



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor územního plánování,
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 tel. 485 243 111

č.j.: UP/7110/215065/25/Br - UPUP
CJ MML 215065/25
vyřizuje: Bc. Tereza Brožková/485 243 530

Liberec dne 30. 6. 2025

NÁVRH 3. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CETENOV

za období 07/2019 - 06/2025

NÁVRH 3. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CETENOV ZA OBDOBÍ 07/2019–06/2025

URČENÝ ZASTUPITEL: PETRA ŠULCOVÁ – STAROSTKA OBCE
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: ZASTUPITELSTVO OBCE CETENOV

OBEC CETENOV
Č. P. 44, HRUBÝ LESNOV, 463 48 VŠELIBICE

POŘIZOVATEL: BC. TEREZA BROŽKOVÁ

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
NÁM. DR. E. BENEŠE 1/1, LIBEREC 1

460 59

O B S A H

04

ÚVOD

05

A. VYHODNOCENÍ
UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU

17

B. PROBLÉMY
K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM
PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z
ÚAP

19

C. VYHODNOCENÍ
SOULADU ÚZEMNÍHO
PLÁNU S PÚR A
NADŘAZENOU ÚPD

23

D. VYHODNOCENÍ
VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU NA
UDRŽITELNÝ ROZVOJ
ÚZEMÍ

25

E. VYHODNOCENÍ
POTŘEBY POŘÍZENÍ
ZMĚNY ÚZEMNÍHO
PLÁNU NEBO NOVÉHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU

30

F. VYHODNOCENÍ
PODNĚTŮ NA ZMĚNU
ÚZEMNÍHO PLÁNU

31

G. PODNĚT NA ZMĚNU
NADŘAZENÉ ÚPD
NEBO PÚR

SEZNAM ZKRATEK

ČOV	čistička odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
KULK	krajský úřad Libereckého kraje
k. ú.	katastrální území
OZE	obnovitelné zdroje energie
parc. č.	parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
SOB	Specifická oblast
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Ú V O D

Správní území obce Cetenov je tvořeno katastrálními územími Cetenov a Hrubý Lesnov o celkové rozloze 605 ha. K 1. 1. 2024 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 117 obyvatel. Obec leží v JZ části ORP Liberec. Sousedí s obcemi Osečná, Český Dub, Všelibice, Hlavice, v ORP Liberec a s obcí Ralsko v ORP Česká Lípa.

Územní plán Cetenov byl vydán 16. 5. 2011 a nabyl účinnosti dne 2. 6. 2011. První zpráva o uplatňování územního plánu Cetenov byla zastupitelstvem obce schválena dne 10. 6. 2015. Tato zpráva vyvolala 1. změnu územního plánu Cetenov, která byla vydána 15. 3. 2017 a nabyla účinnosti 15. 4. 2017. Druhá zpráva za následující čtyřleté období byla projednána v roce 2019 a schválena zastupitelstvem obce Cetenov dne 27. 2. 2022. Druhá změna územního plánu je v procesu pořizování.

Podle ustanovení § 106 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Náležitosti obsahu zprávy jsou uvedeny v § 107 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu 3. zprávy o uplatňování územního plánu Cetenov (dále jen „zpráva“) v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 (dále jen „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen „ZÚR LK“) Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 (dále jen „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen „ZÚR LK“) a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP“). Druhá zpráva o uplatňování územního plánu Cetenov vychází z platného územního plánu, z vydané 1. změny územního plánu a z předchozí zprávy o uplatňování územního plánu.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE

Zastavěné území obce bylo vymezeno v 1. změně územního plánu Cetenov k datu 30. 6. 2016.

A.2 PLOCHY A KORIDORY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán vymezil plochy stabilizované a plochy změn. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů příslušného stavebního úřadu (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití návrhových a stabilizovaných ploch.

Plochy bydlení – rodinné domy

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení **Z1–Z18, 1Z58–1Z60** o celkové výměře 6,6 ha. Většinou se jedná o plošně malé lokality, které doplňují proluky v zástavbě a navazují na stávající plochy pro bydlení. V obci se nachází jediná větší rozvojová lokalita pro bydlení **Z6** v severní části sídla Hrubý Lesnov, která ale také doplňuje stávající zástavbu. Z návrhových ploch vymezených v územním plánu jsou využity plochy **Z7** ze 100 % pro stavbu RD, **Z8** ze 100% jako zahrada pro RD sloužící pro pastvu, **Z17** ze 100 % pro stavbu RD a část plochy **Z3** z 41,8 % pro stavbu RD o celkové výměře 0,92 ha, plochy jsou tak využity z 13,9 %. Stabilizované plochy pro bydlení jsou až na 2 proluky zcela využity.

Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru

Územní plán vymezuje návrhové plochy pro rekreaci **Z20, Z21, Z22, Z23–25**. Plochy **Z23–Z25** představují prostor kolem požárních nádrží, který je sice oplocený a udržovaný, ale pro rekreační funkci je využívána pouze plocha **Z25**, v níž se nachází oddychový prostor s lavičkami, stolem a odpadkovým košem, přičemž požární nádrž je zde rovněž přizpůsobena k možnosti koupání. Plocha **Z21** není využita. Návrhové nezastavitelné plochy **Z22**, kde se nachází zázemí obydlí ve skále a plocha **Z20**, která je v letních měsících pravidelně využívána jako tábořiště jsou považovány za využitě. Návrhové plochy jsou využity z cca 60,3 %. Stabilizované plochy se dají považovat ze 100 % využité.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Jediná rozvojová plocha byla vymezena 1. změnou územního plánu pro novou požární zbrojnici **1Z57** a zatím není využita. Jediné 2 stabilizované plochy jsou situovány v sídle Hrubý Lesnov. Jedná se o pozemky s obecním úřadem a s drobnou stavbou hasičské zbrojnice.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

Územní plán vymezuje 1 rozvojovou plochu **Z26** pro výstavbu sportovního hřiště v severní části sídla Hrubý Lesnov, které v obci chybí. Tato plocha zatím není využita. Ve stabilizovaných plochách je vymezena plocha sjezdovky v Dolánkách, která ale již není využívána.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení

Jediná stabilizovaná plocha je vymezena v údolí Zábrdky na křižovatce silnice III/26817 a silnice směrem na Kuřívody (hospoda Na Pince) a je využita, i když v posledních letech není téměř v provozu.

Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň

Územní plán vymezuje návrhové plochy veřejných prostranství **Z27–Z29** o celkové výměře 0,17 ha. Všechny plochy jsou situovány v sídle Hrubý Lesnov. Na ploše **Z29** situované u silnice III/2774 je odpočívadlo s lavičkami a stolem, proto ji považujeme za využitou. Plocha **Z28** je také využita vybudováním dětského hřiště s odpočívadlem. Naopak plocha **Z27** se vzrostlou zelení nemá charakter veřejných prostranství, proto ji řadíme mezi nevyužité.

Návrhové plochy veřejných prostranství jsou využity z 51 %, stabilizované plochy ze 100 %. Jedná se o rozlohou malé plochy u kapliček, křížků a sloupu se sochou Panny Marie s doprovodnou zelení, doplněné lavičkami.

Plochy dopravní infrastruktury

Územní plán vymezuje rozvojové plochy dopravní infrastruktury **Z39–Z44** a **Z56**. Plochy dopravní infrastruktury jsou rozděleny na plochy místních a účelových komunikací a plochy silnic III. třídy. Návrhové plochy místních a účelových komunikací jsou rozmístěny po celém území obce a slouží k propojení polních cest a zpřístupnění nemovitostí. Za využitou se považuje část plochy Z43, která je využita z cca 21 %. Plochy silnic III. třídy jsou pouze stabilizované. V trase silnice III/26817 (údolím říčky Zábrdky) je veden koridor D17A jako územní rezerva silnice II. třídy Osečná – Kuřívody. V územním plánu je označen R1.

Plochy technické infrastruktury

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu technické infrastruktury **Z46** o výměře 111 m², pro umístění elektrické stanice. Tato plocha není využita. Stabilizované plochy jsou využity z 100%.

Plochy výroby a skladování – výroba a sklady

Územní plán vymezuje jedinou rozvojovou plochu výroby a skladování **Z48** o výměře 3 897 m². Tato plocha je částečně využívána ke skladování dřeva, přesto ji nelze považovat za plně využitou, jelikož nebylo naplněno hlavní ani přípustné využití. Stabilizovaná plocha (pila Vystrkov) je využita z 100 %.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Územní plán vymezuje 4 rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu označené **Z49–Z52** o celkové rozloze 1,03 ha. Jedná se o rozšíření 2 stávajících zemědělských statků v Dehtárech a na Vystrkově a dvě nové plochy, jedna v Dolánkách v údolí Zábrdky a jedna na Těšnově na zbořeništi původní zemědělské stavby. Využitá je plocha **Z49**, kde je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení a na pozemku stojí zemědělská stavba. V ploše **Z51** jsou realizovány aktivity zemědělské výroby (skladování balíků, hnojiště, zemědělský přístřešek), plocha se tak dá považovat za využitou. Plocha **Z50** je také využita, jsou zde realizovány zemědělské aktivity a bylo zde vydáno společné povolení. Plocha **Z52** není využita, bylo zde v roce 2015 vydáno pravomocné společné povolení na stavbu stodoly, stavba nebyla realizována a povolení tak pozbylo platnosti, není zde evidována žádná stavba. Návrhové plochy jsou využity z 1,2 %. Stabilizované plochy na Vystrkově a v Dehtárech jsou plně využité.

Plochy smíšené výrobní – zemědělská a průmyslová výroba

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu smíšenou výrobní **Z53** o celkové výměře 0,74 ha v katastru Hrubý Lesnov v návaznosti na částečně využívaný zemědělský areál na severovýchodním okraji sídla. Původně byla tato lokalita brána jako plocha přestavby s možností širšího využití. Zemědělské využití stabilizované plochy je v současnosti potvrzeno, rozvojová plocha zatím využita není.

Plochy vodní a vodohospodářské

Územní plán vymezuje 2 návrhové plochy vodní a vodohospodářské – vodní nádrže **Z54** a **Z55** v údolí říčky Zábrdky v blízkosti hospody Na Pince. Plocha **Z54** o výměře 1,04 ha je využita. Plocha Z55 využita není, návrhové plochy jsou tedy využity ze 43,9 %. Další vodní plochou v území je, ještě malý rybník v Dolánkách.

PLOCHY ZMĚN - PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Konkrétní vyhodnocení plach změn- ploch zastavitelných je uvedeno v následující tabulce:

Využití ploch změn – plochy zastavitelné, plochy změn v krajině a koridory změn navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů, terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.

Označení	Funkční využití	Výměra [m²]	Využito [%]	Poznámka, popř. návrh řešení
Z1	Plochy bydlení – rodinné domy	1 153	0	
Z2	Plochy bydlení – rodinné domy	2 170	0	
Z3	Plochy bydlení – rodinné domy	4 132	41,8	Část plochy využita pro výstavbu RD. V rámci změny č. 2 převést část využitě plochy do ploch stabilizovaných.
Z4	Plochy bydlení – rodinné domy	7 610	0	
Z5	Plochy bydlení – rodinné domy	3 762	0	
Z6	Plochy bydlení – rodinné domy	7 716	0	
Z7	Plochy bydlení – rodinné domy	3 047	100	Na ploše již stojí rodinný dům zanesený v katastru nemovitostí. V rámci změny č. 2 převést plochu do ploch stabilizovaných.
Z8	Plochy bydlení – rodinné domy	1 872	100	Využito jako zahrada u stávajícího RD – sloužící pro pastvu a ustájení. V rámci změny č. 2 převést plochu do ploch stabilizovaných.
Z9	Plochy bydlení – rodinné domy	2 297	0	
Z10	Plochy bydlení – rodinné domy	2 345	0	
Z11	Plochy bydlení – rodinné domy	1 662	0	
Z12	Plochy bydlení – rodinné domy	2 372	0	
Z13	Plochy bydlení – rodinné domy	2 601	0	
Z14	Plochy bydlení – rodinné domy	3 430	0	
Z15	Plochy bydlení – rodinné domy	1 155	0	
Z16	Plochy bydlení – rodinné domy	3 207	0	
Z17	Plochy bydlení – rodinné domy	2 554	100	Na ploše již stojí rodinný dům dosud nezanesený v katastru nemovitostí. Ve změně č. 2 zůstává plocha v plochách návrhových.
Z18	Plochy bydlení – rodinné domy	4 007	0	
Z20	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	6 235	100	V letních měsících využíváno jako tábořiště. Ve změně č. 2 převést plochu do ploch stabilizovaných.
Z21	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	1 814	0	

Označení	Funkční využití	Výměra [m²]	Využito [%]	Poznámka, popř. návrh řešení
Z22	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	183	100	Plocha je využita, na ploše se nachází skalní obydlí. Ve změně č. 2 je plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z23	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	1 196	0	
Z24	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	660	0	
Z25	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	705	100	Plocha využívána jako oddychový prostor s lavičkami, stolem a odpadkovým košem. Požární nádrž je uzpůsobena pro možnost koupání. Ve změně č. 2 zůstává plocha v plochách návrhových.
Z26	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	9 002	0	
Z27	Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství, veřejná zeleň	845	0	
Z28	Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství, veřejná zeleň	289	100	Plocha je využita, bylo vybudováno dětské hřiště s odpočívadlem. Plocha je využita a v rámci změny č. 2 je plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z29	Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství, veřejná zeleň	607	100	Plocha je využita nachází se zde odpočívadlo s lavičkami a stolem. V rámci změny č. 2 je plocha ponechána v plochách návrhových.
Z39	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	376	0	
Z40	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	1 241	0	Nezpevněná cesta, dlouhodobě využívaná pro přístup k zemědělským pozemkům, v katastru nemovitostí je ovšem pozemek, na kterém se nachází, kategorizován jako trvalý travní porost.
Z41	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	173	0	Nezpevněná cesta, dlouhodobě využívaná pro přístup k rodinnému domu. V katastru nemovitostí je ovšem pozemek, na kterém se nachází, kategorizován jako trvalý travní porost.
Z42	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	140	0	Přístupová komunikace k rodinnému domu realizována v jiné trase, která je v rámci změny č. 2 navržena k převodu do stabilizovaných ploch. Plocha Z42 je ve změně č. 2 navržena k vypuštění.
Z43	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	526	21	V malé části plochy je realizována zpevněná účelová komunikace k RD. Většina plochy ovšem dosud nevyužita.
Z44	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	60	0	Částečně zpevněný přístup k zemědělským pozemkům. Většina plochy ovšem dosud nevyužita.
Z46	Plochy technické infrastruktury - technická infrastruktura	119	0	Plocha vymezená pro budoucí elektrickou stanici.

Označení	Funkční využití	Výměra [m²]	Využito [%]	Poznámka, popř. návrh řešení
Z48	Plochy výroby a skladování – výroba a sklady	3 897	0	Nezpevněná cesta, dlouhodobě využívaná pro přístup k rekreačnímu objektu. V katastru nemovitostí je ovšem pozemek, na kterém se nachází, kategorizován jako trvalý travní porost.
Z49	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	1 312	100	Plocha využívána jako součást areálu zemědělské výroby, je na ní umístěna zemědělská stavba zanesená v katastru nemovitostí. Převést do ploch stabilizovaných v rámci změny č. 2.
Z50	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	3 622	100	V ploše jsou realizovány aktivity zemědělské výroby. Ve změně č. 2 zůstává plocha v plochách návrhových rozdělena na Z.50a a Z.50b.
Z51	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	1 670	100	V ploše jsou realizovány aktivity zemědělské výroby (skladování balíků, hnojiště, zemědělský přístřešek). Ve změně č. 2 je plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z52	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	438	0	
Z53	Plochy smíšené výrobní – zemědělská a průmyslová výroba	7 379	0	Plocha není využita. Ve změně č. 2 je navržena k vypuštění.
Z54	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky	8 422	100	V ploše jsou realizovány tůňe. Ve změně č. 2 zůstává plocha v plochách návrhových.
Z55	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky	10 755	0	
Z56	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	155	0	Nezpevněná cesta, dlouhodobě využívaná pro přístup k rodinnému domu, v katastru nemovitostí jsou ovšem pozemky, na kterých se nachází, kategorizovány jako trvalý travní porost.
1Z57	Plochy občanského vybavení -veřejná infrastruktura	238	0	Plocha vymezená změnou č. 1 pro novou hasičskou zbrojnici. Ve změně č. 2 zůstává plocha v plochách návrhových.
1Z58	Plochy bydlení - rodinné domy	1398	0	
1Z59	Plochy bydlení - rodinné domy	949	0	
1Z60	Plochy bydlení - rodinné domy	1114	0	

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plocha změny v krajině je dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. taková plocha v nezastavěném území, u níž se předpokládá změna dosavadního využití na jiné využití (např. změna trvalého travního porostu na lesní plochu). Vymezena je vždy v nezastavěném území územním plánem.

V územním plánu je vymezeno 6 ploch změn v krajině o celkové výměře 2,41 ha.

Konkrétní vyhodnocení ploch změn v krajině je uvedeno v následující tabulce:

Funkční využití	Výměra [m ²]	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
Plochy lesní - pozemky určené k plnění funkcí lesa	23 289,5	0,0	
Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky	19 196,5	8 421,5	
Plochy krajinné zeleně - aleje, doprovodná zeleň	826,5	0,0	

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Konkrétní vyhodnocení koridorů dopravní infrastruktury je uvedeno v následující tabulce:

Označení	Účel	Výměra (m ²)	Poznámka popř. návrh řešení
R1 - (D17A)	Koridor pro stavbu silnice Osečná – Ralsko (Kuřívody)		

A.3 PLOHY ÚZEMNÍCH REZERV

Plocha územní rezervy byla vymezena pro územní ochranu koridoru D17A silnice II. třídy, úsek Osečná – Ralsko (Kuřívody), Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje. Návrh dopravního koridoru pro trasování silnice dle dokumentace ZÚR Libereckého kraje - D 17A, byl zpřesněn územním plánem průběh koridoru. Vymezení vedení koridoru pro trasování silnice D17A v trase dnešních silnic III/26817 a III/27237 vedeného údolím Zábrdky formou územní rezervy.

A.4 PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ÚZEMNÍ STUDIÍ, REGULAČNÍM PLÁNEM, PLÁNOVACÍ SMLOUVOU, URBANISTICKOU NEBO ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽÍ

V územním plánu nejsou vymezeny plochy, ve kterých by byla pro rozhodování v území stanovena podmínka zpracování územní studie nebo podmínka zpracování regulačního plánu. Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží, nejsou vymezeny. V územním plánu nejsou vymezeny takto rozsáhlé plochy, které by bylo nutné podmínit zpracováním podrobnější dokumentace, plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží.

A.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní (K3–K9) a technickou infrastrukturu (T – elektrická stanice) a změnou č. 1 územního plánu Cetenov také stavbu pro veřejnou infrastrukturu (1OV7 – hasičská zbrojnice). Územní plán dále zpřesnil dopravní koridor D17A vymezený v ZÚR LK (*koridor pro stavbu silnice Osečná - Kuřívody*) označený R1, jako koridor pro umístění VPS. Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES a území s archeologickými nálezy.

Z veřejně prospěšných staveb nejsou dosud plně zrealizovány žádné stavby s výjimkou VPS dopravní infrastruktury s označením K6, která byla zrealizována v jiném trasování. V rámci změny č. 2 dojde k prověření navrhovaných veřejně prospěšných staveb, po prověření a případné realizaci VPS budou ze seznamu vypuštěny.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

V rámci změny č. 2 územního plánu jsou navrženy k vypuštění VPS s označením K6 a 1OV7. Ostatní VPS byly prověřeny a v rámci změny č. 2 nedochází ke změně jejich vymezení.

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO).

VPS pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby	Poznámka
T	elektrická stanice (Z46)	nerealizováno
H	hasičská zbrojnice (1Z57)	nerealizováno
K3	Do areálu pily, Vystrkov (Z39)	nerealizováno
K4	K Hrubému Lesnovu, Cetenov (Z40)	nerealizováno
K5	U el. stanice, Dehtáry (Z41)	nerealizováno
K6	K lyžařské sjezdovce, Dolánky (Z42)	realizováno v jiné trase
K7	Za Zábrdkou, Dolánky (Z43)	nerealizováno
K8	Údolí Zábrdky, Těšnov (Z44)	nerealizováno
K9	K Dehtárům (Z56)	nerealizováno

VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

ÚSES			
Kód VPO	Specifikace veřejně prospěšného opatření	k. ú.	Poznámka
RK06	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti regionálního ÚSES	Cetenov, Hrubý Lesnov	průběh v údolí Zábrdky
RK663	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti regionálního ÚSES	Cetenov	průběh v údolí Čertova potoka
BC104	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti regionálního ÚSES	Hrubý Lesnov	Červený vrch
BC105	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti regionálního ÚSES	Cetenov	Vlachové
BC106	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti lokálního ÚSES	Cetenov	Dolánky
BC107	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti lokálního ÚSES	Cetenov	Na Pince
BC108	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti lokálního ÚSES	Cetenov	na trase RK Čertova stěna
BC78	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti lokálního ÚSES	Cetenov	Čertův potok
BK20	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti lokálního ÚSES	Cetenov	V Dolánkách ve směru na Vlachovou

VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo:

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se v územním plánu nevymezují.

A.6 VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Územní plán Cetenov byl vydán 16. 5. 2011 a nabyl účinnosti dne 2. 6. 2011. Změny podmínek, na základě kterých byla vydána 1. změna územního plánu v roce 2017 (právní stav), přinesla novela stavebního zákona č. 283/2020 Sb., platná od 1. 7. 2024, kde v § 82 odst. 3 může územní plán pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu. V souvislosti s tím by měly být v případné další změně územního plánu vymezeny lokality, pro které by měla být tato regulace stanovena. Konkrétně by bylo vhodné ji stanovit pro lokality se zachovalou hodnotnou venkovskou zástavbou (sídla Hrubý Lesnov, osada Brdy). Pro ostatní lokality by měl být do územního plánu doplněn charakter zástavby v obci, a s tím stanoveny podmínky na vzhled a charakter nové zástavby. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním měly respektovat okolní zástavbu.

Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, provedená 6. úplná aktualizace územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) k 31. 12. 2024. Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny.

Další změny podmínek přinesla Politika územního rozvoje ČR č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9. Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo dne 6. března 2025 v Národním geoportálu územního plánování a na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj návrh Změny č. 8 Politiky územního rozvoje

České republiky, Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky na udržitelný rozvoj území a související materiály v souladu s § 71b odst. 1 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Dne 27. 4. 2021 také nabyla účinnosti Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a dne 3. 1. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Dne 29. 4. 2025 byla vydána Aktualizace č. 3 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 3. 6. 2025. Nyní je v procesu pořizování Změna č. 4 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) se týká standardizace a převedení stávající textové, grafické a datové části ZÚR LK do struktury, obsahu a formy dle aktuálního stavebního zákona 283/2001 Sb.

Dne 14. 1. 2015 byla schválena vládou České republiky Politika architektury a stavební kultury České republiky, která je nelegislativním strategickým dokumentem s celostátní působností. Má přinést zlepšení života lidí zvyšováním kvality prostředí, ve kterém žijí a jejím základním cílem je proto podpora rozvoje architektury a stavební kultury a tím i kvality prostředí vytvářeného výstavbou. V následující změně ÚP Cetenov bude třeba zohlednit poznatky vyplývající z výše uvedených dokumentů.

Stavební zákon č. 283/2021 Sb., platný od 29. 07. 2021 a plně účinný od 1. 7. 2024 řeší v § 59 Jednotný standard územně plánovací dokumentace. Ten je podrobněji řešen ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. Nově vzniká povinnost pořizovaný územní plán nebo jeho změnu, zpracovat v tomto standardu. To je i případ územního plánu Cetenov včetně jeho změn, které dosud nebyly zpracovány v jednotném standardu. Nejbližší změnou územního plánu bude muset být celý územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Sjednocení vyjadřovacích prostředků, tedy jednotný výklad základních jevů a obdobný grafický projev, který zlepší čitelnost výkresů, bude znamenat nejen zjednodušení práce jejich uživatelům, ale také sjednocení interpretace územně plánovacích dokumentací. Zavedení jednotného standardu (vybraných částí) územně plánovacích dokumentací je nezbytné též s ohledem na zavádění národního geoportálu územního plánování tak, aby bylo možné dokumentace na tomto geoportálu zveřejňovat.

A.7 NÁVRH NA ÚPRAVU ÚZEMNÍHO PLÁNU

S novými přístupy k regulaci v územních plánech a díky poznatkům z posuzování záměrů v praxi je v rámci urbanistické koncepce potřeba nově doplnit podmínky a požadavky na prostorové a plošné uspořádání zástavby, a to především:

- Stanovení charakterů území
- Stanovení regulace oplocení s ohledem na zvykové cesty a migraci zvěře
- Stanovení regulace pro umísťování staveb a zařízení týkajících se obnovitelných zdrojů energie a dalších objektů energetické soustavy Dále byly při revizi územního plánu zjištěny následující nepřesnosti, které by měly být následující změnou opraveny:

- Plocha [Z29](#) je využita, proto v rámci další změny ÚP ji převést do ploch stabilizovaných
- Pozemek parc. č. 814/2 – stojí zde doplňková stavba u RD jedná se pruh podél silnice – zvážit převedení do ploch bydlení
- Pozemek parc. č. 384/2 v ploše [Z15](#) je pod společným oplocením se stavbou pro rodinnou rekreaci č. ev. 2 – zvážit převedení části plochy do ploch stabilizovaných
- Plocha [Z49](#) využita – převést do ploch stabilizovaných
- Plocha [Z8](#) využita – převést do ploch stabilizovaných
- Plochy [Z20](#) a [Z22](#) v územním plánu jsou vymezeny jako návrhové plochy rekreace na plochách přírodního charakteru, které jsou v hlavním výkresu označeny černým přerušovaným obrysem a popiskem, v legendě ve všech výkresech tato značka chybí – uvést do souladu (ve změně č. 2 jsou plochy Z20 a Z22 nově vymezovány jako stabilizované plochy rekreace – oddechové plochy)

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Při zpracování příští změny územního plánu prověřit zpracování výše uvedených požadavků.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

ÚAP byly vydány dne 31. 12. 2008 a následně aktualizovány v letech 2010, 2012, 2014, k 31. 12. 2016 a k 26. 2. 2021, poslední úplná aktualizace proběhla k datu 31. 12. 2024. ÚAP ORP Liberec pro území obce Cetenov identifikovaly tyto nové **závady, problémy a rizika** k řešení (neřešené v územním plánu):

ZÁVADY

Závady dopravní

- Neodpovídající směrové parametry na silnici III/26817 v místní části Cetenov ([CE ZD 1](#))
- Nepřehledná křižovatka - vjezd místní komunikace na silnici III/2744 v sídle Hrubý Lesnov, špatné rozhledové poměry (částečně vyřešeno zrcadly) ([CE ZD 2](#))
- Nedostatečné parametry místní komunikace parc. č. 972 k. ú. Cetenov – hrozí sesuv, zhoršený přístup k nemovitostem ([CE ZD 3](#))

Závady využití území

- Torzo bývalého statku v lokalitě Bíglberg - provedena obnova domu ([CE ZVU 2](#))
- Ruina RD č. p. 22 v Hrubém Lesnově ([CE ZVU 4](#))
- Ruina stodoly u č.p. 4 v Hrubém Lesnově (obvodové stěny, nepořádek) ([CE ZVU 5](#))

Závady urbanistické

- Nedůsledná likvidace splaškových vod - zaústění odpadů a přepadů do potoka, v letních měsících kdy je bez vody velký problém (problém s jedním bytovým domem)

- Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby: Hrubý Lesnov - Dehtáry – Brdy (NSS_6 resp. [CE_ZU_2](#))
- Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby: Vystrkov – Cetenov (NSS_18)

Závady estetické

- Nízký stavebnětechnický stav budov v centrální části Hrubého Lesnova ([CE_ZE_1](#))
- Zchátralé zemědělské objekty a původní RD v areálu statku v Dehtárech ([CE_ZE_2](#))
- Zchátralý poloroubený dům č. p. 8 Hrubý Lesnov ([CE_ZE_3](#))

Problémy limitující rozvoj obce

- Špatná dopravní dostupnost větších center (Český Dub, Hodkovice nad Mohelkou, Liberec)

Problémy ostatní

- Nedůsledná likvidace splaškových vod - ÚP v souladu s PRVKÚK kanalizaci a ČOV nenavrhuje
- Problémy ÚSES - USES020 : zastavitelná plocha dopravní infrastruktury (DI) v regionálním biokoridoru, USES021 : zastavitelná plocha individuální rekreace (RI) v regionálním biokoridoru, USES022 : zastavitelná plocha výroby (V) v regionálním koridoru
- Orná půda v údolní nivě (NO95, NO111), požadavek na změnu konvenční hospodaření na ekologické
- Zastavěnost údolní nivy (NZ227, NZ234, NZ235, NZ351, NZ477, NZ593, NZ619, NZ756, NZ822, NZ869), požadavek na zajištění vsakování propustnými povrchy

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- *V rámci příští změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených závad a problémů.*

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO



PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009. Územní plán Cetenov (2014) byl podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s PÚR ČR. V rámci platného územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR 2008 zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. Od doby vydání územního plánu Cetenov došlo ke schválení aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6,7 a 9 PÚR ČR (2015–2024).

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Dále byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629 Aktualizace č. 2 a usnesením vlády č. 630 byla dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3. Aktualizace č. 2 a č. 3 PÚR ČR se nijak netýkaly území Libereckého kraje. Následovala Aktualizace č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Dále dne 12. 7. 2021 Vláda ČR svým usnesením č. 618 schválila Aktualizaci č. 4 PÚR ČR. Hlavním důvodem pro pořízení návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla skutečnost, že od schválení předchozí „řádné“ Aktualizace č. 1 PÚR ČR vládou v dubnu 2015 (UV č. 276/2015) uběhlo již několik let, a bylo tedy nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů. Návrh Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně neměnil koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Články týkající se rozvojových oblastí a rozvojových os byly pouze formálně upraveny, žádné nebyly zrušeny. V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti - „specifická oblast Sokolovsko“ a „specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“. Byla rozšířena specifická oblast SOB7 Krkonoše - Jizerské hory o oblast Frýdlantska. U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení

„SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“. Ve vymezení koridoru je identifikace uvedena číslem trati, dálnice a silnice I. třídy. Na území Libereckého kraje nové koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury nebyly vymezeny. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena dne 19. 7. 2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje. Dne 29. 2. 2024 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 46/2024 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe a netýká se území Libereckého kraje. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 1. 3. 2024.

Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena dne 19. 7. 2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje. Dne 29. 2. 2024 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 46/2024 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe a netýká se území Libereckého kraje. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 1. 3. 2024. Dále byla z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořizena Aktualizace č. 9 PÚR ČR. Dne 29. ledna 2025 Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 64/2025 návrh Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Předmětem Aktualizace č. 9 PÚR ČR je vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie). Změna č. 9 Politiky územního rozvoje je závaznou od 1. března 2025. Celé území obce Cetenov bylo zahrnuto do těchto dvou specifických oblastí.

MMR nyní pořizuje řádnou aktualizaci č. 8 PÚR ČR (s termínem pro předložení vládě ČR do 30. 6. 2025).

Soulad územního plánu s Aktualizacemi č. 1 PÚR ČR byl prověřován 1. změnou územního plánu vydanou dne 15. 3. 2017. Územní plán v aktuálně platném znění není tedy uveden do souladu s Aktualizací č. 9 PÚR ČR. Ostatní aktualizace se netýkaly území Libereckého kraje.

APÚR ČR pro územně plánovací dokumentaci obce z hlediska vymezení rozvojových os, oblastí a koridorů nevyvolala změny. Z hlediska republikových priorit uvedených v kapitole 2.2 „Republikové priority“ APÚR ČR došlo ke změně u priorit (14), (15), (16), (18) - (25), (27), (28), (29) a byla zrušena priorita (32). V rámci případné změny územního plánu je nutné prověřit zohlednění úprav výše uvedených priorit.

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

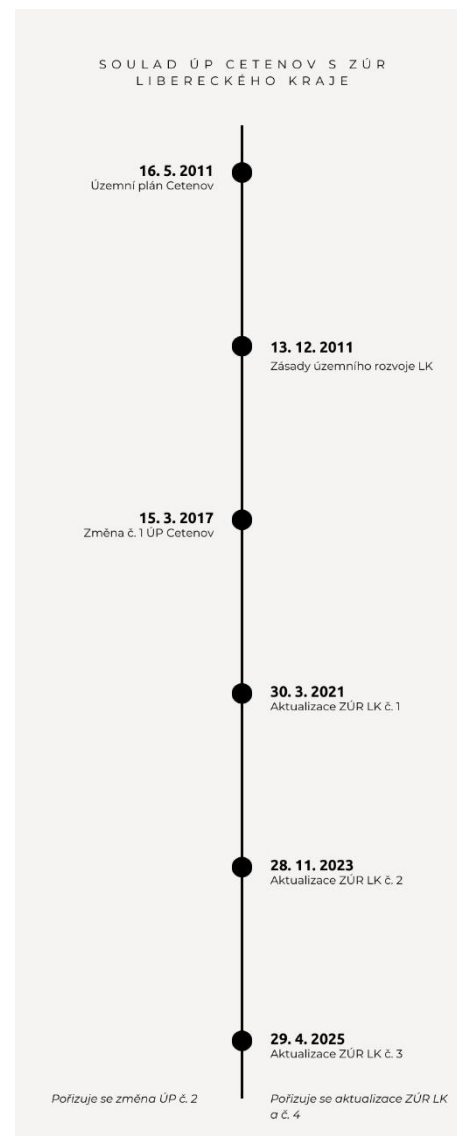
Územní rozvojový plán byl vydán dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 vlády České republiky. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona 283/2021 Sb. se pro první územní rozvojový plán do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto vyhodnocení souladu územního plánu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací není zpracováno.

SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány 21. 12. 2011 (dále jen „ZÚR LK“) a územní plán Cetenov (2014) s nimi byl uveden do souladu. Dne 30. 3. 2021 byla vydána aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje. Úplné znění AZÚR LK“ nabylo účinnosti dne 27. 4. 2021. AZÚR LK stanovily krajské priority územního plánování, které zohledňují v souladu s charakterem území Libereckého kraje a strukturou jeho osídlení republikové priority stanovené v APÚR ČR.

Dále byla dne 28. 11. 2023 vydána Aktualizace č. 2 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 3. 1. 2024. Dne 29. 4. 2025 zastupitelstvo Libereckého kraje vydalo Aktualizaci č. 3 ZÚR LK usnesením č. 155/25/ZK, která nabyla účinnosti dne 3. 6. 2025. S těmito aktualizacemi nebyl prozatím územní plán uveden do souladu. Dále je pořizována 4. změna ZÚR LK, která má za úkol uvedení ZÚR LK do souladu s novým stavebním zákonem a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Z hlediska širších vztahů byl Změnou č. 2 prověřen a upřesněn průběh regionálního biokoridoru RK06 údolím Zábrdky propojujícím regionální biocentra RC1794 Zourov (obec Hlavičky) a RC02 Čertova zeď (obce Všelibice a Osečná) a průběh regionálního biokoridoru RK663 údolím Čertova potoka s napojením na RC1258 Jelení vrchy. V ÚP Cetenov vymezený ÚSES se Změnou č.2 po prověření vzájemných návazností na okolní obce upřesňuje a mění se označení jednotlivých prvků v souladu se ZÚR LK a požadavky Standardu a současně byl upřesněn nad novým mapovým podkladem (DKM).



DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Pořizovatel vyhodnotil soulad územního plánu Cetenov s PÚR ČR a ZÚR LK a dospěl k závěru, že je při pořizování změny územního plánu je nutné uvést územní plán do souladu s aktualizací č. 9 PÚR ČR, ZÚR LK v platném znění a současně do územního plánu zpracovat výše popsané požadavky.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY
OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Obec Cetenov je malou obcí, která se nachází v částečně zemědělsky obdělávané krajině s hlubokými údolími. Všechny složky životního prostředí jsou na vysoké úrovni bez významných negativních vlivů. Oblast je ekologicky stabilní s jemně zrnitou strukturou krajinných složek. Jako podprůměrné lze hodnotit oba zbývající pilíře udržitelného rozvoje území. U hospodářského pilíře je to především kvůli omezenému množství pracovních příležitostí v místě a špatné dopravní dostupnosti území, které je prakticky izolované. Občanská vybavenost je nedostatečná, drobná sídla jsou roptýlená. Demografické podmínky i bytová výstavba jsou na podprůměrné úrovni. V obci vyrostlo v posledních letech pouze několik nových rodinných domů. Stavebně technický stav většiny stávajících domů a hodnotných chalup je neuspokojivý. Tato skutečnost dobře odráží sociální a ekonomickou sílu obyvatel.

Potenciál obce lze spatřovat především v rekreaci. Z hlediska udržitelnosti rozvoje je největší hrozbou další omezení zemědělské výroby, což může mít za následek zvýšení nezaměstnanosti a snížení estetické a funkční hodnoty krajiny.

Od vydání územního plánu po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj území. Momentálně se nepočítá s navrhováním dalších ploch pro výrobu nebo výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie. Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení dalších rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES.

Při naplňování ÚP Cetenov nebyly od doby jeho vydání zjištěny zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto se neuplatňují žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Od vydání územního plánu v roce 2014 po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní dopady, které by měly vliv na udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování územního plánu Cetenov nenavrhuje pořízení změny ÚP, a proto nejsou žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V hodnoceném období nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Z tohoto důvodu se nestanovují žádná opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pořizovatel zpracoval vyhodnocení využití stabilizovaných a návrhových ploch (viz tabulka níže). Vymezené návrhové plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v malé míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové zastavitelné plochy. Využití jednotlivých návrhových ploch s rozdílným způsobem využití je v tabulce níže. Mezi využití plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami, to znamená, že byly nejčastěji pod společným oplocením nebo byl zjištěn stejný majitel dle katastru nemovitostí (stejným způsobem bylo pohlíženo na situaci u ploch stabilizovaných).

Funkce	PLOCHY STABILIZOVANÉ			PLOCHY NÁVRHOVÉ		
	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]
Plochy bydlení – rodinné domy	176 826,5	174 025,4	98,4	66 045,3	12 428,5	18,8
Plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy	58 317,0	58 317,0	100,0	-	-	-
Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	135 676,4	135 449,6	99,8	2 679	110,6	4,1
Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	653,9	211,9	32,4	-	-	-
Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	1 176,2	1 176,2	100,0	10 793,0	7 122,8	66
Plochy občanského vybavení – komerční zařízení	244,8	244,8	100,0	-	-	-
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	710,6	710,6	100,0	238,3	0,0	0,0
Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	13 398,6	0,0	0,0	9 001,6	0,0	0,0
Plochy veřejného prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň	2 808,1	2 808,1	100,0	1 741,4	896,3	51,5
Plochy výroby a skladování – výroba a sklady	9 710,5	9 710,5	100,0	3 896,6	0,0	0,0
Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	10 228,0	10 228,0	100,0	10 392,4	4 934,7	47,8
Plochy technické infrastruktury	316,9	141,5	44,7	119,1	0,0	0,0
Plochy smíšené výrobní – zemědělská a průmyslová výroba	10 808,3	10 808,3	100,0	7379	0,0	0,0
celkem	437 452,9	420 013,3	96,0	112 285,7	25 492,9	22,7

Z vyhodnocení stabilizovaných ploch vyplývá, že převážná část ploch je z velké míry využita. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly nově zastavěny, nebo plochy doposud nezastavěné, ale funkčně spojené se stavebními pozemky – tzn. pod společným oplocením nebo měly stejného majitele.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeného v kapitole A) vyplývá, že současný územní plán má navrženo 60 ploch změn (rozvojových) o celkové výměře 15,4 ha. Současný stav využití zastavitelných ploch je 2,2 ha. Mimo plochy bydlení – v rodinných domech, plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru, ploch veřejného prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň, plochy výroby a skladování – zemědělská výroba jsou plochy jiného funkčního využití prozatím nevyužity. Z celkové navržené výměry návrhových zastavitelných ploch je využito od data vydání územního plánu z ploch bydlení – v rodinných domech (18,8 %), plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (4,1 %), plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (66 %), ploch veřejného prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň (51,5 %), plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (47,8 %). V rámci územního plánu bylo zjištěno, že 3 rozvojové plochy bydlení – rodinné domy (Z7, Z8, Z17), byly v uplynulém období zcela využity a 1 rozvojová plochy bydlení – rodinné domy (Z3), byla využita částečně, že 2 rozvojové plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (Z28, Z29) byly zcela využity, 3 rozvojové plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru byly zcela využity (Z20, Z22, Z25), 2 rozvojové plochy výroby a skladování – výroba a sklady (Z49, Z51) byly v uplynulém období zcela využity, 1 rozvojová plocha vodní a vodohospodářská – vodní plochy a toky (Z54) byla zcela využita. Z tohoto důvodu je během případné změny územního plánu nutno přeargimentovat tyto plochy do stabilizovaných ploch. V rámci zjištěných podkladů byly takto identifikovány následující rozvojové plochy:

<i>Návrhová plocha</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Z3	4132,2	1728,0	41,8
Z7	3047,4	3047,4	100,0
Z8	1872,1	1872,1	100,0
Z17	2553,7	2553,7	100,0
Z20	6 235	6235	100,0
Z22	183	183	100,0
Z25	705	705	100,0
Z28	289,4	289,4	100,0

Z29	606,9	606,9	100,0
Z49	1312,2	1312,2	100,0
Z51	1669,9	1669,9	100,0
Z54	8421,5	8421,5	100,0

Pořizovatel dále provedl celkové vyhodnocení vybraných rozvojových ploch od doby vydání územního plánu, protože každou změnou územního plánu dojde k aktualizaci zastavěného území a převedení využitých rozvojových ploch do stabilizovaného území. Tím je procento využití ploch neustále snižováno, i když rozvojových ploch v obci fakticky ubývá. Je tedy vhodné vyhodnotit i ty plochy, které byly rozvojové v předchozích fázích územního plánu, ale jeho změnami byly převedeny na plochy stabilizované.

<i>Funkce</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Plochy bydlení – rodinné domy	67 048,7	17 028,3	25,4
Plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy	-	-	-
Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	3 279,2	656,8	20,3
Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	-	-	-
Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	10 793,5	7122,8	66
Plochy občanského vybavení – komerční zařízení	-	-	-
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	238,3	0,0	0,0
Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	9 001,6	0,0	0,0
Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň	2 546,6	1 412,1	55,5
Plochy výroby a skladování – výroba a sklady	8 817,4	4 920,8	55,8
Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	10 392,4	4 934,7	47,5
Plochy technické infrastruktury	119,1	0,0	0,0
Plochy smíšené výrobní – zemědělská a průmyslová výroba	7 379,0	0,0	0,0
celkem	119 615,0	36 075,4	30,2

PROSTOROVÁ REGULACE

Úřad územního plánování nemá od 1. 7. 2024 pravomoc k posuzování záměrů v území z hlediska jejich souladu s územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady. Tato pravomoc byla navracena příslušným stavebním úřadům. Z tohoto důvodu by bylo vhodné nejbližší změnou územního plánu všechny požadované regulativy na výstavbu přehledně uvádět v jedné kapitole.

Dále by bylo vhodné zvážit, zda by pro určité lokality neměl být do územního plánu doplněn charakter zástavby v obci, a s tím stanoveny podmínky na vzhled a charakter nové zástavby. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním měly respektovat okolní zástavbu.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán by měl reagovat na možnost umísťování technické infrastruktury dle zákona 283/2021 Sb. § 122 odst. 1, kdy lze do nezastavěného území umísťovat v souladu s jeho charakterem záměry pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.

Do technické infrastruktury lze zahrnout výroby elektřiny z OZE, a proto by další změnou bylo vhodné prověřit plochy zemědělské – orná půda a trvale travní porosty; plochy zemědělské – zahrady a sady; plochy lesní – PUPFL; plochy smíšené nezastavěného území – vysoký nálet na nelesní půdě v návaznosti na nový stavební zákon 283/2021 Sb. § 122 odst. 3. Dle stavebního zákona 283/2021 Sb. § 122 odst. 3 stavby a zařízení podle § 122 odst. 1 zákona 283/2021 Sb. lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Doporučujeme výslovně vyloučit v každé funkční ploše ty stavby, zařízení a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím plochy.

PODMÍNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ V ÚZEMNÍM PLÁNU

V rámci území obce nejsou v územním plánu vymezeny plochy, které by bylo nutné podmínit zpracováním podrobnější dokumentace, plánovací smlouvou nebo urbanistickou či architektonickou soutěží.

Příští změnou územního plánu bude prověřeno, zda v uplynulém období nedošlo ke změnám vymezení hranice zastavěného území dle § 117 zákona 283/2021 Sb. Nově lze vymezit kromě zastavěného území i zastavitelné území. Do zastavitelného území se zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy.

ZÁVĚR

Vymezené rozvojové plochy/plochy změn jsou využity v malé míře (25,7 %), proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové. Další změna územního plánu se na základě této zprávy zpracovávat nebude, probíhá pořízení změny č. 2. O pořízení 2. změny územního plánu Cetenov rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením č. 37/2022 ze dne 21. 6. 2022.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- *Příští změnou územního plánu zpřesnit a zaktualizovat vymezení hranice zastavěného území dle § 117 stavebního zákona. Nově lze vymezit kromě zastavěného území i zastavitelné území. Do zastavitelného území se zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy.*
- *Nebyla vyhodnocena potřeba navrhovat nový typ ploch s rozdílným způsobem využití, výčet stávajících ploch je dostačující pro rozhodování v území. Nejbližší změnou územního plánu bude muset být územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 stavebního zákona.*
- *Příští změnou územního plánu převést využití plochy změn nebo jejich využitých částí do ploch stabilizovaných.*
- *Příští změnou územního plánu je vhodné definovat charakter území dle § 41 stavebního zákona a vyhodnotit je v rámci hodnocení souladu územně plánovací dokumentace (ÚPD) s cíli a úkoly územního plánování.*
- *Příští změnou územního plánu prověřit územní rezervy. V případě zrušení rezerv zajistit jejich vypuštění.*
- *Příští změnou územního plánu prověřit dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby.*
- *V rámci příští změny územního plánu budou prověřena možná řešení záměrů, závad, problémů a rizik vyplývajících z ÚAP.*
- *Při změně územního plánu rozšířit/vymezit definice pojmů, které jsou nově definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech a zároveň také i ty co nejsou obsaženy v právních předpisech.*



F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel ke dni zpracování Zprávy od obce Cetenov neobdržel žádné podněty na změnu územního plánu ani na pořízení regulačního plánu.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obec Cetenov neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci politiky územního rozvoje, Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.

MAPOVÁ PŘÍLOHA

LEGENDA

NÁVRHOVÁ PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

-  plocha využita
-  plocha nevyužita

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA

-  nerealizováno

KORIDOR DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

-  nerealizováno

OSTATNÍ

-  závada z ÚAP
-  územní rezerva

ADMINISTRATIVNÍ HRANICE

-  hranice obce
-  hranice katastrálních území

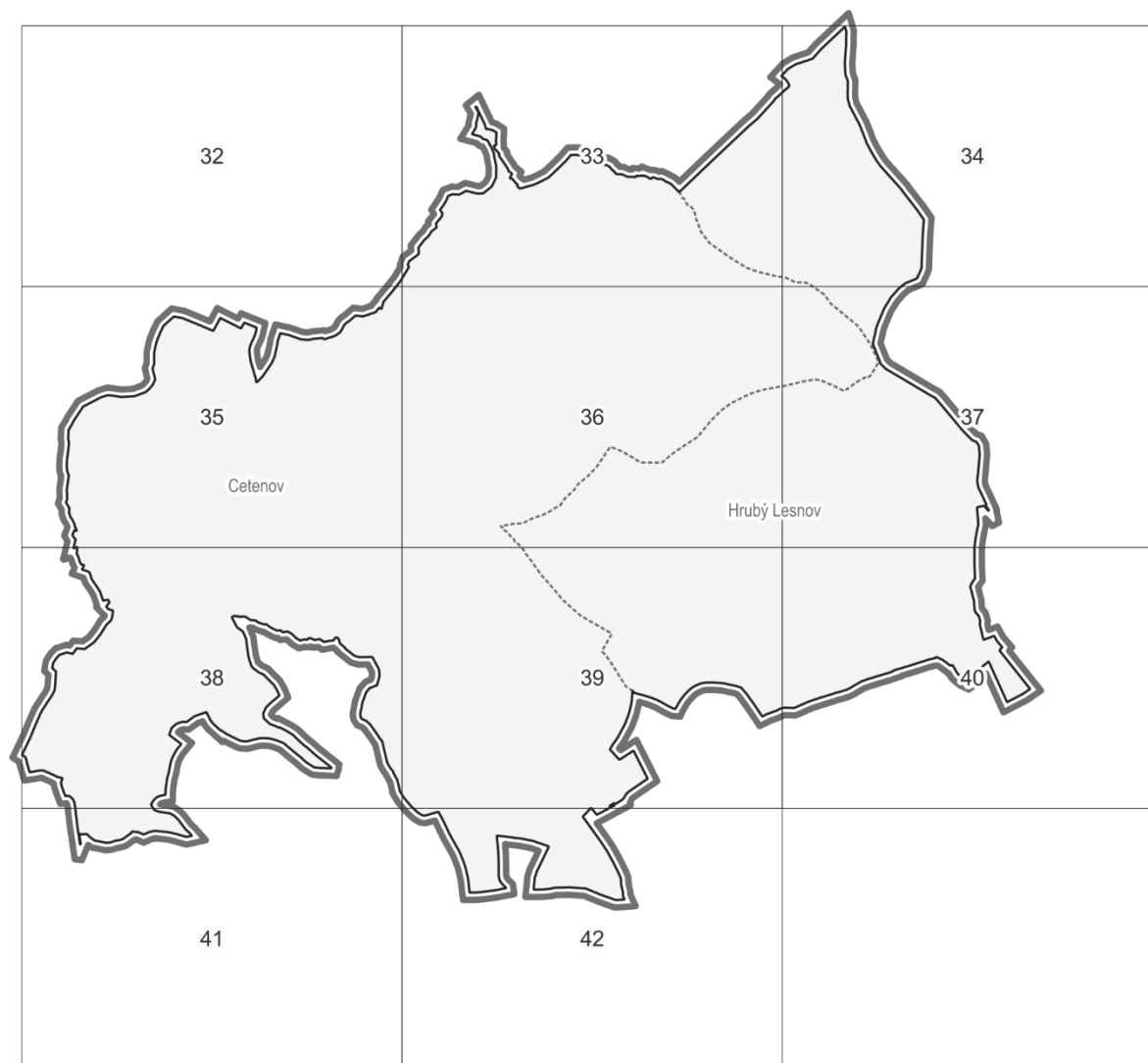
VYUŽITÍ ÚZEMÍ

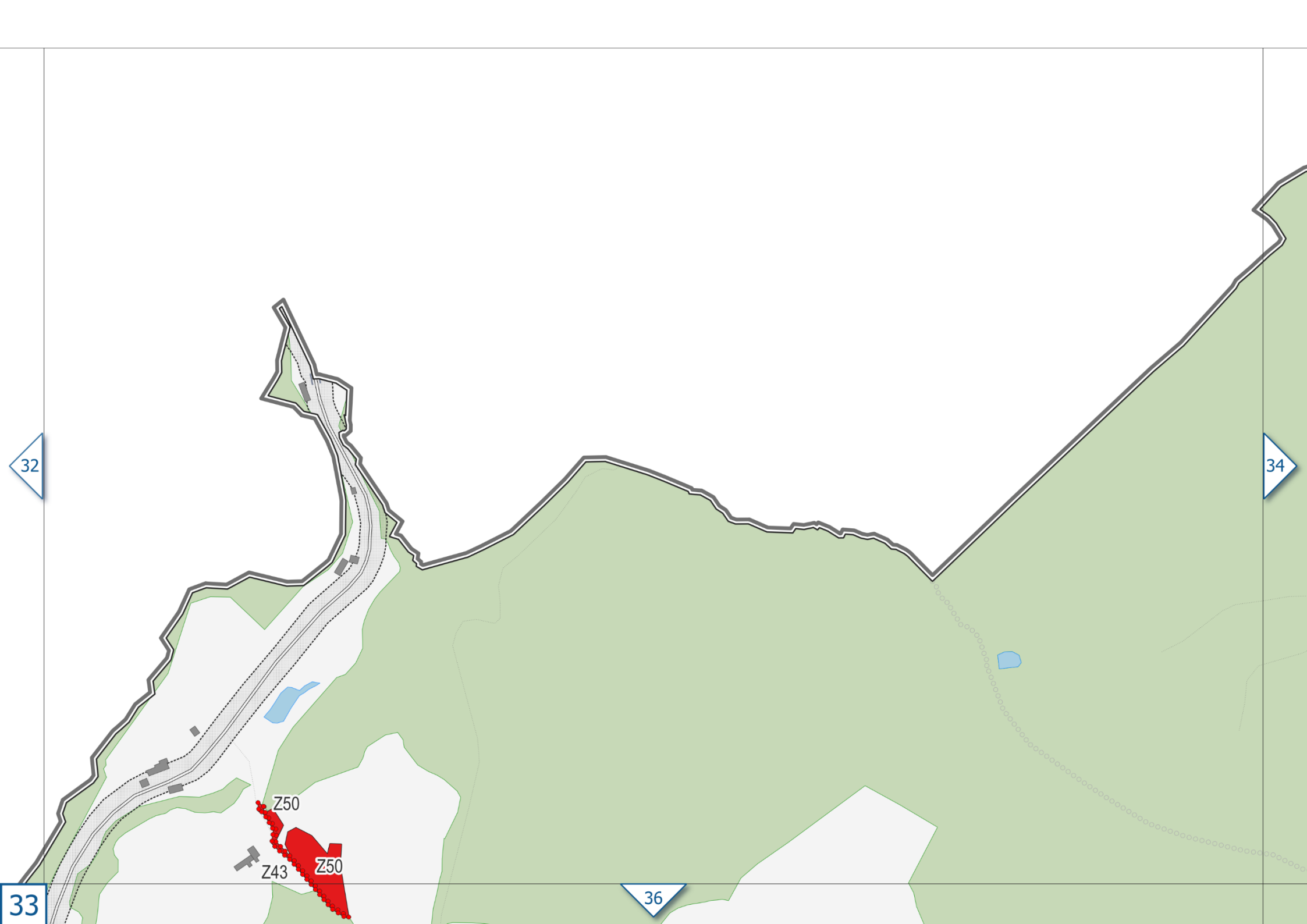
-  budova
-  vodní plocha
-  les, park

CESTNÍ SÍŤ

-  silnice III. třídy
-  místní komunikace, obytná zóna, pěší zóna
-  areálová komunikace
-  cyklostezka
-  pěší stezka, pěšina

KLAD LISTŮ





32

34

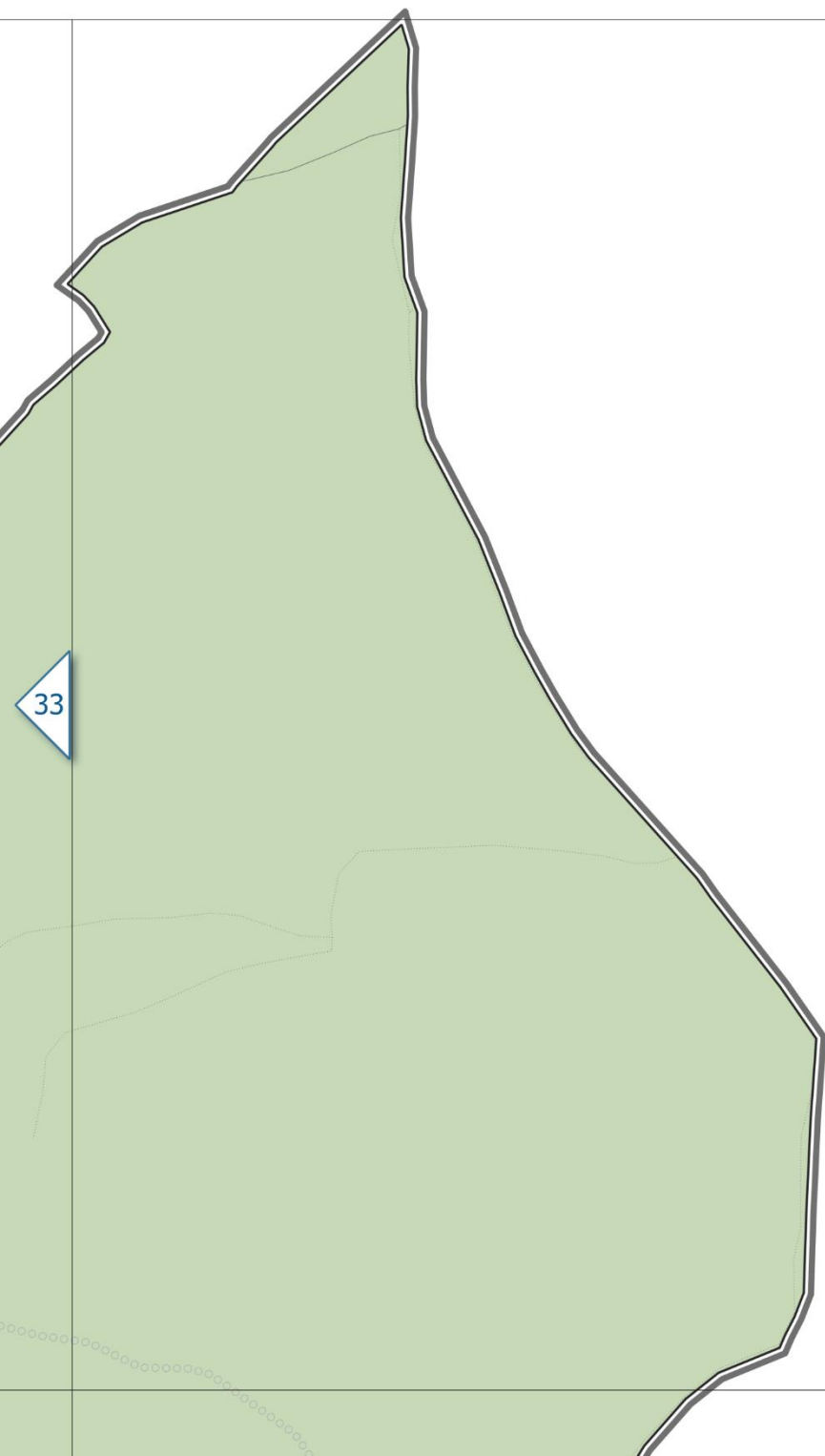
Z50

Z43

Z50

36

33



33

37

34

32

L3

36

Z20

R1

Z52

Z18

38

Z17

35

