit provozovny pro nakládání s odpady (sběrné dvory odpadů).

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky

Změna č. 7 bude naplňovat tzv. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, které jsou stanoveny v Aktualizaci č. 1 PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Změna č. 7 bude respektovat obecně formulované „Krajské priority územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“).

Návrh Změny č. 7 bude v souvislostech a podrobnostech území města zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování. Způsob jakým se Změna č. 7 vypořádá s konkrétními jevy aktuální PÚR ČR a ZÚR LK, bude zcela zřejmý z odůvodnění Změny č. 7.

Územně analytické podklady ORP Česká Lípa

Pořizovatel Změny č. 7 poskytne zpracovateli změny data z aktualizovaných Územně analytických podkladů (dále „ÚAP“), Změna č. 7 zohlední v nich evidované limity.

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 navrhovanou okružní křižovatku 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.



zákres do územního plánu Mimoň



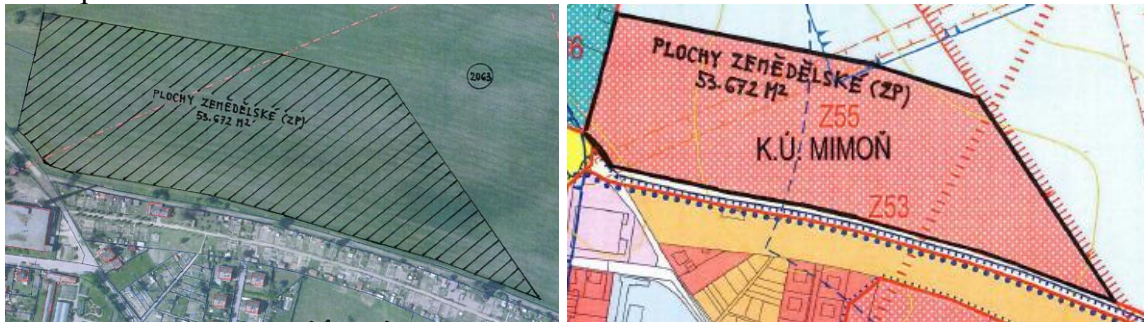
ortofotomapa

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.



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

- neuplatňuje se

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

Vymezit stezku pro pěší a cyklisty navrženou na pravém břehu Ploučnice mezi Zámeckým mostem a stávající okružní křižovatkou na Náměstí ČSA jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.

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 jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.

Zrušit veřejně prospěšnou stavbu přeložky silnice II/270 označenou 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. Požaduje se vymezit veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury v úseku stávající okružní křižovatky na Kozinově náměstí po navrhované okružní křižovatce u soutoku Ploučnice a Panenského potoka s návazností na zastavitelnou plochu Z16 – bude se jednat o místní komunikaci.

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

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.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- variantní řešení nebude zpracováno

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

Změna č. 7 bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jeho prováděcími vyhláškami v platném znění a dalšími předpisy, které se k tomuto vztahují. Bude dodržen obsah a členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část Změny č. 7 bude obsahovat výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Grafická část odůvodnění Změny č. 7 bude obsahovat koordinační výkres.

Požaduje se zpracovat Změnu č. 7 digitálně nad aktuální katastrální mapou a výkresy vytisknout v měřítku 1:5 000.

Návrh změny č. 7 bude ke společnému jednání předložen ve dvou kompletních vyhotoveních v listinné podobě. Pořizovateli územního plánu též v digitální podobě.

Upravený Návrh změny č. 7, na základě společného jednání, bude odevzdán k veřejnému projednání ve dvou kompletních výtiscích.

Po veřejném projednání bude Změna č. 7 odevzdaná po úpravě ve dvou kompletních výtiscích.

Každé pare bude obsahovat digitální optický datový nosič se Změnou č. 7 v digitální podobě. Textová i grafická část ve formátech PDF. Grafická část bude dále obsahovat vektorová data (.SHP, .DGN, .DWG).

Po vydání Změny č. 7 bude zhotoveno Úplné znění ve 4 vyhotoveních, kterým nabyde Změna č. 7 účinnosti.

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

Pozemky v navrhovaném koridoru stezky pro pěší a cyklisty nejsou zastavěny žádnou stavbou a z větší části se návrh snaží využít již stávající zpevněné komunikace nebo nezpevněné vyježděné cesty v zeleném pásu podél vodního toku Ploučnice při respektování stávajících vzrostlých stromů včetně památného stromu Zámecké lípy. Návrh stezky je tak bez negativních vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel a vytváří podmínky k odpočinku a k rekreačnímu sportování v centru města.

Navržená lávka překlenuje vodní tok Ploučnice, který je součástí soustavy NATURA 2000 - evropsky významné lokality Horní Ploučnice a regionálního biokoridoru RK 658 s navazujícím lokálním biocentrem BC 534 tvořeným zámeckým parkem. Lávka zasahuje pouze do okrajové části lokálního biocentra BC 534 v trase stávající cyklostezky, žádným způsobem nezasahuje do přírodní plochy zámeckého parku. Navrhovaná lávka přes Ploučnici propojí navrhovanou stezku pro pěší a cyklisty na pravém břehu s již existující cyklostezkou na levém břehu, přibližuje přírodní prostředí zámeckého parku centru města a celkově zatraktivní využití obou nábřežních komunikací. Užíváním lávky pro pěší a cyklisty se nepředpokládá žádný negativní zásah do EVL Horní Ploučnice.

Rušený koridor přeložky silnice II/270 mezi Okružní křižovatkou na Kozinově náměstí a navrhovanou okružní křižovatkou u soutoku Panenského potoka a Ploučnice, překlenuje Panenský potok, který je součástí lokálního biokoridoru a evropsky významné lokality Horní Ploučnice. V tomto úseku je sice navrženo zrušení navrhované přeložky silnice II/270, ale zároveň zachování dopravního koridoru pro navrhovanou místní komunikaci z Kozinova náměstí na sídliště pod Ralskem. Zbytek návrhové trasy přeložky silnice II/270 od soutoku řek směrem k náměstí Čsl. armády podél Ploučnice se zcela vypustí a nahradí se nábřežní stezkou pro pěší a cyklisty.

Ostatní záměry jsou bez negativních vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel a nemají vliv na soustavu Natura 2000.

Pořizovatel nepředpokládá, že bude ke Změně č. 7 uplatněn požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.