

**UPRAVENÝ  
NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č . 5  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
ČESKÁ LÍPA**

březen 2016

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

Určený zastupitel: Ing. Jaromír Štrumfa

## **ÚVOD:**

Zastupitelstvo Města Česká Lípa rozhodlo na svém zasedání dne 01.06. 2015 (usnesení č. 104/2015) o pořízení Změny č. 5 územního plánu Česká Lípa (dále „změna č. 5“). 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

Shora uvedené body zahrnují

  1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
  2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
  3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
  4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.
- h) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

## Upravený návrh Zadání změny č. 5 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 umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Z Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené vládou dne 15. 4. 2015 nevyplývají pro Změnu č. 5 Územního plánu Česká Lípa žádné požadavky.

Změna č. 5 bude zároveň respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v Aktualizace č. 1 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. 5 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. 5.

Z Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa (ÚAP) nevyplývají specifické požadavky pro řešení Změny č. 5.

Změna č. 5 bude respektovat veškeré případné limity.

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. 5:

**Změna č. 5/1 prověří možnost vymezení plochy s funkčním využitím – plochy občanské vybavenosti na pozemcích p.č. 5814/9, 5815/46 – v k.ú. Česká Lípa, výměra 1924 m<sup>2</sup>**  
Změna ÚP z funkčního využití – plochy veřejných prostranství (pro dopravu) na funkci – plochy občanské vybavenosti.

Zdůvodnění žadatelů:

„V územním plánu sídelního útvaru Česká Lípa z roku 1998 byly pozemky určeny pro funkční využití občanská vybavenost.“

Dostupné podklady:

pozemky jsou součástí zastavěného území

**Změna č. 5/2 prověří možnost vyjmout pozemky p.č. 567/1, 567/4, 567/10, 564 v k.ú. Dolní Libchava z plochy, kterou řeší územní studie – ÚS3, výměra 9140 m<sup>2</sup>**  
Změna ÚP - vyjmout z plochy, kterou řeší územní studie – ÚS3

Zdůvodnění žadatele:

„Žádám o vynětí z povinnosti pořídit územní studii č. 3 stanovenou Územním plánem Česká Lípa na pozemcích v k.ú. Dolní Libchava p.č. 567/1, 567/4, jichž jsem spolumahajitelem a p.p.č. 567/10 a 564, jichž jsem majitelem. Dílčí studie bude zpracována na vlastní náklady“.

dostupné podklady:

pozemky jsou součástí zastavěného území, vzhledem k velikosti plochy 13,32 ha zahrnující územní studii č. 3, žádá vlastník uvedeného pozemku o zmenšení plochy pro pořízení územní studie.

**Změna č. 5/5 prověří možnost vymezení plochy s funkčním využitím – bydlení venkovské (RD, BD 1-2 NP) na pozemcích 324, 325 – v k.ú. Dobranov, výměra 1710 m<sup>2</sup>.**  
Změna ÚP z funkčního využití – plochy rekreace hromadné, rekreačního sportu na funkci – plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské).

Zdůvodnění, vyhodnocení dle dostupných podkladů: předmětem změny ÚP je narovnání využívání daného území s územním plánem a skutečným stavem. V roce 2012 bylo vydáno pravomocné rozhodnutí – stavební povolení na RD s částečnou občanskou vybaveností, což bylo v souladu s tehdy platným Územním plánem sídelního útvaru Česká Lípa. Pozemky jsou součástí zastavěného území.

**Změna č. 5/6 prověří možnost vyjmout pozemky p.č. 566, 567/9 v k.ú. Dolní Libchava z plochy, kterou řeší územní studie – ÚS3, výměra 11608 m<sup>2</sup>**  
Změna ÚP - vyjmout z plochy, kterou řeší územní studie – ÚS3

Zdůvodnění žadatelů: Jedná se o pozemky, které jsou umístěny v území, na které je nutné pořídit územní studii US 3. Vzhledem k tomu, že není v našich silách se domluvit se všemi vlastníky pozemků dotčených podmínkou zpracování územní studie US 3, žádáme o změnu územního plánu a to týkající se rozsahu studie – žádáme o možnosti zpracování pouze části ÚS 3 a to na pozemky p.č. 566 a 567/9 v k.ú. Dolní Libchava.

Vyhodnocení dle dostupných podkladů: pozemky se nachází v zastavěném území, v plochách přestavbových, nemění se funkční využití plochy, velikost celého území pro pořízení ÚS 3 je 13,32 ha

**Změna č. 5/7 prověří možnost vymezení plochy s funkčním využitím – plochy výroby s malou zátěží na pozemcích 3350/1, 3350/2, 3350/3, 3350/4, 3350/5, 3350/6, 3350/7, 3350/8, 3350/9, 3350/10, 3350/11, 3349, 3348, 6034/3, 3034/4 (dle KN 6034/4), 6034/5, 3324/4, 3324/5 v k.ú. Česká Lípa, 16 272 m<sup>2</sup>**

Změna ÚP z funkčního využití plochy občanské vybavenosti na funkci – plochy výroby s malou zátěží

Zdůvodnění žadatele: Uvedení využití pozemků dle ÚP do souladu s jejich faktickým využitím a budoucím záměrem rozšíření lehké výroby (šicí dílny), tj. uvedení do ploch dle předchozího územního plánu. Areál je ke svému účelu užíván.

Vyhodnocení dle dostupných podkladů: nachází se v zastavěném území, v plochách přestavbových, jedná se o stávající komerční areál nacházející se severně od bývalého městského nádraží na levém břehu řeky Ploučnice s různorodými administrativními, prodejními, výrobními, skladovými objekty, objekty služeb a zpevněnými plochami.

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

Změna č. 5 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. 5 nevymezuje.

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

Vzhledem k jednoznačnosti změny č. 5 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. 5 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. 5 bude zpracována formou průsvitek nad výkresy z příslušných výkresů ÚP Česká Lípa či samostatnými výkresy (M 1:5000).

Návrh změny č. 5 bude pro účely společného jednání předán ve dvou kompletních vyhotoveních (paré) v listinné podobě. Pořizovateli bude poskytnut též v digitální podobě.

Upravený návrh změny č. 5 (úprava vzešlá ze společného jednání s dotčenými orgány a z posouzení návrhu krajským úřadem) bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou kompletních vyhotoveních v listinné podobě a jedno vyhotovení digitálně.

Projednaný a upravený návrh změny č. 5 po veřejném projednání bude odevzdán ve formě opatření obecné povahy (bude zapracováno do dokumentace) ve třech kompletních vyhotoveních v listinné podobě i v digitální podobě ve formátech .doc, .dgn, .shp, .pdf, .jpg na CD.

Tato dokumentace bude odevzdána ve třech paré.

Změna č. 5 provede aktualizaci vymezení zastavěného území správního území zahrnující ÚP Česká Lípa.

Na základě požadavku stavebního zákona bude po vydání Změny č. 5 vypracován tzv. „právní stav“ po Změně č. 5 grafické i textové části ÚP Česká Lípa ve 3 vyhotoveních vč. koordinačních výkresů. V rámci právního stavu budou do hlavního výkresu zahrnuty prvky ÚSES – regionální, event. nadregionální. Tato dokumentace bude odevzdána ve 3 paré, 1x v digitální podobě ve formátech .doc, .dgn, .shp, .pdf, .jpg na CD.

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

**Shora uvedené body zahrnují**

- 1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**
- 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**
- 3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**
- 4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

**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. 5 ÚP Česká Lípa bude vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh Změny č. 5 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. 5 ÚP Česká Lípa bude obsahovat a vymezí aktualizované zastavěné území - § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.