

ÚZEMNÍ PLÁN
PERTOLTICE P. R.
podklad pro změnu č. 1
REŠERŠE VÝROBNÍCH PLOCH

ZHOTOVITEL:

SAUL s.r.o.
Ing.arch. J. Plašil

ČÍSLO ZAKÁZKY: 017/2019

DATUM: březen 2020

TEXTOVÁ ČÁST

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	Územní plán Pertoltice pod Ralskem Změna č.1
Část díla:	Rešerše výrobních ploch - podklad pro Změnu č. 1
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	017/2019
Datum zhotovení:	březen 2020

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. Oldřich Lubojacký
Grafické práce	Romana Svobodová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

kapitola		strana
	Identifikační údaje	2
	Obsah textové a grafické části	2
A.	Stanovisko a požadavky dotčeného orgánu ochrany ZPF	3
B.	Posouzení výrobních ploch	5
C.	Dotazníkové šetření	5
D.	Závěr	8
E.	Doporučení	10

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Rešerše výrobních ploch	1 : 25000

A. STANOVISKO A POŽADAVKY DOTČENÉHO ORGÁNU OCHRANY ZPF

K návrhu Zadání změny č.1 ÚP Pertoltice pod Ralskem (dále jen Změna č.1) byly podány vyjádření dotčených orgánů, která byla do Zadání Změny č.1 zapracována. jedním z těchto vyjádření bylo i vyjádření odborných složek dotčeného orgánu Krajského úřadu Libereckého kraje dle ustanovení § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, k Návrhu Zadání změny č. 1 územního plánu Pertoltice pod Ralskem, které mimo jiné obsahovalo:

4) Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

KÚ LK, OŽPZ, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ochrany ZPF“) podle § 13 odst. 1 písmene b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, uplatňuje dle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF ke zpracování návrhu Zadání 1. změny ÚP Pertoltice p. R. následující:

1. Požadavek změny funkčního využití části plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a části návrhové plochy občanského vybavení – komerční vybavení Z – zahradnictví na plochy výroby a skladování – výroba a sklady není v souladu s ochranou ZPF a nesplňuje ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, tj. tímto návrhem není prosazováno řešení, **které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.**

Stavové plochy výroby a skladování – zemědělská výroba jsou vymezeny na nezemědělských pozemcích (ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří). Jedná se však o nezemědělskou půdu potřebnou k zajišťování zemědělské výroby (§ 1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF), která má nezastupitelnou úlohu při obhospodařování ploch ZPF a při údržbě kulturní krajiny. Od počátku jde o plochu, na níž byl historicky umístěn zemědělský areál, který nyní funguje v omezené míře.

Plocha je vymežována tak, že se částečně týká také změny funkčního využití zemědělských pozemků v případě doposud nevyužité plochy občanského vybavení – komerční vybavení Z – zahradnictví. Tato plocha byla do platného územního plánu schválena především k zemědělskému využití – rostlinné výrobě.

Orgán ochrany ZPF nepovažuje předložený návrh změny za nezbytně nutný případ z hlediska § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, kdy je možno doložit neexistenci ploch výroby a skladování – výroba pro možnost realizace záměru skladování, případně výroby na území dvou nebo více obcí, tzn. v širším okolí.

2. Orgán ochrany ZPF požaduje relevantně doložit na základě čeho (dokument, správní akt), je uplatňován požadavek zahrnutí nezastavěného území (pozemků p.č. 565/2, 544/2 v k.ú. Pertoltice pod Ralskem) do stavových ploch bydlení individuální.

Uvedené změny podmínek využití ploch budou orgánem ochrany ZPF znovu posouzeny v návrhu změny daného územního plánu.

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.**

V případě navrhované změny funkčního využití plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a návrhové plochy občanského vybavení – komerční vybavení Z – zahradnictví (dotčeno ZPF) na plochy výroby a skladování – výroba se jedná o umístění záměru, který bude přesahovat území obce, proto KÚ LK, OŽPZ na základě ustanovení § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF požaduje předložit rešerši všech nevyužívaných ploch výroby a skladování – výroba (těžká, lehká, průmyslová apod.) v širším okolí (v Pertolticích pod Ralskem, v Mimoní, v Zákupech, v České Lípě, v Brništi, v Novinách pod Ralskem) včetně jejich výměr.

Rozšíření zastavěného území v dokumentaci návrhu změny ÚP barevně vylíšit a graficky znázornit.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení územního plánu provést způsobem uvedeným v Metodickém doporučení odboru územního plánování MMR a odboru horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 (Věstník MŽP - září 2011, částka 8-9). Zařazení půd do tříd ochrany provést podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

V případě zájmu navrhovat na ZPF nové zastavitelné plochy do změny ÚP, jež nejsou prokazatelně nezbytným zábořem zemědělské půdy (vyhodnocení dle §53 odst. 5, § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, je obecně nezbytnou podmínkou všech předkládaných změn územně plánovací dokumentace a pro orgán ochrany ZPF je podkladem k prokázání nezbytnosti odnětí zemědělské půdy dle § 4 zákona o ochraně ZPF a pro vydání stanoviska k příslušné změně územního plánu), **orgán ochrany ZPF požaduje kompenzovat, a to např. za dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy.** Tyto zastavitelné plochy pak zahrnout do ploch nezastavitelných. Lokality, které budou do změny navrženy, by měly splňovat podmínky obdobných charakteristik vyřazených lokalit (druh pozemku – zemědělský půdní fond, umístění v návaznosti na zastavěné území, umístění na půdách stejné bonity, plošně totožný rozsah, nenarušení organizace zemědělského půdního fondu, nenarušení hydrologických a odtokových poměrů v území, nenarušení sítě zemědělských účelových komunikací).

Krajský úřad 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.

Odůvodnění:

Požadavky vycházejí z předpisů na ochranu ZPF, zejména z ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a z ustanovení článku II. Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ČR č.j. OOLP/1067/96. Podle tohoto metodického pokynu má orgán ochrany ZPF při posuzování územně plánovací dokumentace hodnotit mimo jiné i dosavadní využití nezemědělských ploch, nezastavěných a nedostatečně využitých ploch v zastavěném území, narušení organizace ZPF a využití ploch odsouhlasených v doposud platné dokumentaci. Návrhy nových zastavitelných ploch na ZPF budou orgánem ochrany ZPF tímto způsobem posuzovány.

Pořizovatelem Změny č.1, kterým je Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování, byly dohodnuty požadavky, které byly formou poznámek promítnuty do upraveného návrhu Zadání Změny č.1.

Poznámky pořizovatele:

Dohodnuto částečně zachovat zemědělskou výrobu a na zbývající části plochy umožnit drobnou malovýrobu, řemeslnou výrobu. Představou orgánu ochrany zemědělského půdního fondu je zachování 30% plochy zemědělské výroby z celého areálu.

Požadavek na vyhodnocení využití všech ploch výroby a skladování v určitém radiálu přimknutém k obci Pertoltice pod Ralskem, posoudit zda je z širšího pohledu vhodné novou plochu vymezovat, zda je v území potřeba.

Na základě zastupitelstvem obce Pertoltice pod Ralskem schváleného upraveného návrhu Zadání Změny č.1 (č. usnesení 152/2019/ZO) byl zpracován návrh Změny č.1 pro veřejné projednání, jejímž podkladem bylo zpracování podkladové dokumentace Rešerše výrobních ploch.

B. POSOUZENÍ VÝROBNÍCH PLOCH

Na základě Vyjádření Krajského úřadu Libereckého kraje k Návrhu Zadání změny č.1 územního plánu Pertoltice pod Ralskem z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 29.7.2019 (KULK 56005/ 2019/ OÚP) bylo nad rámec běžného zpracování územně plánovací dokumentace provedeno posouzení nevyužívaných ploch výroby a skladování – výroba těžká, výroba lehká, výroba průmyslová, zemědělská výroba apod. v širším okolí. Šetření bylo provedeno v obcích Pertoltice pod Ralskem, Bohatice, Mimoň, Zákupy, Velenice, Česká Lípa – jen východní část obce, Brniště, Noviny pod Ralskem.

Posouzení se týkalo stávajících ploch i návrhových ploch výroby a skladování (všeho druhu) vymezených v platných územních plánech o rozloze nad 2 ha, které by mohly být potenciálně využity pro realizaci záměrů navrhovaných v rámci Změny č.1. Roztříštěné plochy výroby a skladování o menší rozloze nelze pro daný účel smysluplně využít, proto byly z požadovaného posouzení vypuštěny.

Posouzení bylo provedeno na základě dostupných podkladů (ÚAP ORP Česká Lípa data 01/2020, databáze brownfields, platné územní plány sledovaných obcí) a vlastního dotazníkového šetření ve výše uvedených obcích, zaměřeného na aktuální stav využití potenciálně vhodných a využitelných náhradních ploch (plochy výroby a skladování, plochy zemědělské výroby). Údaje z dotazníkového šetření jsou součástí této dokumentace.

Primární data (výstupy z dotazníkového šetření):

Celkový přehled potenciálních ploch k využití (výroba, skladování, zemědělská výroba)

Obec	Plochy stav	Plochy návrh	Výměra celkem (ha)	Z toho k využití (ha)	Poznámka
Pertoltice p.Ralskem	2	0	10,89	4,62*	*zahrnuje i plochu, řešenou Změnou č.1
Brniště	13	2	45,71	4,41	
Noviny p.Ralskem	1	0	7,47	6,45	k využití plochy ve vlastnictví Rumex, a.s.
Česká Lípa ¹⁾	2	2	25,69	5,38	
Mimoň	11	7	136,06	23,90	
Zákupy	7	6	58,72	15,77	
Zájmové území celkem	36	17	284,54	60,53	

¹⁾ pouze východní část města (k.ú. Dobranov a část k.ú. Heřmaničky u Dobranova - lokalita Vlčí Důl)

C. DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Dotazníky byly zaslány na výše uvedené obce (u menších obcí odpovídali starostové/starostky, u měst zodpovědní pracovníci stavebních úřadů). Navráceno bylo 100% dotazníků. Případné nejasnosti byly ještě zkontrolovány telefonicky.

Vysvětlivky k následujícím tabulkám:

*) rozloha uvedena dle UPD

**) plochy stávající využitě, rezervované či zasmluvněné

Obec Pertoltice pod Ralskem (vyplnil Bc. Martin Smolík, starosta)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brownfield ano/ne/část	Rozloha v m ² *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál u silnice II/270 (rakvárna)	ano částičně	66081	58625 m ² 88 %	GSZ Tooling s.r.o. v likvidaci
Areál zeměd. výroby u silnice II/262 (bývalý vepřín, farma Bohatice)	ano	42813	4100m ² 10%	H. Bílá, L. Plechatý

Obec Noviny pod Ralskem (informace uvedla starostka, Veronika Jírová, DiS.)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field ano/ne/část	Rozloha v m ² *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál zemědělské výroby západně od silnice II/270 (bývalý statek+související plochy)	část	74660	do 85%	Rumex a.s., D.Kasperová+ P.+P.Koliandr
Areály Diamo s.p. v katastru obce neřešime	-	-	-	nelze využívat pro jiné účely než sanace ekolog. zátěží

Na nevyužitě ploše bývalého statku, aktuálně ve vlastnictví firmy Rumex a.s. se uvažuje o výstavbě fotovoltaické elektrárny), plochy Koliandrových a D.Kasperové jsou využívány pro účely zemědělské výroby.

Obec Brniště (vyplnil Mgr. Michal Vinš, starosta)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brownfield ano/ne/část	Rozloha v m ² *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál zeměděl. výroby Brniště (severozápad)	ne	22158	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (sever)	ne	21687	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (střed)	ne	35733	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (střed) - v návrhu plocha č. 118	ne	19520	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (jih)	ne	67018	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál výroby Brniště (východ)	ne	20878	100%	Partner in Pet Food CZ s.r.o.
Areál výroby Hlemýždí - Jáchymov	ne	28277	100%	Apollo Metal, spol. s r.o.
Areál výroby Hlemýždí /Luhov (V/Z)	ne	21314	100%	HS EKOMETAL s.r.o..
Areál výroby Luhov (střed)	ano	19569	50%	Dartex-CX spol. s r.o.
Areál výroby Luhov (východ)	ano	59919	50%	Dartex-CX spol. s r.o., M.Šafařík
Areál výroby V.Grunov (střed)	ano	8806	50%	Petr Kraus spol. s r.o.
Areál zem. výroby V.Grunov (střed)	ne	7029	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zem. výroby V.Grunov (střed/V)	ne	68653	100%	ZOD Brniště, a.s.
Návrhové plochy nad 2 ha				
Plocha zem. výroby č.119-Brniště (mezi 2 areály ZOD Brniště)	ne	26421	100%	ZOD Brniště, a.s., P.Kubíček
Plocha zem. výroby č.122-V,Grunov	ne	30083	100%	ZOD Brniště, a.s., Obec Brniště

Město Česká Lípa, k.ú. Dobranov, Heřmaničky u Dobranova (Vlčí Důl) (vyplnila Ing. Lenka Kantorová, Stavební úřad Česká Lípa)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field ano/ne/část	Rozloha v m ² *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál zemědělské výroby - Dobranov (býv. zem. areál - v návrhu plocha č.135)	část	71022	100 %	postaveny 2 haly CTP Invest XVII, spol.s r.o.
Návrh plochy výroby - č.142 (zastavitelná plocha vedle býv. areálu č. 135)	ne	29310	100 %	probíhá povolení 1 haly CTP Invest XVII, spol.s r.o.
Areál zemědělské výroby - Dobranov (v návrhu plocha č.145)	ano	69936	15 %	Velkovýkrmny Zákupy, Město Č.Lípa, J. Škoda
Areál zem. výroby - Vlčí Důl (bývalý vepřín)	ne	86642	50%	postavena 1 hala, 1hala povolena nevhodný přístup přes obytné zóny od silnice Zákupy-Jestřebí, vlastník Dalibor Harbut
Zemědělský areál v k. ú. Heřmaničky u Dobranova (p.č.514/1, 514/3,...)	část	86642	60%	Viz výše
Zemědělský areál v k. ú. Heřmaničky u Dobranova (p.č.651/2,653/5...)	ne	21969	50%	Nezahrnuto do bilance

Město Mimoň (vyplnil Ing. Petr Tadlek, vedoucí odboru výstavby, dopravy, zemědělství a životního prostředí)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field ano/ne/část	Rozloha v m ² *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál výroby MITOP	ne	37141	100	MITOP, a.s.
Areál výroby - ul. U Hřebčína (dříve Armáda)	ne	30506	100	Město Mimoň
Areál chovu koní Okrouhlická-U Hřebčína	ne	24676	100	MAESTOSO Luna spol. s r.o.
Areál výroby Okrouhlická-Potoční	ne	53665	50	ZZN Polabí,a.s., C.Bau spol. s r.o bez využití pouze pozemky C.Bau
Areál výroby Potoční	ne	64870	75	ZZN Polabí, Město Mimoň, GSZ Tooling s.r.o. v likvidaci bez využití pouze pozemky města
Areál výroby (bývalé Rukavičkářské závody)	ne	24282	75	AZZO s.r.o., J. Krylová aj. skladové prostory
Bývalý areál zeměděl. výroby (vepřín) , v návrhu č.228	ne	86776	0	Město Mimoň všechny pavilóny zbourány
Areál výroby MITOP (Lesní závod)	ne	31421	100	MITOP, a.s.
Areál výroby - ul. Křížová	ne	37440	100	BENEŠ a LÁT a.s., EKOS Mimoň, J. Pánek aj.
Areál výroby (dříve TON, FALCON), část areál FVE	ano část	153338	TON 0 % FVE 100 %	ENERGEZ a.s., Retahilomantex a.s. (brownfield pouze areál bývalé továrny na výrobu ohýb. nábytku)
Areál výroby	ano část	59195	VLS 100 % Vlček 100 % Mikada100% Astaloš 0 %	Vojenské lesy a statky ČR, s.p., L.Vlček, svěř. fond Mikada, p.Astaloš..., brownfieldem jsou pouze stavby a pozemky bývalé pily ve vlastnictví p.Astaloše
Návrh. plochy nad 2 ha				
Plocha zem. výroby (v návrhu č.150 - vedle chovu koní)	ne	24658	100 %	MAESTOSO Luna spol. s r.o. pastva a chov koní
Plocha výroby - vedle býv. vepřína -č.154	ne	65563	75 %	ČR-St.pozem., M.Knauer, M.Pražáková, M.Procházka aj. pozemky SPÚ obhospodařovaná zeměděl. půda, zem. usedlosti fyzických osob plní úlohu rodinného bydlení v kombinaci s chovem koní
Plocha výroby - č.155	ne	25419	100 %	ČR-Státní pozemkový úřad obhospodařovaná zemědělská půda a louka
Plocha výroby - č.157 (u Lesního závodu)	ne	30425	0 %	Vojenské lesy a statky ČR, s.p. lesní pozemek plnící funkci lesa
Plocha smíšené výroby - č.168	ne	42358	75 %	Par system a.s., SPG nemo s.r.o., Trade Limit s.r.o. aj. obhospodařovaná zemědělská půda a louka
Plocha smíšené výroby - č.169	ne	351713	100 %	Par system a.s., SPG nemo s.r.o., Pinart system s.r.o., ČEZ OZ a.s., aj. v celé ploše panely FVE
Plocha smíšené výroby - č.170	NE	217165	100 %	ČEZ OZ uzavřený investiční fond a.s., M.Pražáková, v celé ploše panely FVE

Město Zákupy (vyplnila Ing. Marta Dostálová, vedoucí odboru výstavby)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field - ano/ne/část	Rozloha v m ² *	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál výroby (u nádraží)	ne	38019	100	TTP CL s.r.o., MM-servis CZ s.r.o. , Relipex a.s., P.Zavřel aj.
Areál zem. výroby (směrem na N.Zákupy)	ne	63505	100	Angusland s.r.o.
Areál výroby - Nové Zákupy (Z část)	ne	92811	100	AAH Czech s.r.o., V.Ladýř, CTP Invest X, spol. s r.o, V.Krejčíková, Město Zákupy
Areál výroby - Nové Zákupy (V část)	ne	27309	100	CTP Invest X, spol. s r.o
Areál zemědělské výroby - Kamenice	ne	22516	50	ZOD Brniště a.s.
Areál zemědělské výroby - Kamenice	ne	26143	50	ČR-ÚZSVM, J.Hlavnička, ZOD Brniště, P.Cihlář
Areál zemědělské výroby - St. Šidlov	ne	30072	100	Angusland, Farma Svitavka s.r.o.
Návrhové plochy nad 2 ha				
Plocha výroby č.159	ne	73676	100	TTP CL s.r.o., T.Procházka, Instalcentrum s.r.o., MM-SERVIS CZ s.r.o.,
Plocha výroby č.160	ne	38964	90	LGI Czechia s.r.o., L.Plechátý
Plocha výroby č.161	ne	86037	0	J.Krofián, Město Zákupy, ČR- St. pozemkový úřad
Plocha výroby č.171	ne	19491	0	České farmy s.r.o.
Plocha výroby č.165 (plocha přestavby)	ano	34279	30	P.Lohr
Plocha zem. výroby č.196	ne	35321	100	EDRI s.r.o., Charvát, Fedor Vacková, A.Sedláček, R. Sedlachek

D. ZÁVĚR

Odpovědné osoby z obcí v zájmovém území (u menších obcí starostové/starostky, u měst zodpovědní pracovníci stavebních úřadů) na základě zpracovaných podkladů (údajů o stávajících i návrhových plochách výroby, skladů a zemědělské výroby nad 2 ha) provedly odhad aktuálního využití těchto ploch v % (za využití byly pokládány plochy, kde v současné době probíhá v souladu územním plánem podnikatelská činnost, případně jsou tyto plochy již připravovány k využití pro konkrétně definovaný účel). Z uvedených přehledů je patrné vysoké využití ploch pro výrobu včetně zemědělské výroby.

Zbývající (dosud nevyužití) plochy, popř. plochy brownfields bez konkrétního využití, které jsou potenciálně k dispozici pro rozvoj výroby a skladování, tvoří relativně malý podíl - cca 60,5 ha, tj. cca 21,3 % ze všech sledovaných ploch (viz tabulka výše). Konkrétní plochy jsou uvedeny v tabulkách (včetně vlastnických vztahů) a jejich lokalizace je zanesena v příslušných územně plánovacích dokumentacích a v grafické části této podkladové dokumentace. U ploch rozvojových je uvedeno jejich ID dle databáze ÚAP ORP Česká Lípa, u ploch výroby a skladování a ploch zemědělské výroby stabilizovaných je uvedena jejich výměra v m², která slouží i pro jejich identifikaci.

Po vyhodnocení zpracovaných dat lze konstatovat, že v širším sledovaném území jsou za určitých podmínek k dispozici potenciálně využitelné plochy pro výrobu a skladování (nejvíce na území měst Mimoně a Zákup), avšak jejich reálné možnosti aktuálního využití jsou různým způsobem omezeny (či přímo znemožněny), a to zejména:

- špatnou dostupností (mnohé plochy jsou velmi špatně dopravně přístupné v důsledku absence komunikací požadovaných parametrů, případně pouze prostřednictvím komunikací vedených obytnou zástavbou bez přímého napojení na sběrné komunikace, např. areály v Mimoni)
- komplikovanými majetkoprávními poměry (v rámci podkladových materiálů k dotazníkovému šetření byly sledovány i vlastnické vztahy z dostupných veřejných databází ČÚZK, některé pozemky jsou v zástavbě či vlastníci jsou v likvidaci), které mohou výrazným způsobem ovlivnit časový horizont možného využití ploch,

- limitovaným funkčním využitím území s ohledem na bezprostřední vliv na okolní plochy (kontakt s obytnou zástavbou či plochami pro specifické občanské vybavení, sportovně-rekreační využití apod.),
- připravovanými či sledovanými záměry využití jednotlivých obcí v zájmovém území (v rámci zpracovaných strategických rozvojových dokumentů, schválených záměrů samosprávných orgánů aj.),
- finanční náročností přípravy pozemků k novému využití, zejména u brownfields (možné ekologické zátěže, nákladné demolice zchátralých a nevyužívaných objektů aj.), neexistence odpovídající technické infrastruktury vyhovující potřebám výroby,
- u rozvojových ploch zábořem ZPF i vyšších tříd ochrany ZPF.

Plochy využitelné v nejbližším okolí posuzovaného záměru Změny č.1:

V obci **Pertoltice pod Ralskem** je pro výrobu a skladování využitelná pro posuzovaný záměr pouze předmětná plocha, která je řešena Změnou č.1 (dnes brownfield).

V obci **Bohatice** nejsou využitelné plochy výroby a skladování pro posuzovaný záměr.

V obci **Bрниště** v podstatě nejsou využitelné plochy pro výrobu a skladování pro posuzovaný záměr.

V obci **Noviny pod Ralskem** nejsou využitelné plochy pro výrobu a skladování pro posuzovaný záměr.

V obci **Velenice** nejsou využitelné plochy výroby a skladování pro posuzovaný záměr.

V obci **Mimoň** by některé plochy stávající i rozvojové pro výrobu a skladování relativně mohly být potenciálně využitelné pro posuzovaný záměr, ale často mají komplikované vlastnické vztahy (např. bývalý Falcon) nebo jsou omezeny limity využití území (např. Lesní závod – zábor PUPFL). Plošně rozsáhlá je plocha přestavby (ve vlastnictví města Mimoň) po zbořeném areálu velkokapacitního vepřína na JZ okraji města. Pro její využití, ale bude nejprve nutné zajistit dopravní dostupnost od silnice II/270 vybudováním obslužné spojky zajišťující odpovídající dopravní dostupnost průmyslového okrsku jih (navržena nová místní komunikace).

Bývalé zemědělské areály ve východní části **České Lípy** (Dobranov, Vlčí Důl, Heřmaničky) jsou již využity nebo částečně využity stávajícími vlastníky pro výrobu a skladování nebo jsou špatně dopravně přístupné. Potenciálně by byla pro výrobu a skladování využitelná plocha po zbouraném zemědělském areálu v Dobranově, kde již došlo k částečnému jejímu novému využití novým vlastníkem.

V **Zákupech** jsou potenciálně využitelné pro rozvoj výroby a skladování v ÚP Zákupy vymezené zastavitelné plochy na Z okraji města. Podmínkou využití těchto zastavitelných ploch vymezených na ZPF je však vybudování přeložky silnice II/262. Plocha přestavby (bývalá cihelna) je novým vlastníkem postupně využívána a nenabízí tak volné rozvojové plochy. Zemědělské areály v Kamenici u Zákup mají potenciál pro rozvoj zemědělské výroby a nejsou vhodné pro umístění předmětného záměru. Tyto plochy zemědělské výroby slouží i jako základny pro obhospodařování pozemků v Pertolticích pod Ralskem v kontaktu se sporadicky využívaným zemědělským areálem po ZD Bohatice, který je předmětem Změny č.1.

Posouzení ploch výroby a skladování na území obce Pertoltice pod Ralskem

Plochy výroby a skladování byly v ÚP Pertoltice pod Ralskem stabilizovány, nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití nebyly vymezeny. Na území obce byly vymezeny tři stabilizované plochy výroby a skladování – výroba a sklady (všechny jsou dnes využity) a dvě plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, přičemž jedna z nich je využita pro zemědělskou činnost a druhá je předmětným brownfieldem po farmě Bohatice.

Předmětný areál již není k zemědělské výrobě dlouho využíván a vedení obou obcí (Pertoltice pod Ralskem i Bohatice) jeho další zemědělské využívání nepovažují za šťastné. Jednalo se o areál chovu prasat se všemi negativními důsledky na kvalitu ovzduší. V současné době tento areál již nemá žádný vztah k zajišťování zemědělské výroby resp. k obhospodařování okolních polností.

Do v ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezené zastavitelné plochy občanského vybavení – komerční vybavení (zahradnictví) nebude Změnou č.1 zasahováno.

Areál má velmi dobrou dopravní dostupnost (leží při silnici II/268) a je vybaven technickou infrastrukturou (vlastní zdroj vody, likvidace splaškových vod, trafostanice).

Pro potenciální potřeby obhospodařování přilehlé zemědělské půdy lze využít východní část této v ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezené stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, která se ponechává beze změny k dalšímu využití pro zemědělskou výrobu. Tato část bývalého zemědělského areálu se přimyká k zemědělskému půdnímu fondu (plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty).

Záměr nového využití opuštěného zemědělského areálu nepřesahuje území jedné obce. Plocha se nachází pouze na území obce Pertoltice pod Ralskem a nejedná se o zemědělskou půdu ve smyslu § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF. Jedná se o plochy (druh pozemku), definované jako ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a dochází tak k využití pro nezemědělské účely nedostatečně využitých pozemků a ploch získaných např. zbořením přežilých budov a zařízení.

E. DOPORUČENÍ

Na základě provedeného posouzení se doporučuje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem č.334/1992Sb. chráněných obecných zájmů realizovat posuzovaný záměr v obci Pertoltice pod Ralskem na ploše po bývalé farmě Bohatice (vepřín) formou plochy přestavby v kategorii plochy smíšené výrobní a to z důvodů:

- záměrem dojde k novému využití areálu brownfield,
- změnou části bývalého areálu na plochy smíšené výrobní nebude znemožněno využití části bývalého zemědělského areálu živočišné výroby pro potenciální potřeby zemědělské výroby na přilehlých zemědělských plochách (část areálu zůstává stabilizovanou plochou výroby a skladování – zemědělská výroba-bez změny ÚP),
- navržené podmínky pro využití nově vymezených ploch smíšených výrobních budou připouštět i zemědělskou a lesnickou výrobu,
- není dotčen zemědělský půdní fond (není požadováno odnětí zemědělské půdy ze ZPF), všechny pozemky jsou dle evidence Katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy nebo zastavěné plochy a nádvoří,
- pro nezemědělské účely bude využívána především nezemědělská půda a plocha získaná zbořením přežilých budov a zařízení,
- plochy jsou zajištěny dopravní a technickou infrastrukturou.

Navržené podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití v dané lokalitě by měly umožnit širší škálu využití dnes opuštěných ploch (brownfields) a připustit rozvoj části bývalého zemědělského areálu pro nezemědělské aktivity při zachování kvality prostředí.

Záměr je mimo jiné v souladu s úkoly pro územní plánování stanovenými v ZÚR LK pro specifickou oblast Mimoňsko, které je obec Pertoltice pod Ralskem součástí. Jedním z úkolů je vytváření územně technických podmínek pro revitalizaci a nové využití brownfields a hledání nového využití velkokapacitních areálů živočišné výroby.

Vymezením plochy přestavby bude podporována intenzifikace využití zastavěného území před zástavbou volných ploch. Novým využitím plochy brownfield dojde ke zvýšení nabídky pracovních příležitostí v obci.