

# ZADÁNÍ 6. ZMĚNY

## ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA HODKOVICE NAD MOHELKOU

*Vymezení ploch pro centrální expediční budovu společnosti Monroe  
Czechia s. r. o.*

**POŘIZOVATEL:**  
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC  
Odbor hlavního architekta  
oddělení územního plánování  
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

**VYPRACOVALI:**  
**Ing. Teplá Michaela**  
Odbor hlavního architekta  
referent oddělení územního plánování

**Stanka Radim**  
Odbor hlavního architekta  
referent oddělení územního plánování  
Oprávněná úřední osoba  
dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebního řádu

Červenec 2014

## OBSAH

### Textová část:

- 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.
  - A. 1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
  - A. 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
  - A. 3. Požadavky na 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.

Usnesením č. 30/14 ze dne 25. 6. 2014 rozhodlo zastupitelstvo města Hodkovice nad Mohelkou příslušné dle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen už „stavební zákon“) o pořízení 6. změny závazné části územního plánu města Hodkovice nad Mohelkou (dále jen „6. změna“). 6. změna se pořizuje na popud společnosti Monroe Czechia s.r.o., která se již ve stávajících prostorech nemá kam rozšiřovat a tím i přichází o možnosti získávání nových projektů. 6. změna má prověřit možnost vymezení nových funkčních ploch výroby pro výstavbu centrální expediční budovy společnosti Monroe Czechia s.r.o. Záměr se má odehrávat v rámci zastavitelných ploch sportu, ploch výroby a nezastavitelných ploch luk a pastvin (doprovodná zeleň podél komunikace). Nová budova by s sebou měla přinést zaměstnanost kolem 120 nových pracovních míst. S ohledem na výstavbu této budovy by se mělo zlepšit parkování v okolí areálu, které by zároveň mělo sloužit pro sousední sportovní klub a pro parkování při víkendových sportovních akcí.

**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;**

**Upřesnění požadavků z politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“)**

Z PÚR ČR nevyplývají žádné specifické požadavky pro řešení 6. změny. Požadovaná 6. změna respektuje postavení města Hodkovice nad Mohelkou v rozvojové oblasti OB7 a rozvojové ose OS3.

**Upřesnění požadavků ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“)**

Hodkovice nad Mohelkou leží dle ZÚR LK v rozvojové oblasti republikového významu **ROB1** – Rozvojová oblast Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR 2008). Jedním z úkolů pro územní plánování je vytváření územních podmínek pro vstup strategických investorů a rozvoj nových ekonomických aktivit v rámci restrukturalizace výrobního potenciálu po zániku tradičních odvětví, upřednostňovat využití zainvestovaných a připravených lokalit.

Hodkovice nad Mohelkou leží dle ZÚR LK v rozvojové ose nadmístního významu **ROS10** – Dubá - Doksy - Mimoň - Jablonné v Podještědí / Stráž pod Ralskem - Český Dub - Hodkovice nad Mohelkou. Jedním z úkolů pro územní plánování je, návrhem nových podnikatelských ploch včetně nového využití brownfields v prostorových vazbách na rozvojovou osu, připravit územní podmínky pro vstup nových investorů do území a zvýšení nabídky pracovních příležitostí.

Severovýchodní část města Hodkovice nad Mohelkou je ovlivněna vedením **koridoru mezinárodního významu D26** - úsek hranice LK - Turnov - Liberec, modernizace s novostavbami úseků, elektrizace, zdvojkolejnění. Provéřit případné vedení koridoru v lokalitě 6. změny.

**A. 1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.**

6. změna prověří možnost změny funkčního využití stávajících ploch, případně vymezí nové zastavitelné plochy umožňující realizaci centrální expediční budovy v souvislosti s dlouhodobým záměrem zvýšení výroby v areálu společnosti Monroe Czechia s.r.o. Zároveň budou stanoveny regulace ploch dotčených 6. změnou a bude zajištěno adekvátní dopravní napojení lokality pro kamionovou dopravu, prověření ploch pro nové parkovací plochy pro výrobní areál a dále nesmí být záměrem negativně ovlivněny sousední plochy bydlení. 6. změnou územního plánu budou respektovány zásady urbanistické kompozice, zohledněny dominanty obce, stávající charakter sídla a výšková hladina zástavby.

Účelem 6. změny je vymezit vhodnou plochu pro výstavbu expediční budovy v souvislosti s výrobním areálem Monroe s dobrým dopravním napojením pro kamionovou dopravu.

V 6. změně bude prověřena změna funkčního využití zejména u následujícího návrhu:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Katastrální území                | Hodkovice nad Mohelkou   |
| Parcelní číslo                   | 1354, 1926, 1930, 1931, 1677, 1679/1   |
| Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ) | 397 m <sup>2</sup> , 719 m <sup>2</sup> , 1006 m <sup>2</sup> , 887 m <sup>2</sup> , část cca 1500 m <sup>2</sup> , část cca 360 m <sup>2</sup>  |
| Druh pozemku                     | Ostatní plochy – místní a účelové komunikace; Ostatní plochy – místní a účelové komunikace (stromořadí); Ostatní plochy – manipulační a skladová plocha; Ostatní plochy – manipulační a skladová plocha; Ostatní plochy – Hřiště, stadion; Ostatní plochy – Hřiště, stadion; |
| Funkce dle platného ÚP           | Výroba, sklady, služby; Plochy luk a pastvin; Sportovní plochy; Sportovní plochy; Sportovní plochy; Sportovní plochy;  |
| Odpovídá funkci                  | Plochy výroby, skladů, služby  |

## **A. 2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN.**

### **Požadavky na dopravní infrastrukturu**

Návrh nevyvolává požadavek na změnu koncepce dopravy. Je však nutné zajistit odpovídající vhodné dopravní řešení (napojení), počet parkovacích a odstavných stání na vlastních pozemcích, popř. navrhnout úpravy parametrů komunikací a křižovatek vzhledem k navýšení intenzity kamionové dopravy.

6. změnou budou řešena parkovací místa pro přilehlá sportoviště. V zájmu realizovatelnosti záměru je nutné dopravně technicky posoudit a prověřit plánované kapacity funkčních ploch a jejich vliv na dopravu z hlediska dostatečnosti a bezpečnosti komunikační sítě.

Dále je třeba v souvislostech řešit případné nároky na dopravu v klidu, pěší a cyklistickou dopravu s ohledem na nově navrhované funkční využití ploch a navazující stávající funkční plochy výroby, skladů, služeb. To vše v koordinaci se širšími vztahy.

Musí být zachován stávající přístup ke koupališti.

### **Požadavky na technickou infrastrukturu**

Požadavky na řešení energetiky vyplývají platného ÚP. Pro případnou novou výstavbu v lokalitě 6. změny budou platit obdobně.

U řešení odkanalizování a zásobování vodou je třeba vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje.

Budou prověřeny kapacity systému technické infrastruktury, případně bude navrženo jejich posílení.

Řešené území se nachází v záplavovém území Q 100 Mohelky a v aktivní zóně záplavového území - s tím je nutné počítat při návrhu 6. změny.

### **Požadavky na občanské vybavení**

Cílem 6. změny je prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy výroby, skladů, služeb. Požadavek na občanskou vybavenost se neuplatňuje.

### **Požadavky na veřejná prostranství**

Veřejná prostranství budou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## **A. 3. POŽADAVKY NA 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 UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.**

Návrh 6. změny musí vycházet ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce města Hodkovice nad Mohelkou.

### **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.**

Bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací vzhledem k současnému stavu, navrhovanému využití a se zohledněním širších vztahů.

Případné navržené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace budou řádně odůvodněny.

### **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.**

Neuplatňuje se.

## E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.

Není požadováno zpracování variantního řešení.

## F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.

- Návrh 6. změny bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu 6. změny.
- Návrh 6. změny bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:
  - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
  - Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
  - Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- 6. změna bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu města.
- 6. změna bude členěna na:

### Závazná část:

**Textová část**, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Grafická část:</b> Výkres základního členění     | 1 : 5 000 |
| Hlavní výkres                                       | 1 : 5 000 |
| Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření        | 1 : 5 000 |
| Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury | 1 : 5 000 |

### Odůvodnění 6. změny:

**Textová část**, která bude obsahovat zejména:

- A vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- B Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu
  1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
  3. s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  4. s požadavky zvláštních právních předpisů.
- C vyhodnocení splnění požadavků zadání
- D komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
- E Odůvodnění VPS a VPO
- F vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- G výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- H vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

|   |            |
|---|------------|
| <b>Grafická část:</b> Koordinační výkres    | 1 : 5 000  |
| Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000  |
| Výkres širších vztahů                       | 1 : 50 000 |

### **Rozsah zpracování dokumentace:**

**Celá dokumentace návrhu 6. změny bude předána:**

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 2 x ve standardním papírovém provedení

**Celá dokumentace návrhu 6. změny na veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána:**

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 1 x ve standardním papírovém provedení

Bude předána textová část a pouze výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

**Čistopisy 6. změny budovu odevzdány:**

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 4 x ve standardním papírovém provedení pro celé území obce

Technické požadavky na zpracování 6. změny územního plánu:

- Datové a textové výstupy ucelené dokumentace budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
- Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF
- Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
- Digitální podoba grafické části bude ve formátu CAD (výkresových souborů.dgn programu MicroStation nebo.dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
- Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
- Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.

Požadavky na kvalitu dat:

- Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
- Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí křít v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
- U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
- Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
- Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek.

**G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.**

Návrhem zadání 6. změny není dotčeno území Natura 2000. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavěné území. Současně se nepředpokládá výrazné narušení životního prostředí, ani rušivý územní rozvoj. Nenavrhují se žádné plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny, pro sportovní areály o ploše nad 1 ha, golfová hřiště, motokrosová, cyklokrosová a cyklotrialová areály. Rovněž se nepočítá s rušením prvků územních systémů ekologické stability. Navrhovaná plocha výroby nespadá do kategorie I přílohy č. 1 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) záměrů, které by vyžadovaly posouzení vlivů na životní prostředí.

V řešeném území se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.