

UPRAVENÝ NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č . 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ LÍPA

únor 2021

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

Určený zastupitel: Martin Brož

ÚVOD:

Zastupitelstvo Města Česká Lípa rozhodlo na svém zasedání dne 29.05. 2019 (usnesení č. 101/2019) o pořízení Změny č. 8 územního plánu Česká Lípa (dále „ZUP8“). 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

Upravený návrh Zadání změny č. 8 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 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Změna č. 8 ÚP Česká Lípa zohledňuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. ZUP8 je v souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje a s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (usnesení vlády ČR č. 929 z 20.7. 2009), ve znění aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené vládou ČR dne 10. 09. 2020, usnesení č. 833/2020.

Zvláštní požadavky pro ZUP 8 Česká Lípa z Aktualizace č. 5 PÚR ČR nevyplývají. ZUP 8 Česká Lípa není v nesouladu s Akt. č. 5 PÚR ČR, a bude uvedené nadřazené dokumentace respektovat.

Z Územně analytických podkladů Libereckého kraje (ÚAP LK) nevyplývají konkrétní požadavky pro řešení změny č. 8.

Z Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa (ÚAP) vyplývá požadavek v bodu 9 – prověření skutečného stavu ÚSES, nadregionální biocentrum 42 – RC1366
Změna č. 8 bude respektovat veškeré případné limity.

ZUP8 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 upraveného návrhu Zadání Změny č. 8:

ZUP8 bude respektovat a zapracuje požadavek Ministerstva dopravy ČR – vymezení koridorů plánovaných komunikací I/9 a I/13, který řeší i ZUP2 Česká Lípa

Změna č. 8/1 prověří možnost změny ÚP vymezení plochy s funkčním využitím SH – (plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské)) na p.p.č. 176, 177, 178 v k. ú. Dubice u České Lípy, 997 m²

Změna ÚP z funkčního využití – BM (bydlení městské nízkopodlažní (RD, BD 1-4 NP)) - na funkci SH – (plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské)).

Zdůvodnění žadatelů:

Žadatelé hodlají postavit na uvedené ploše rekreační objekt.

Dostupné podklady:

Pozemek je součástí zastavěného území

Změna č. 8/2 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH) p.č. 8, 9 v k.ú. Dolní Libchava, 1180 m²

Změna ÚP z funkčního využití - plochy občanské vybavenosti (OV) na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH)

Zdůvodnění žadatele:

Žádost o změnu funkčního využití pozemku na výstavbu rodinného domu.

Dostupné podklady:

Pozemky jsou ve vlastnictví žadatele, jsou součástí tzv. zastavěného území, jedná se o volné nezastavěné pozemky.

Změna č. 8/3 prověří změnu funkčního využití pozemku p.č.: 246/9, 246/10, 246/11 v k.ú. Písečná u Dobranova z funkčního využití plochy zeleň krajinná (Z) na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH), výměra 1640 m²

Zdůvodnění žadatele: V předchozím Územním plánu sídelního útvaru Česká Lípa (ÚPNSÚ ČL) byl pozemek určen k zástavbě RD. Kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu z 18.6. 2007, za platnosti ÚPNSÚ ČL bylo povoleno užívání RD v této ploše.

Dostupné podklady: pozemek je ve vlastnictví žadatele, je součástí tzv. zastavěného území

Změna č. 8/4 prověří změnu funkčního využití pozemku p.č. 83/7 v k.ú. Častolovice u České Lípy z funkčního využití - zeleň krajinná (Z) na funkci plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH), výměra 175 m²

Zdůvodnění žadatele: Postavení plotu, pod domem je svah cca 40%, na kterém je i vybudována ČOV. Stráž chceme zpevnit. Nelze realizovat zpevnění stráně a plotu. Chceme, aby byla ucelená zahrada

Změna č. 8/5 prověří změnu funkčního využití pozemku p.č. 382/3 v k.ú. Častolovice z funkce plochy veřejných prostranství (pro dopravu) – na funkci – plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) (SH), výměra 281 m²

Zdůvodnění, vyhodnocení dle dostupných podkladů: Předmětem změny narovnání skutečného stavu s územním plánem. pozemek je součástí tzv. zastavěného území, jedná se o oplocený soukromý pozemek.

Změna č. 8/8 prověří změnu funkčního využití pozemků p.č. 379, 380, 381, 382, 383/24, 383/5, 383/22, 383/12, 383/14, 383/13, 383/17, 383/15, 383/29, 384/3, 383/30, 384/1, 383/16, 383/8, 383/21, 383/11, 383/1, 390, 389, 388, 387, 383/3, 383/7, 383/2, 385/3, 385/2, 386, 385/1, 383/20, 383/4, 383/23, 398/2 v k.ú. Stará Lípa z funkčního využití - bydlení venkovské (RD, BD 1-2 NP) (BV) – návrh na funkci – plochy rekreace rodinné – zahrádky (RZ), 31700 m²

Zdůvodnění, vyhodnocení dle dostupných podkladů: Uvedené pozemky jsou součástí tzv. zastavěného území, jedná se o plochu na které se nachází stávající individuální rodinná rekreace.

Změna č. 8/9 prověření a narovnání skutečného stavu územního systému ekologické stability (nadregionální biocentrum 42-RC1366) v k.ú. Vlčí Důl – p.p.č. 99/2, 98/5, 100/7, 100/5 i v rámci celého správného území Česká Lípa dle nových podkladů CHKO Kokořínsko – Máchův kraj (geovision)

Zdůvodnění žadatele vyhodnocení dle dostupných podkladů: Předloženo v rámci aktualizace dat územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace.

Změna č. 8/12 prověří změnu funkčního využití pozemku p.č. 4047/14 v k.ú. Česká Lípa z funkce L (plochy lesní) - návrh - na funkci BM – (bydlení městské nízkopodlažní (RD, BD 1-4 NP)). 598 m²

Zdůvodnění: Hlavním důvodem pro pořízení změny územního plánu je ucelení pozemku k rodinnému domu č.p. 3068 v České Lípě.

Změna č. 8/13 prověří změny funkčního využití v k.ú. Manušice, p.p.č.:

*** 151/8 z funkce (PT) trvalé travní porosty na funkci (SH) plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské), 240 m²**

*** 151/1 z funkčního využití – (SH) plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské) – návrh na funkci (PT) trvalé travní porosty), 240 m²**

Zdůvodnění: Žádost o změnu funkčního využití pozemku na výstavbu rodinného domu. Zároveň se jedná o kompenzaci, kdy bude p.p.č. 151/1 navrácen z ploch zastavitelných do zemědělského půdního fondu (ZPF), tak, jak bylo dohodnuto s orgánem ochrany ZPF Krajského úřadu LB kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

Změna č. 8/14 prověří změnu funkčního využití pozemku p.č. 4055/11 v k.ú. Česká Lípa z funkce plochy veřejných prostranství (pro dopravu) (UV) - na funkci BM – (bydlení městské nízkopodlažní (RD, BD 1-4 NP))., 72 m²

Zdůvodnění: Vlastníme sousední pozemky (p.p.č. 4054/59 a 4054/38), které s tímto tvoří jeden celek. Na pozemku p.č. 4054/59 máme schválené územní rozhodnutí pro stavbu rodinného domu. Rádi bychom celý pozemek oplotili, což v současné době není možné. Do budoucna plánujeme přístavbu, která by zasahovala do pozemku p.č. 4055/11.

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

Změna č. 8 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. 8 nevymezuje.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Vzhledem k jednoznačnosti změny č. 8 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. 8 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. 8 bude zpracována formou průsvitek nad výkresy z příslušných výkresů ÚP Česká Lípa či samostatnými výkresy (M 1:5000).

Návrh změny č. 8 bude pro účely společného jednání předán ve dvou kompletních vyhotoveních (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 ZUP8, na základě projednáváného společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem, bude odevzdán k veřejnému projednání ve dvou kompletních výtiscích 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 vyplýne, že je nutné Návrh ZUP8 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. 8 provede aktualizaci vymezení zastavěného území správního území zahrnující ÚP Česká Lípa.

Na základě požadavku stavebního zákona bude po vydání Změny č. 8 vypracováno tzv. „úplné znění“ (dříve právní stav) po Změně č. 8 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.

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 a na aktuální potřeby vzešlé ze shromážděných podnětů na změny využití území. V Návrhu Změny č. 8 ÚP Česká Lípa bude vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh Změny č. 8 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. 8 ÚP Česká Lípa bude obsahovat a vymezí aktualizované zastavěné území - § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Požadavky dotčených orgánů:

Krajský úřad Libereckého kraje – vyjádření z 13.08.19.:

z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

„V případě návrhu nových zastavitelných ploch musí být dodrženy obecné zásady ochrany ZPF dle § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF.

Jakékoliv návrhy změn funkčního využití ploch ZPF dle § 5 odst. 1 navrhnout a předložit v textové části odůvodnění řádně zdůvodněné, tzn., že projektanti a pořizovatelé jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany navrhnout změnu funkčního využití pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF

KÚ LK, OŽPZ Libereckého kraje požaduje dodržet Zásady územního rozvoje Libereckého kraje pro Rozvojovou oblast Česká Lípa – Nový Bor ve stanovených úkolech pro územní plánování. Tyto mimo jiné uvádí, že je nutné regulačními nástroji upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných ploch před zástavbou volných ploch - minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb a nepřipouštět spontánní přístupy k urbanizaci.“

Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem:

„KÚ LK, OŽPZ jako příslušný vodoprávní orgán dle § 107 odst. 1) písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání stanoviska z hlediska dotčených zájmů chráněných vodním zákonem, k Návrhu Zadání 8. změny ÚP Česká Lípa sděluje následující:

Změna č. 8/1 (p.p.č. 176, 177, 178 v k.ú. Dubice) – KÚ LK, OŽPZ požaduje napojení na vodovod a kanalizaci.

Změna č. 8/2 (p.p.č. 8, 9 v k.ú. Dolní Libchava) – na obou pozemcích se nachází stanovené záplavové území vodního toku Šporka a částečně též vymezená aktivní zóna vodního toku Ploučnice. Musí být respektováno ustanovení § 67 vodního zákona (omezení v aktivní zóně). KÚ LK, OŽPZ požaduje napojení na vodovod a kanalizaci.

Změna č. 8/12 (p.p.č. 151/8, 151/1 v k.ú. Manušice) – KÚ LK, OŽPZ požaduje napojení na vodovod a kanalizaci.

Odůvodnění: Předložený Návrh Zadání 8. změny ÚP Česká Lípa řeší změny funkční využití některých ploch. Požadavek krajského úřadu s napojením na vodovod vychází z dostupné vzdálenosti této sítě, napojení na kanalizaci je upřednostňováno v souladu s ustanovení § 24b odst. 1 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kde se uvádí, že žumpy se budují pouze tam, kde splaškové odpadní vody nelze odvádět do kanalizace nebo kde vyčištěné odpadní vody v malé čistírně odpadních vod do ekvivalentu 500 obyvatel (dále jen "malá čistírna") není možné vypouštět do vodního toku nebo do vod podzemních.

U Změny č. 8/2 KÚ LK, OŽPZ požaduje respektovat ustanovení § 67 vodního zákona, tj. omezení v aktivní zóně vodního toku. “

Ministerstvo dopravy ČR, vyjádření z 16.8.19:

Silniční doprava:

Správním územím obce Česká Lípa prochází stávající silnice I/9. V ZÚR Libereckého kraje jsou vymezeny koridory, které procházejí správním územím obce Česká Lípa, konkrétně koridory:

- D05B, D50 - silnice I/9, úsek Jestřebí - Zahrádky - Sosnová - Česká Lípa - MÚK Manušice (I/13). V územním plánu obce je tento koridor převzat jako západní obchvat I/9 pod označením

VPS - D.1. Na úseky Nový Bor - Dolní Libchava a Dubice - Dolní Libchava se zpracovává aktualizace dokumentace pro územní rozhodnutí (DÚR). DÚR byla poskytnuta jako územně analytický podklad ze strany oprávněného investora, kterým je Ředitelství silnic a dálnic ČR.

- D03 - silnice I/13, úsek Svor - Nový Bor - Manušice (silnice I/9) - hranice LK. V územním plánu obce je vymezen jako koridor územní rezervy pro přeložku silnice I/13 včetně MÚK s obchvatem I/9 na k.ú. Manušice. Na tento úsek byla zpracována technická studie I/13 Děčín-Manušice (Valbek, 06/2019).

K návrhu zadání změny č. 8 územního plánu Česká Lípa zasíláme následující připomínky:

- Požadujeme koridory pro přeložky I/9 a I/13 vymežit jako návrhové koridory (nikoliv jako plochy s rozdílným způsobem využití, nebo koridor územní rezervy) v širší budoucího ochranného pásma v souladu s poskytnutou DÚR (probíhá aktualizace DÚR, která výrazně nemění stopu přeložky). Přeložky požadujeme zařadit mezi VPS s možností vyvlastnění.

V textové části požadujeme pro výše zmíněné koridory uvést takové podmínky využití, aby neumožňovaly změny v území, které by mohly stavby přeložek podstatně ztížit nebo znemožnit. Doporučujeme se držet metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj "Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu" (2017).