

# **ZADÁNÍ ZMĚNY č. 10 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ LÍPA**

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

Určený zastupitel: Martin Brož

## **ÚVOD:**

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.

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.

Městský úřad Česká Lípa – Úřad územního plánování zveřejnil dne 13. 07. 2020 v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona Oznámení o zahájení projednání návrhu zadání změny č. 10 ÚP Česká Lípa na úřední desce MěÚ Česká Lípa.

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

## **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 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**

Aktuální Politika územního rozvoje ČR (úplné znění) zahrnuje aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále „PÚR ČR“). Stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevnašejí do území obce skutečnosti, které by nutně vyvolávaly změnu ÚP. Z poslední aktualizace (č. 4), účinné od 1.9.2021 nevyplývají pro ZUP10 žádné požadavky. Aktualizací č. 4 PÚR ČR je ORP Česká Lípa řazena do specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

ZUP10 bude respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále „ZÚR LK“) byly vydány 21.12.2011. Aktualizace č. 1 ZÚR LK, vydaná 30.3.2021, nabyla účinnosti 27.4.2021.

Dle ZÚR LK ve znění Aktualizace č. 1 nespadá Česká Lípa do rozvojové nebo specifické oblasti. ZÚR LK vymezuje následující plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření (kódy): S11\_D03/1, D05B/1, D34, E10\_PUR03, E6, RC1366, RK559 a RK606.

ZUP10 bude respektovat priority územního plánování stanovené v ZÚR LK prostřednictvím vymezených ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření.

Z Územně analytických podkladů Libereckého kraje nevyplývají konkrétní požadavky pro řešení ZUP10.

Z Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa nevyplývá konkrétní požadavek na zapracování do ZUP10. ZUP10 bude respektovat veškeré případné limity.

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

ZUP10 upraví koncepci likvidace srážkových vod v jednotlivých místních částech tak, aby byla v souladu s Národním plánem povodí Labe. ZUP10 dále zohlední požadavky Plánu pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Labe s ohledem na dodržení principů povodňové prevence a zapracuje je do koncepce uspořádání krajiny.

ZUP10 vyznačí a uvede záplavové území Robečského potoka a Svitávky v grafické i textové části ÚP.

Pořizovatel posoudil předložené návrhy na změnu ÚP Česká Lípa a zpracoval je do tohoto Zadání ZUP10:

**Změna č. 10/1 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy občanské vybavenosti (OV) na p. č. 302/1, 302/3, 302/5, 302/6, 302/7, 303/3 a 322/4 v k. ú. Stará Lípa**

**Změna ÚP z funkčního využití zeleň krajinná (Z), lokální biokoridor na funkci plochy občanské vybavenosti (OV)**

**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 a 91/1 v k. ú. Dobranov**

**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 – úřadem územního plánování a územního rozhodování a stavebního řádu v rámci narovnání skutečného stavu s územním plánem. V předchozím Územním plánu sídelního útvaru Česká Lípa (dále „ÚPNSÚ ČL“) byly pozemky určeny k zástavbě rodinnými domy – pouze pozemky p. č. 90/6 a 90/7. Kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu, za platnosti ÚPNSÚ ČL bylo povoleno užívání rodinných domů v této ploše.

**Dostupné podklady:**

Pozemky se nachází částečně v zastavěném území.

**Změna č. 10/3 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy bydlení venkovské (BV), p. č. 145/2 (část) v k. ú. Lada**

**Změna ÚP z funkčního využití plochy městské zeleně (UZ) na plochy bydlení venkovské (BV)**

**Zdůvodnění žadatele:**

Žadatelé pozemek vlastní a chtějí si jej oplotit.

Dostupné podklady:

Pozemek navazuje na zastavěné území.

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

**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 funkcí lesa, je v oploceném areálu vodojemu a je využíván 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 11.12.2018.

Dostupné podklady:

Pozemek je ve vlastnictví žadatele, mimo zastavěné území, na úpatí kopce Špičák, v areálu Severočeské vodárenské společnosti a.s.

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

**Změna ÚP z funkčního využití plochy městské zeleně (UZ) na funkci plochy smíšené obytné venkovské – hospodářské (SH)**

Zdůvodnění žadatele:

Výstavba 2 rodinných domů venkovského typu.

Dostupné podklady:

Pozemky jsou ve vlastnictví žadatele, jsou součástí zastavěného území.

**Změna č. 10/6 prověří možnost změny ÚP na funkci plochy smíšené obytné venkovské – hospodářské (SH), p. č. 215/7 a 215/1 v k. ú. Dolní Libchava**

**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. č. 5928 a 5930 v k. ú. Česká Lípa**

**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. Záměrem je ucelit a narovnat stav výše uvedených pozemkových parcel a přičlenit je do plochy využití celého areálu – plochy výroby s malou zátěží (VV).

Dostupné podklady:

Pozemky jsou ve vlastnictví žadatele, nejsou součástí zastavěného území.

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

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

**b) zeleň krajinná (Z), p. č. 182/2 (část) v k. ú. Lada**

**Změna ÚP z funkčního využití:**

**a) plochy smíšené obytné venkovské – hospodářské (SH) na funkci plochy výroby s malou zátěží (VV)**

**b) plochy městské zeleně (UZ) na funkci zeleň krajinná (Z)**

Zdůvodnění žadatele:

a) Vymezit v ÚP jako plochu plochy výroby s malou zátěží (VV), jak to bylo v ÚPNSÚ do roku 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 roce 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.

b) Vymezit v ÚP plochu jako zeleň krajinnou (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); část b) – pozemky nejsou součástí zastavěného území.

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

**a) plochy občanské vybavenosti (OV), p. č. 728/57 a 728/73 (část) v k. ú. Česká Lípa**

**b) plochy vodních nádrží, suché nádrže (HN), p. č. část 728/73 (část) v k. ú. Česká Lípa**

**Změna ÚP z funkčního využití:**

**a) plochy městské zeleně (UZ) na funkci plochy občanské vybavenosti (OV)**

**b) plochy městské zeleně (UZ) na funkci plochy vodních nádrží, suché nádrže (HN)**

#### Zdůvodnění žadatele

a) Jde o narovnání skutečného stavu s územním plánem. Na 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. 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 vybudovala umělá vodní nádrž na zadržování dešťové vody, jejímž účelem bude do budoucna zajistit dostatek vody pro plánovaný park na p. č. 728/73 v k. ú. Česká Lípa.

#### Dostupné podklady:

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

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

**a) plochy pro odstavování vozidel (DP), p. č. 587/1, 587/2, 587/3, 100, 101 a 102 v k. ú. Dubice u České Lípy**

**b) plochy výroby s malou zátěží (VV), p. č. 282/1, 282/2, 283/1, 283/4, 283/6, 283/7, 283/8, 285/13, 587/7, 587/8, 587/9, 587/10, 587/11, 587/12 a 587/13 v k. ú. Dubice u České Lípy**

**Změna ÚP z funkčního využití:**

**a) bydlení městské nízkopodlažní (BM) na funkci plochy pro odstavování vozidel (DP)**

**b) p. č. 285/13 a 587/13 (část) – plochy veřejných prostranství – pro dopravu (UV), p. č. 283/1 a 285/13 (část) plochy pro odstavování vozidel (DP), p. č. 282/1, 282/2, 283/4, 283/6, 283/7, 283/8, 587/7, 587/8, 587/9, 587/10, 587/11 a 587/12, a plochy krajinné zeleně (Z) na funkci plochy výroby s malou zátěží (VV)**

#### Zdůvodnění žadatele:

Žadatel plánuje rozšířit areál a v budoucnu rozšířit výrobu.

#### Dostupné podklady:

a) Dojde k akceptování stávajícího stavu území (firemní parkoviště a jeho přilehlého okolí). Na stavbu parkoviště byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. dokumentu: MUCL/98152/2016 ze dne 30.12.2016. Záměrem společnosti je možné budoucí rozšíření parkoviště pro zajištění odstavování vozidel zaměstnanců firmy. Navrhované funkční využití zároveň naváže na plochu 03-1.02-DP/0,49 se stejným funkčním využitím. Aktuálně se jedná o nevhodně ponechanou plochu bydlení, v přímé návaznosti na výrobní areál a parkovací plochy.

b) Pozemek p. č. 283/4 bude měněn pouze částečně, východní část předmětného pozemku o velikosti cca 200 m<sup>2</sup> zůstane v ploše krajinné zeleně, neboť je tato část předmětem zájmu Ředitelství silnic a dálnic ČR z důvodu předpokládaného záboru pro realizaci silnice I/9 Dubice – Dolní Libchava. Pozemky jsou součástí zastavěného území, uvnitř výrobního areálu.

V místě vedení VN35 kV jsou pozemky pravidelně káceny a udržovány ze strany spol. ČEZ distribuce. Pozemky jsou dlouhodobě dotčeny aktivitami v průmyslové zóně, které byly současně znehodnocovány historickou zátěží různých navážek. Pojem krajinná zeleň v tomto případě (uvnitř průmyslového areálu) naprosto ztrácí svůj význam, hlavní a přípustné využití není dlouhodobě naplněno.

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

ZUP10 nebude vymezovat plochy a koridory územních rezerv.

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

Bude nutno nově vymezit lokální biokoridor ÚSES tak, aby nebyl v kolizi s navrhovanou změnou č. 10/1 (viz výše).

**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**

Nové plochy a koridory ZUP10 nevymezuje.

ZUP10 prověří prodloužení / opětovné zařazení podmínky pořízení územních studií č 3, 5, 8, 13 a 14 z Územního plánu Česká Lípa na 4 roky od data pořízení ZUP10.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Vzhledem k jednoznačnosti změny nebudou varianty řešení zpracovávány.

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

ZUP10 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., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna bude zpracována v plném rozsahu, tedy pro celé správní území obce Česká Lípa. Grafická část bude vycházet z pořadí výkresů ÚP a vydána ve stejných měřítcích. Změny budou vyznačeny čitelně.

Návrh ZUP10 bude pro účely společného jednání předán v jednom kompletním vyhotovení (paré) v listinné i v digitální podobě.

Dle výsledků projednání bude návrh ZUP10 upraven a opět vytisknut pro potřebu města Česká Lípa. Digitální podoba upraveného návrhu bude poskytnuta pořizovateli.

Pokud nebude nutno opakovat veřejné projednání, dotisknou se další tři kompletní dokumentace ZUP10 a s její elektronickou verzí ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě se předají pořizovateli. Prostorovými daty ve vektorové formě se rozumí formát Shapefile (.SHP).



ZUP10 provede aktualizaci vymezení zastavěného území pro celé správní území obce Česká Lípa.

**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 ÚP byly dosud využity pouze částečně. Přesto je nutno reagovat na aktuální potřeby vzešlé ze shromážděných podnětů na změny využití území. V ZUP10 bude vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v souladu s § 53 odst. 5) písm. f) stavebního zákona.

ZUP10 bude obsahovat a vymezí aktualizované zastavěné území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona.