



Č. j.: UP/7110/225682/22/Ká - UPUP
CJ MML 225748/22

Liberec dne 24. 10. 2022

Vyřizuje: Křtěnová Michaela/485 243 520, Radim Stanka/485 243 519

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Jablonné v Podještědí

za období 12/2018 - 11/2022

zpracován na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

Pořizovatel a předkladatel: Křtěnová Michaela
Magistrát města Liberce
Odbor územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec 1

Určený zastupitel: Mgr. Petr Sadílek

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Jablonné v Podještědí
Město Jablonné v Podještědí
Náměstí Míru č. p. 22
471 25 Jablonné v Podještědí

Říjen 2022

OBSAH

A.	Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	4
B.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	22
C.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	24
D.	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	25
E.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	27
F.	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.....	27
G.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....	27
H.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) – D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	27
I.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	27
J.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	27
Příloha		18

ÚVOD

Správní území města Jablonné v Podještědí je tvořeno katastrálním územím Česká Ves v Podještědí, Heřmanice v Podještědí, Jablonné v Podještědí, Kněžice v Lužických horách, Lvová, Markvartice v Podještědí, Petrovice v Lužických horách, Postřelná. Celková rozloha území města je 5 785 ha. Ke dni 1. 1. 2022 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 3 685 obyvatel a k 6. 4. 2022 se ve městě nacházelo 1 017 domů. Obec leží v severozápadní části ORP Liberec. Sousedí s obcemi Hrádek nad Nisou, Rynoltice a Janovice v Podještědí v ORP Liberec, s obcemi Krompach, Mařenice a Kunratice u Cvikova v ORP Nový Bor a s obcemi Velký Valtinov, Brniště, Stáž pod Ralskem a Dubnice v ORP Česká Lípa.

Pořizovatelem územního plánu Jablonné v Podještědí byl městský úřad Jablonné v Podještědí, projektantem byl Ing. Eduard Žaluda (ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20, 110 00 Praha 1). Územní plán Jablonné v Podještědí byl vydán zastupitelstvem města Jablonné v Podještědí dle usnesení č. 33/2018 ze dne 28. 11. 2018 a účinnosti nabyl dne 21. 12. 2018.

Podle ustanovení § 55 stavebního zákona 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 § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Pořizovatel, ve spolupráci s městem Jablonné v Podještědí, vzal při zpracování návrhu 1. zprávy o uplatňování územního plánu Jablonné v Podještědí za období 12/2018 - 11/2022 (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 ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021) (dále jen „APÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „AZÚR LK“) a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP ORP“).

Vyhodnocení podle § 15 písm. a) až d) vyhlášky č. 500/2006 Sb.:

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

A.1 Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno k 31. 8. 2016. Po terénních průzkumech bylo zjištěno, že v některých sídlech je zastavěné území vymezeno i na pozemcích, které nejsou prolukou v zástavbě, ani na nich nestojí stavby nebo nesouvisí se stavbami okolními (např. Postřelná, Kněžice v Lužických horách, Česká Ves). Také vzhledem k tomu, že došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny **provedena aktualizace hranice zastavěného území.**

A.2 Plochy s rozdílným způsobem využití

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

Plochy bydlení

- v bytových domech (BH)

Bytové domy se nacházejí v sídlech Heřmanice v Podještědí, Kněžice v Lužických horách, Postřelná a v nejvyšší míře v samotném městě. Kromě dvou výjimek na jihovýchodě Jablonného v Podještědí se jedná o budovy z druhé poloviny 20. století vytvářející místy až sídlištní charakter. Často docházelo k výstavbě v sanovaných prostorách, jejichž struktura byla novou výstavbou narušena. Územní plán nenavrhuje nové plochy pro rozvoj bytových domů. Plochy stabilizované jsou téměř využity.

- v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Plochy tvoří rozhodující podíl ploch bydlení ve městě a to jak stabilizovaných, tak návrhových.

- v rodinných domech – venkovské (BV)

Plochy reprezentují formu bydlení mimo kompaktní město. Jedná se o plochy, v nichž převládají rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení. Umožněny jsou také doplňující nerušící obslužné funkce. Stabilizované plochy jsou téměř využity, ale v některých sídlech jsou vymezeny na pozemcích, na kterých se nenachází stavby ani nesouvisí s okolními stavbami.

Plochy rekreace

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

Územní plán takto vyznačil plochy areálů koupališť v k. ú. Markvartice v Podještědí a Heřmanice v Podještědí, chatovou osadu TJ Sokol Heřmanice i početnější uskupení individuálních staveb v okolí golfového areálu. Cílem těchto lokalit je jejich stabilizace a zabránění výstavbě objemnějších ubytovacích objektů. Územní plán nenavrhuje nové plochy pro rozvoj bytových domů. Plochy stabilizované jsou využity. **U těchto ploch by měl být přehodnocen jejich název s ohledem na současný způsob využití ploch, kdy se jedná o rekreaci hromadnou.**

- zahrádkářské osady (RZ)

Plochy soustředěných zahrádkářských chat ve dvou lokalitách. Jedná se o stabilizované plochy U Rybárny a rozvojové plochy u Mlýnského rybníka. Ve druhém případě jde o kompromisní rozšíření stávajících ploch v rámci primárně průmyslové zóny. V dlouhodobém horizontu lze uvažovat o úplném pohlcení rekreace výrobou.

Plochy občanského vybavení

- veřejná infrastruktura (OV)

Územním plánem jsou samostatně vymezeny významné stabilizované plochy základního občanského vybavení jako nemocnice, školy, církevní stavby, ale i oba zámky. Stabilizované plochy jsou plně využity, rozvojové plochy nikoliv.

- komerční zařízení malá a střední (OM)

Samostatně jsou vymezeny významnější plochy tohoto charakteru umístěné v Heřmanicích v Podještědí, Petrovicích v Lužických horách, Lvové a samotném městě. Ostatní méně významné objekty a zařízení jsou součástí ostatních ploch (bydlení, výroby). Stabilizované plochy jsou plně využity, rozvojové pouze z malé části.

- tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Územní plán vymezuje podstatnější plochy, kde jsou výhradním využitím sportovní aktivity, v Heřmanicích v Podještědí, Petrovicích v Lužických horách, Lvové a samotném městě.

- hřbitovy (OH)

Jedná se o pět stabilizovaných ploch hřbitovů severovýchodně od centra města (zde se počítá s rozšířením východním směrem), vojenský hřbitov v Ladech v Podještědí a zámecký hřbitov ve Lvové, Petrovicích v Lužických horách a Heřmanicích v Podještědí.

- rekreace a cestovní ruch (ORC)

Stabilizované plochy nejsou vymezeny, samostatně je vymezena jediná návrhová plocha. Důvodem je specifická pozice návrhové plochy na exponované trase Nový Falkenburk – Lemberk a zároveň mimo intenzivně zastavěné území. Tato funkce je tak kompromisem socioekonomických a zemědělsko - ekologických nároků na lokalitu.

Plochy veřejných prostranství (PV)

V řešeném území se jedná o stabilizované plochy v jednotlivých sídlech plnicích funkcí centrálních shromažďovacích míst. V samotném Jablonném v Podještědí jde i o rozsáhlé zastavitelné plochy podél Panenského potoku, jakožto nedostatečně využití linie mezi exponovanými plochami dvou zámků. Vymezením ploch PV jsou vytvořeny podmínky pro jejich ochranu před zastavěním.

Plochy smíšené obytné – městské

Územní plán pomocí těchto ploch zdůrazňuje kompaktní, historicky vytvořené jádro města, v němž se prolínají funkce bydlení, občanské vybavenosti, obchodu i drobné výroby. Rozvojové plochy nejsou navrhovány, stabilizované plochy jsou plně využity.

Plochy dopravní infrastruktury

- silniční (DS)

Plochy zahrnují zejména stabilizované plochy silnic první, druhé a třetí třídy, místních a účelových komunikací, manipulačních a odstavných ploch včetně čerpacích stanic. Jako DS jsou rovněž vymezeny návrhy dvou přeložek silnice I/13, obchvat města i úsek cyklostezky z Bílého Kostelu nad Nisou do Nového Boru.

- železniční (DZ)

V řešeném území představují plochy železniční trati č. 086 včetně souvisejících staveb a zařízení.

Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)

Plochy zahrnují areál ČOV a dílčí objekty na vodovodní, kanalizační nebo komunikační síti.

Plochy výroby a skladování

- ***lehký průmysl (VL)***

Zahrnují rozsáhlejší areály v Heřmanicích v Podještědí, Kněžicích v Lužických horách a Jablonném v Podještědí, fotovoltaickou elektrárnu a především rozsáhlé návrhové plochy podél silnice I/13.

- ***zemědělská výroba***

Jako samostatná zemědělská výroba je vymezena řada více či méně funkčních areálů v rámci celého řešeného území, rybí sádky v k. ú. Lvová i solitérní zastavěné plochy ve volné krajině sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků.

Plochy těžby nerostů (NT)

Jedná se o lokalitu výhradního ložiska Luhov-Brniště-Tlustec v rámci dobývacího prostoru Luhov, kde byl těžen čedič a z nadřazených dokumentů plyne záměr opětovné otvírky.

Konkrétní vyhodnocení jednotlivých ploch je uvedeno v následující tabulce A.1 Vyhodnocení návrhových ploch:

Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.

katastrální území Česká Ves v Podještědí

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy název lokality návrh řešení	rozloha (ha) Hlavní dotč.pozemky	Využito
CZ1	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- Cyklostezka v místě žel.trati od Cvikova – jižně od prům.zóny	0,84 1115	0
CZ2	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - zohlednit při realizaci přeložky návrh koridoru optimalizace, elektrifikace železniční trati a VKP Dubová alej - respektovat průchod lokálního biokoridoru	25,68 1023/1, 1032, 402/3 431/3	0
CZ3	Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování	0,86 1033/1	0
CZ4	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- umožnit využití plochy pouze v případě realizace přeložky silnice II/270 - umožnit realizaci mimo/úrovňového křížení silnice III/26834 s přeložkou silnice II/270 - koeficient zastavění 0,6	1,46 6/1, 25/1	0
CZ5	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování (řešit a funkčně provázat s plochami CK1 a CK2) Původní ÚS pozbyla platnosti – nyní je pořizována její aktualizace. Do katastru nemovitostí bylo vloženo dělení na části plochy a byly realizovány rozvody NN. - koeficient zastavění 0,2	10,09 127/2	0
CZ6	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2	0,83 328/1, 328/6	0

katastrální území Heřmanice v Podještědí

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
HZ2	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,32 1763/1	0
HZ3	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2 Část plochy je zasažena vedením VN.	0,06 1762	0
HZ4	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2 Bylo vydáno stavební povolení na rodinný dům. Plochu v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	0,23 1817, 1818/2	100
HZ5	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2 Část plochy je zasažena vedením VN.	0,25 1326/1	0
HZ6	Výroba a skladování - zemědělský průmysl (VZ)	- koeficient zastavění 0,5 - eliminovat případné negativní vlivy na okolí plynoucí ze zemědělské výroby	1,79 1321/3	26,7
HZ7	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- realizovat přeložku silnice I/13 Kunratice - Jablonné v Podještědí - prověřit dvě možnosti vedení koridoru cyklotrasy a výsledné řešení zohlednit při realizaci přeložky - respektovat průchod lokálního biokoridoru	6,72 3156/1	0
HZ8	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,18 1872/1	0
HZ9	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,18 1871	0
HZ10	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2 V ploše byl realizován RD. Plochu v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch. Rodinný dům ale reálně zasahuje i do plochy HZ10 - nutno dořešit dotčení plochy OS.	0,42 631/1	100
HZ11	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- zohlednit při využití okolní plochy tělovýchovných a sportovních zařízení - koeficient zastavění 0,5 V ploše byla realizována fotbalová hřiště. Plochu v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	0,86 568/1 3160 568/2	100
HZ12	Výroba a skladování - zemědělský průmysl (VZ)	- koeficient zastavění 0,4 - eliminovat případné negativní vlivy na okolí plynoucí ze zemědělské výroby	0,36 2283/1	0
HZ13	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2	0,32 2582/2, 2582/1	0

katastrální území Jablonné v Podještědí

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
JZ1	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - zkvalitnit parametry daného úseku silnice III/27014 v souvztahu s přeložkou silnice II/270 - umožnit realizaci mimo/úrovňového křížení silnice I/13 se silnicí III/27014 a přeložkou silnice II/270 - respektovat průchod lokálního biokoridoru a minimalizovat zásah do nivy Heřmanického potoku	3,39 1312/1	0
JZ2	Výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	- umožnit realizaci (stanovené jako VPS) mimo/úrovňového křížení silnice I/13 se silnicí III/27014 a přeložkou silnice II/270 - neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13 - koeficient zastavění 0,8 - zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování Schválení využití Územní studie X2 Jablonné v Podještědí (pro území města Jablonné v Podještědí) jako podmínky pro rozhodování o změnách v předmětném území (SÚ/2286/2020 dne 23.července 2020). Podána žádost o ÚR – přerušeno, výzva pro doložení podkladů.	18,29 552/1 884, 834/1	0
JZ3	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - zohlednit při realizaci přeložky návrhy koridoru optimalizace, elektrifikace železniční trati a koridoru cyklotrasy	3,66 1312/1	0
JZ4	Výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	- koeficient zastavění 0,8 Vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na sběrný dvůr (kolaudace 26.1.2018) a kompostárnu. Část využitých ploch v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	3,53 514/3, 519/1, 519/3, 514/2	38,3
JZ5	Výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - umožnit realizaci (stanovené jako VPS) mimo/úrovňového křížení silnice I/13 se silnicí III/27014 a přeložkou silnice II/270 - neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13 - respektovat lokální biokoridor LK7 - koeficient zastavění 0,8 Nutno řešit komunikační připojení, nelze z I/13	3,3 521, 513/1, 372/1	0
JZ6	Rekreace - zahrádkové osady (RZ)	- neumožňovat realizaci staveb pro trvalé bydlení - koeficient zastavění 0,1	1,25 850/1	0
JZ8	Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	-	0,36 392	
JZ9	Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	-	0,37 470/3-5	
JZ10	Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	-	0,9 430/4, 443/2, 468/2	

JZ11	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- zohlednit při využití plochy přítomnost záplavového území - koeficient zastavění 0,5 Realizováno celoroční sportoviště Pardálové na p.č.861/1. Část využitá plochy v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	0,95 1042, 861/1	59,3
-------------	--	--	-----------------------------------	-------------

katastrální území Kněžice v Lužických horách

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
KZ1	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,32 503/1, 503/7	0
KZ2	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1 Bývalá skládka, probíhá příprava výstavby rodinného domu.	0,51 390/1, st.61/1	0
KZ3	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,62 253/1	0
KZ4	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- využít plochu jako součást koridoru D42	1,81 788/1	0

katastrální území Lvová

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
LZ1	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	- koeficient zastavění 0,1 Velké převýšení pozemku, bez dosahu inženýrských sítí, složité osazení domu a příjezd k němu.	0,71 1228	0
LZ2	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,6 1282 1284	0
LZ3	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	- koeficient zastavění 0,1 - při umístování staveb bydlení v rámci územního řízení prokázat nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb - neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13	0,44 1181 1287	0
LZ4	Výroba a skladování - zemědělský průmysl (VZ) Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	- koeficient zastavění 0,5 - zachovat pohledové krytí areálu vzrostlou zelení	1,19 632/13	0

LZ5	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> - realizovat přeložku silnice I/13 Rynoltice - Lvová - zohlednit při realizaci přeložky návrh koridoru cyklotrasy - respektovat nadregionální biokoridor a záplavové území - v jihozápadním segmentu přednostně uvažovat o dopravně-technickém zázemí pro silnici I/13 - navrhovaná přeložka silnice I/13 a související stavby neohrozí stávající i navrhovanou zástavbu, zejména zástavbu na náhradních pozemcích za nemovitosti asanované v důsledku přeložky silnice I/13 <p style="color: red;">Vydáno územní rozhodnutí pro přeložku silnice I/13 dne 14. 6. 2022.</p>	<p style="text-align: right;">11,61 1179</p>	100
LZ6	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	<ul style="list-style-type: none"> - při umísťování staveb pro bydlení bude v rámci územního řízení zpracována akustická studie, která prokáže, že budoucí využití této plochy nebude negativně ovlivňováno nadlimitními hladinami hluku z dopravy na silnici I/13 - neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13 - koeficient zastavění 0,2 <p style="color: red;">Rezerva pro náhr. výstavbu za demolované domy z důvodu přeložky I/13.</p>	<p style="text-align: right;">1,1 1186, 1402</p>	0
LZ7	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	<ul style="list-style-type: none"> - koeficient zastavění 0,1 - realizaci objektů pro bydlení na zastavitelné ploše LZ7 umožnit až po vyřazení přílehlého úseku silnice I/13 ze silnic I. třídy <p style="color: red;">Podmáčené území</p>	<p style="text-align: right;">0,53 1183</p>	0
LZ8	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	<ul style="list-style-type: none"> - neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13 - koeficient zastavění 0,5 <p style="color: red;">Hřiště u nádraží – dotčení plochy přeložkou I/13.</p>	<p style="text-align: right;">1,17 1148, 1150</p>	0
LZ9	Veřejná prostranství (PV)	<ul style="list-style-type: none"> - uvažovat o ploše jako o součásti osy veřejných prostranství mezi zámky Nový Falkenburk a Lemberk - zohlednit při využití plochy přítomnost záplavového území <p style="color: red;">Vyhlídkové místo mezi č. p. 61 a bývalým dvorem.</p>	<p style="text-align: right;">0,18 1138</p>	0
LZ10	Veřejná prostranství (PV)	<ul style="list-style-type: none"> - uvažovat o ploše jako o součásti osy veřejných prostranství mezi zámky Nový Falkenburk a Lemberk řešit a funkčně provázat s plochou LP1) - zohlednit při využití plochy vzdálenost do 50 m od okraje lesa - zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování <p style="color: red;">Schválení využití Územní studie X12 Jablonné v Podještědí jako podmínky pro rozhodování o změnách v předmětném území ze dne 26. srpna 2022.</p>	<p style="text-align: right;">0,97 1014</p>	0
LZ12	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit při využití plochy přítomnost záplavového území 	<p style="text-align: right;">0,05 1212</p>	0

katastrální území Markvartice v Podještědí

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
MZ1	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13 - koeficient zastavění 0,6 Vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na prodeju NORMA. Část využití plochy v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch. V současné době zažádáno o změnu ÚP – plochy OM (komerční) na OV veřejná infrastruktura za účelem výstavby HZS, pořízení schváleno ZM 27. 7. 2022.	1,19 829/4, 830/1-2 830/4	78,4
MZ2	Veřejná prostranství (PV)	- uvažovat o ploše jako o funkčním a prostorovém pojítku mezi centrem města s areálem koupaliště Návrh na vypuštění plochy – nemá ve své poloze opodstatnění.	1,58 849/7, 857/2	0
MZ3	Občanské vybavení - hřbitovy (OH)	- Rezerva pro hřbitov – zahrádky u bytových domů	0,56 857/1	0
MZ4	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM) Zeleň - přírodního charakteru (ZP)	- koeficient zastavění 0,6 Přístup přes ZP na p.p.č.902/1, p.p.č.902/2.	3,82 895/1	0
MZ5	Výroba a skladování - lehký průmysl (VL)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13 - koeficient zastavění 0,8 Prostor za FVE ke Lvové – na p.p.č.782/6 existuje FVE. Část využití plochy v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	9,00 782/15, 782/2	40,8
MZ6	Veřejná prostranství (PV)	- uvažovat o ploše jako o součásti osy veřejných prostranství mezi zámky Nový Falkenburk a Lemberk Za kapličkou u Mark.rybníka u býv. zem.usedlosti	0,13 683	0
MZ7	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- Na plochu není reálně zajištěn přístup.	0,09 622/4	0
MZ8	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- zohlednit při využití plochy vzdálenost do 50 m od okraje lesa - koeficient zastavění 0,5 U plochy je nutné prověřit parcelaci a reálný přístup k ploše, případně jednotlivým pozemkům.	0,37 605/1	0
MZ9	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- zohlednit při využití plochy vzdálenost do 50 m od okraje lesa - koeficient zastavění 0,3 U plochy je nutné řešit přístupy a prodloužení IS.	0,88 452/13, 452/2,533/3	0
MZ10	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- zohlednit při využití plochy vzdálenost do 50 m od okraje lesa – plocha se v OP lesa nenachází, podmínku vypustit - koeficient zastavění 0,3	1,64 452/14	13,2

		- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování Schválení využití Územní studie X7 Na Stráni. V roce 2020 bylo vydáno územní rozhodnutí a v roce 2020-21 stavební povolení pro parcelaci a zasíťování – realizace 2021. Kolaudace IS 2022 a současně době jsou povolovány RD.		
MZ11	Veřejná prostranství (PV)	- uvažovat o ploše jako o součásti osy veřejných prostranství mezi zámky Nový Falkenburk a Lemberk - zohlednit při využití plochy přítomnost záplavového území Zpracován návrh využití ploch (zamínuto Povodím Ohře), 05-06/2022 prověřována možnost využití pro rozšíření parkoviště.	1,15 231/1	0
MZ12	Veřejná prostranství (PV)	- uvažovat o ploše jako o součásti osy veřejných prostranství mezi zámky Nový Falkenburk a Lemberk - zohlednit při využití plochy přítomnost záplavového území Park Tyršova, 2020 zpracován návrh využití, příprava ÚR o využití území 2021, v roce 2021 zahájeny vlastní práce.	3,09 255/1	86,6
MZ13	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	- koeficient zastavění 0,5 Amfiteátr	0,9 274/1	0
MZ14	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- koeficient zastavění 0,3 Plochy MZ14 a MZ15 je nutné řešit současně Zpracována studie zástavby Ing. Kotrbatou – dopravní řešení Ing. Hřebřinová, VH Ing. Folbrecht Probíhají výkupy pozemků, část pro zajištění vjezdu – pravděpodobně lze řešit jen jednosměrný provoz.	0,99 333/4	0
MZ15	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- koeficient zastavění 0,4	0,32 328/3	0

katastrální území Petrovice v Lužických horách

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
PZ1	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1 U plochy je nutné prověřit přístup, napojení na IS.	0,16 878/2	0
PZ2	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,32 913/1	0
PZ4	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- respektovat průchod nadregionálního biokoridoru - využít plochu jako součást koridoru D42 V polích směrem k Polesí	0,84 994/1	0
PZ5	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování Schválení využití Územní studie X11 Petrovice (PZ5) jako podmínky pro rozhodování o změnách v předmětném území ze dne 10. února 2022.	1,15 115/1	0

PZ6	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,97 60/1-5, 515, 59/1, 500/1, 72/1, 72/2, 73/7, 73/6	0
PZ7	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování	1,26 390/1,390/2, 392, 398	0
PZ8	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- respektovat průchod lokálního biokoridoru	0,1 457/7, 459/6	0
PZ9	Bydlení - v rodinných domech	- koeficient zastavění 0,1 Postaven 1 na pozemcích parc. č. 447/2+st.248, 938/1. Část využití plochy v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	0,81 447/4, 447/3	23,6
PZ10		- koeficient zastavění 0,1 Na ploše se nachází zahrada a chata	0,39 938/1, 938/2	0
PZ11	Venkovské bydlení BV	- koeficient zastavění 0,1	0,18 670, 723	0
PZ12	Výroba a skladování - zemědělský průmysl (VZ)	- koeficient zastavění 0,5	0,35 597/1	0

katastrální území Postřelná

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	
OZ1	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2	1,08 396/9, 10, 1	0
OZ3	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,2	0,48 396/11, 396/16	0

Plochy přestavbykatastrální území Česká Ves v Podještědí

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
CP1	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - koeficient zastavění 0,6	2,47 1057, st.123...	49,7

katastrální území Heřmanice v Podještědí

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
HP1	Veřejná prostranství (PV)	- využití plochy koordinovat s návrhem koridoru D42 - doprovodnou infrastrukturu realizovat s ohledem na II. zónu CHKO Návrh na vypuštění plochy – nemá ve své poloze opodstatnění.	0,45 990	0
HP2	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- zohlednit při využití okolní plochy tělovýchovných a sportovních zařízení - koeficient zastavění 0,5 U hřiště plocha po vyhř.seníku. Pozemky získalo město – zatím bez údržby, vazba na hřiště.	0,39 3160, 568/2	0

katastrální území Jablonné v Podještědí

ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
JP1	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- koeficient zastavění 0,6 Březový háječek – příp. vybudování parkoviště pro Preciosu	0,89 423/1, 522, 547, 503/2, 423/4	0
JP2	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- návrhovou plochu přednostně využít pro realizaci dopravního terminálu - koeficient zastavění 0,6 Zahradnictví - realizována rekonstrukce a odstranění dožilých objektů skleníků – část plochy v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	1,07 462/3 466, 465/1, 462/5, 462/4, 507, 509, 714	11,7
JP3	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - koeficient zastavění 0,6	2,44 859/1 1050/1	0
JP4	Dopravní infrastruktura - silniční (DS)	- Využito - parkovací plochy u záchranky. Plochu v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	0,28 259/1, 1476	100

JP5	Technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)	- zohlednit při využití plochy přítomnost VKP Dubová Alej a záplavového území - koeficient zastavění 0,8 Prověřit vymezení plochy pro rozšíření ČOV. SVS prodala pozemek 861/7 v roce 2021 do soukromého vlastnictví. V OP ČOV nelze povolit žádnou stavbu, proto přehodnotit rozsah zákresu plochy.	0,42 861/7, 867/1, 867/8, 861/11	0
<u>katastrální území Lvová</u>				
ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
LP1	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování (řešit a funkčně provázat s plochou LZ10) - zohlednit při využití plochy vzdálenost do 50 m od okraje lesa - koeficient zastavění 0,6 Schválení využití Územní studie X12 Lvová (LP1, LZ10) jako podmínky pro rozhodování o změnách v předmětném území ze dne 26. srpna 2022.	0,66 St.32/1	0
LP3	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- koeficient zastavění 0,6	0,55 st.125	0
<u>katastrální území Markvartice v Podještědí</u>				
ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
MP1	Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování - koeficient zastavění 0,6 Sušička u Palmova dvora	1,31 St.298	0
MP2	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)	- koeficient zastavění 0,5 Plochu v rámci aktualizace zastavěného území zahrnout do stabilizovaných ploch.	2,18 74/1, 70/1	84,4
MP3	Občanské vybavení - rekreace a cestovní ruch (ORC)	- plochu využít přednostně pro účely rekreace a cestovního ruchu související s exponovanou turistickou osou Nový Falkenburk - Lemberk; - umožnit bydlení výhradně ve vazbě na areál v rozsahu přibližně odpovídajícího zastavěnému území při zohlednění současných požadavků na výstavbu a blízkosti lesního pozemku (zohlednit vzdálenost do 50 m od okraje lesa) - koeficient zastavění 0,4 Bývalá zemědělská usedlost za kapličkou	0,19 st.10, st.11	0

MP4	Veřejná prostranství (PV)	- uvažovat o ploše jako o součásti osy veřejných prostranství mezi zámky Nový Falkenburk a Lemberk - zohlednit při využití plochy přítomnost záplavového území u Pan.Potoka – ML Tuning	0,24 240/1	0
<u>katastrální území Petrovice v Lužických horách</u>				
ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	Využito %
PP1	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- koeficient zastavění 0,1 U hřiště	0,1 1137, 76	0
PP2	Bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)	- koeficient zastavění 0,1	0,16 329/1, 330, st.175	0

Závěr: V územním plánu není třeba navrhovat další typ ploch s rozdílným způsobem využití. Z celkem navrhovaných 71 rozvojových ploch je plně (nebo alespoň částečně využito) 12 z nich. Z 16 ploch přestavby jsou 4 plochy plně nebo částečně využity. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území. V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství (zejména v krajině), které jsou evidovány v katastru nemovitostí, ale v reálu se cesty v území nenacházejí a pravděpodobně není možné je ani obnovit. Některé plochy jsou pak dle ÚP přístupné, ale v terénu nikoliv. Tyto plochy cest, by bylo vhodné zrevidovat a vypustit, protože všechny plochy nezastavěného území v rámci svých regulativů umožňují dopravní infrastrukturu.

A.3 Územní rezerva není v územním plánu Jablonné v Podještědí vymezena.

A.4 Dohoda o parcelaci jako podmínka pro rozhodování o změnách v území nebyla v územním plánu Jablonné v Podještědí stanovena.

A.5 Územní studie jako podmínka pro rozhodování v území je územním plánem Jablonné v Podještědí stanovena pro 12 ploch. Studie byla zpracována a zaevidována pro plochu X2, X7, X11 a X12. Územní studie pro plochu X6 po vydání územního plánu Jablonné v Podještědí byla prověřena jako neaktuální a nyní probíhá její úprava. Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy.

Závěr: Ve změně územního plánu by měla být prověřena potřeba zpracování územních studií a případně prodloužena lhůta pro jejich zpracování. Toto musí být náležitě odůvodněno. U některých ploch v rámci vyhodnocení (viz. bod A.2 této zprávy – MZ7, MZ8) vyvstala potřeba na prověření možnosti přístupu, parcelace nebo prodloužení inženýrských sítí – prověřit, zda není potřeba podmínku územní studie u těchto ploch stanovit.

A.6 Regulační plán jako podmínka pro rozhodování o změnách v území není v územním plánu Jablonné v Podještědí stanovena pro žádnou lokalitu.

A.7 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby

ozn.	funkční využití	popis	ozn. (dle ZÚR LK)	katastr. území	Realizováno
D22	DS	obchvat Jablonné v Podještědí – přeložka silnice II/270	D22	Česká Ves v Podještědí, Jablonné v Podještědí	X
D33	DZ	koridor optimalizace, elektrizace železniční trati 086	D33	Česká Ves v Podještědí, Jablonné v Podještědí, Markvartice v Podještědí, Lvová	X
D42	DS	multifunkční turistický koridor D42	D42	Heřmanice v Podještědí, Petrovice v Lužických horách	Realizováno (Cyklotrasa 25M. Hřebenovka, turistická stezka E3. Hřebenovka)
VD1	DS	přeložka silnice I/13, Kunratice – Jablonné v Podještědí	-	Heřmanice v Podještědí	X
VD2	DS	koridor cyklotrasy sv. Zdislavy	-	Česká Ves v Podještědí, Lvová	Část stavby je povolena
VD3	DS	Přeložka silnice III/27014	-	Jablonné v Podještědí	X
VD4	DS	odstavné parkoviště	-	Jablonné v Podještědí	Realizováno
VD5	DS	přeložka silnice I/13, Rynoltice – Lvová	-	Lvová	Probíhají projektové a povolovací řízení
VD6	DS	místní komunikace	-	Petrovice v Lužických horách	X
VT1	TI	zázemí pro ČOV	-	Jablonné v Podještědí	X

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro prvky ÚSES a stavby a opatření protipovodňové ochrany, které nejsou doposud realizovány.

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšné stavby

ozn.	funkční využití	popis	ozn. (dle ZÚR LK)	katastr. území	Realizováno
P01	OV	občanské vybavení – veřejná	MZ13	Markvartice v Podještědí	X

		infrastruktura (amfiteátr)			
P02	OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (sportovní plocha)	HP2	Heřmanice v Podještědí	X
PP1	PV	veřejné prostranství	MZ2	Markvartice v Podještědí	VPS vypustit
PP2	PV	veřejné prostranství	MZ12	Markvartice v Podještědí	Realizováno
PP3	PV	veřejné prostranství	MP4	Markvartice v Podještědí	X
PP4	PV	veřejné prostranství	MZ6	Markvartice v Podještědí	X
PP5	PV	veřejné prostranství	LZ10	Lvová	Předkupní právo nebylo městem využito.
PP6	PV	veřejné prostranství	HP1	Heřmanice v Podještědí	VPS vypustit

Závěr: Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být v budoucí změně znovu prověřeny s ohledem na jejich realizaci a potřebu.

A.8 Návrhy na úpravu – doplnění textové části územního plánu Jablonné v Podještědí

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:

- Zvážit **zrušení členění území města na zóny se specifickou strukturou a charakterem území označených písmeny A až D včetně popisů a zásad rozvoje.** Jedná se o málo funkční nástroj. Větší část zásad rozvoje je v procesu posuzování souladu s územním plánem nevyužitelná nebo jen omezeně využitelná, protože se vztahují např. jen na jeden konkrétní případ.

Podmínku prostorového uspořádání „*respektovat charakter a strukturu příslušné zóny*“, která je uvedena v regulativech zastavitelných ploch, nahradit podmínkou „*respektovat charakter a strukturu navazující okolní zástavby.*“ Případně lze vybrané zásady rozvoje, které jsou v ÚP požadovány jen u některých zón, vztáhnout na všechny zastavěné a zastavitelné plochy v rámci města. Jedná se o zásady: „*vycházet při nové výstavbě z hmoty, měřítka a architektonického výrazu stávajících forem*“, „*citlivě rozvíjet kontaktní zónu zástavby a volné krajiny, zachovat přírodní, kulturní a estetické hodnoty okraje sídel, pozvolný přechod zástavby do volné krajiny zajistit mj. i využitím okrajů sídel jako zahrad, případně k realizaci hospodářského zázemí*“ a „*minimalizovat při nové výstavbě či přestavbě stávajících staveb rozsah terénních úprav, v maximální*

možné míře zachovat rostlý terén, zvláště v místech přechodu zástavby do volné krajiny“.

- Doplnit definici staveb, které není vhodné v území umisťovat v nezastavěném zemi (mobilhouse, treehouse, jurta, ekologické hospodaření – záměr na zahrádkářskou kolonii,...);
- Upravit výčet staveb dle § 18 odst. 5 a výslovně uvést v nepřipustném využití stavby, které nelze umisťovat. Do odůvodnění doplnit veřejný zájem;
- V kapitole 3.3. závazné části je podmínkách využití návrhové plochy MZ10 mj. uvedeno: „zohlednit při využití plochy vzdálenost do 50 m od okraje lesa.“ Plocha se nenachází v OP lesa. Vypustit tuto podmínku.
- U ploch Výroby a skladování – lehký průmysl (VL) prověřit zařazení občanského vybavení do přípustného využití bez podmínek. V současnosti občanské vybavení podmíněno tím, že bude funkcí doplňkovou a nebude omezovat hlavní využití (např. záměr retail parku na pozemku parc. č. 810/39 v k. ú. Markvartice v Podještědí). Dále do hlavního (přípustného) využití doplnit „skladování“, které není uvedeno skladování ani v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném využití těchto ploch (Záměr dokončení skladu na pozemku parc. č. 1546 v k. ú. Markvartice v Podještědí).
- Definovat pojem „občanské vybavení“ – záměr autodopravy v Postřelné.

Závěr: Při zpracování změny územního plánu prověřit zpracování výše uvedených požadavků.

A.9 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2018 vydán, nastaly prostřednictvím aktualizace ÚAP (k 26. 2. 2021). Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny. Tyto změny a podmínky jsou zpracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají.

Dále byla 18. 12. 2019 schválena územní studie krajiny SO ORP Liberec (dále jen „územní studie krajiny“ nebo „ÚSK“). Požadavky vyplývající z této studie jsou zpracovány v jednotlivých kapitolách přílohy č. 1 zprávy o uplatňování územního plánu.

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2018 vydán, přinesla aktualizace Politiky územního rozvoje ČR č. 2, 3, 4 a 5. Také dne 27. 4. 2021 nabyla účinnost Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. S těmito nástroji a dokumenty by měl být územní plán dle § 54 stavebního zákona při nejbližší změně uveden do souladu.

Dále také v roce 2021 a 2022 došlo k vyhlášení nové katastrální mapy v katastrálním území Jablonné v Podještědí a Markvartice v Podještědí, proto je nutné prověřit soulad hranic pozemků s funkčním využitím pozemků dle územního plánu, kde došlo pravděpodobně k posunu hranic a územní plán neodpovídá nové katastrální mapě.

V červenci 2022 byly ukončeny a zapsány do katastru nemovitostí Komplexní pozemkové úpravy Kněžice v Lužických horách. Výsledky těchto úprav je nutné zpracovat do územního plánu včetně obnoveného katastrálního operátu (18. 7. 2022) – nutné změny nové hranice pozemků dle KN, které nekorespondují s hranicemi pozemků dle ÚP a jejich funkčním využitím.

Závěr: Při zpracování změny územního plánu je nutné zpracovat výše uvedené změny podmínek od doby vydání územního plánu.

A.10 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od vydání územního plánu v roce 2018 po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní dopady, které by měly vliv na udržitelný rozvoj území.

Případné negativní vlivy nelze vyloučit u plochy výroby a skladování – lehký průmysl JZ2, kde bude v rámci zjišťovacího řízení prověřen vliv záměru na ochranu přírody a krajiny, tedy environmentální pilíř.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány dne 31. 12. 2008 a následně aktualizovány v letech 2010, 2012, 2014, k 31. 12. 2016 a k 26. 2. 2021. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto nové **závady, problémy a rizika** k řešení (neřešené v územním plánu):

ZÁVADY:**• Dopravní závady**

- Nedostatečné parametry silnice III. třídy v ulici Cvikovská pro průjezd těžké nákladní dopravy.
- Problémy s kapacitou parkovacích míst pro návštěvníky zámku Lemberk a Zdislaviny studánky v období slavností.
- Problematický přejezd nejen cyklistů i ostatní dopravy přes frekventovanou silnici I/13 na Heřmanice, Petrovice a Lvovou.
- Absence chodníku v ulici Valtinovská.
- Ohrožování chodců v prostředí návsi Petrovic. – **vyřešeno realizací nové návsi.**
- Ohrožování chodců na průtahu obcí Heřmanice v Podještědí ve směru na Malevil.
- Nepřehledné úrovně křížení železnice se silnicí III. třídy (ulice Zámecká) – trať v zářezu, světelná signalizace
- Úrovně železniční přejezd v Lužické ulici (silnice II. třídy) před vyústěním do ulice Liberecké (přejezd bez závor, pouze výstražná světla); prodloužení chodníku k Penny.
- Nebezpečná dopravní situace u ZŠ a MŠ – parkování, přechody, zastávka autobusu (realizováno 2019-2020), nový požadavek rodičů na další propojovací chodník v této lokalitě – **v realizaci; nový požadavek na parkovací plochy „U Včelína“.**
- Absence chodníku Petrovice v Lužických horách – hranice ČR – **vydané ÚR a SP.**

→ **Výše uvedené problémy budou prověřeny v rámci pořizování změny územního plánu.**

• Veřejné infrastruktury

- Nekvalitní zázemí pro cestující veřejnou dopravou - chybí autobusové nádraží.
- Absence kanalizace v místní části Heřmanice v Podještědí, Postřelná, Petrovice v Lužických horách – část (pro západní část sídla je zpracována studie na kanalizaci), Kněžice v Lužických horách (realizace ČOV pro 26 objektů), Lvová, Česká Ves, Pole, Valdov.

→ *Územní plán umožňuje v textové části rozvoj kanalizace v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby. Zároveň i plochy nezastavitelné jako přípustné využití umožňují technickou infrastrukturu. Konkrétní návrh vedení sítí není v grafické části navržen.*

• Závady využití území - brownfieldy

- Areál bývalé bramborárny ve vlastnictví Travička Green s.r.o. čp. 63 – katastrofální stav, vlastník nerespektuje výzev orgánů st. správy. – v územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha zemědělské výroby s možností rozvoje (LZ4) ve Lvové.

- Areál kravína a teletníku - brownfield - katastrofální stav, vlastník nerespektuje výzev orgánů st. správy – v územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha zemědělské výroby v Kněžičkách.
- Areál bývalých dřevařských závodů, nyní ve vlastnictví společnosti Srdínko, v ulici Cvikovská – stavební úpravy pro kovovýrobu 2015, 16, částečně využito. – plocha změny rozvojová OV komerční zařízení malá a střední – JP3
- Areál bývalých dřevařských závodů (SČDZ) Lineta – v územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha výroby a skladování – lehký průmysl v Kněžicích.
- Zemědělský areál s objektem bývalé sušičky obilí – plocha změny rozvojová OV komerční zařízení malá a střední – MP1.
- Objekty zemědělských skladů (bývalá mechanická tkalcovna), Klášterní čp. 42, 43 – stabilizovaná plocha smíšená obytná městská – objekty jsou využity.

→ **Územní plán neřeší možnost obnovy brownfieldů. Na místo plochy zemědělské výroby v Kněžicích a Lvové by se nabízela polyfunkční plocha umožňující i drobná řemesla, služby či občanskou vybavenost (bez bydlení). Na ploše výroby a skladování v Kněžicích byl řešen záměr domu pro seniory – plocha by měla být převedena v územním plánu na jinou funkci, z hlediska umístění plochy i dopravní obslužnosti není na ploše vhodné obnovení výrobních funkcí.**

- Urbanistické závady

- Bytová výstavba ve venkovském sídle v rozporu s jeho funkcí a měřítkem, narušení urbanistické struktury.
- Zástavba bytových domů v rozporu s měřítkem venkovské zástavby sídla Kněžice.

→ *Urbanistické závady jsou dané již stávající zástavbou a jejich náprava je možná pouze formou asanace, což je v praxi těžko proveditelné. V oblastech označených v území studii krajiny jako rizikové pro srůstání sídel nejsou územním plánem vymezovány nové rozvojové plochy, mimo severního okraje Lvové, kde již ke srůstu sídel došlo v minulosti.*

PROBLÉMY A RIZIKA:

- Problémy

- Nedostatečné ubytovací kapacity, stravovací a ostatní služby ve městě a v ostatních místních částech mimo Heřmanic, Lvové.

- Problémy ÚSES

- USES095: lokální biokoridor - silnice I/13,
- USES096: nadregionální biokoridor - silnice I/13,
- USES097: lokální biocentrum méně jak 3 ha,
- USES098: lokální biocentrum méně jak 3 ha,
- USES099: lokální biocentrum méně jak 3 ha,
- USES100: lokální biocentrum méně jak 3 ha,
- USES101: délka lokálního biokoridoru přesahuje 2 km,
- USES102: lokální biocentrum méně jak 3 ha, větev lokálního ÚSES ukončena ve volné krajině,
- USES103: zastavitelná plocha RI v lokálním biokoridoru,
- USES104: zastavitelná plocha dopravní infrastruktury (DI) v lokálním biocentru,
- USES105: zastavitelná plocha SM v lokálním biokoridoru,
- USES106: zastavitelná plocha dopravní infrastruktury (DI) v lokálním biokoridoru,
- USES107: zastavěné území v biocentru (Jablonné v Podještědí),
- USES108: zastavěné území v biocentru (Jablonné v Podještědí),
- USES109: absence vymezení regionálního biokoridoru RK641,

- USES110: chybné vymezení regionálního biocentra RC06 ze ZÚR, nezajištěná návaznost regionálního biocentra RC06 na sousední ORP Česká Lípa (obec Brniště),
- USES111: nadregionální biokoridor K19MB vymezen mimo trasu v ZÚR, rozdíl v propojení nadregionálního biokoridoru K19MB s ORP Nový Bor (obec Krompach), rozdíl v propojení nadregionálního biokoridoru K19MB s ORP Nový Bor (obec Krompach).

Závěr: V rámci změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených rizik a problémů.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009. Územní plán Jablonné v Podještědí (2014) byl podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1. V rámci platného územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR 2008 zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. Územím obce je veden koridor dopravní infrastruktury S11 D8-Děčín-Česká Lípa-Svor-Bílý Kostel nad Nisou-Liberec-I/35 vymezený v Politice územního rozvoje ČR ve znění I. Aktualizace č.1, schválená usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15.04.2015. Koridor v řešeném území sleduje trasu silnice I/13. Důvodem vymezení je převedení zvýšeného dopravního zatížení mezi Ústeckým krajem a Libereckým krajem, a to také ve vztahu k příčným spojením se Svobodným státem Sasko. V řešeném území se jedná především o dvě přeložky na silnici I/13, Kunratice – Jablonné v Podještědí a Rynoltice – Lvová. Obě přeložky jsou ve fázi projektové přípravy.

Od doby vydání územního plánu Jablonné v Podještědí (2014) došlo ke schválení aktualizace č. 2, 3, 4, 5 PÚR ČR (2015 – 2021). Aktualizace č. 2, 3, 5 se netýká území města Jablonné v Podještědí. V Aktualizaci č. 4 došlo k úpravě republikových priorit, zejména u priorit (14), (15), (16), (18) - (25), (27), (28), (29) a byla zrušena priorita (32). Do územního plánu je nutné zapracovat nové republikové priority. Aktualizace PÚR ČR pro územně plánovací dokumentaci města z hlediska vymezení rozvojových os, oblastí a koridorů nevyvolala změny. Koridor S11 byl přejmenován na SD19.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány 21. 12. 2011 a územní plán Jablonné v Podještědí (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.

Město Jablonné v Podještědí se dle AZÚR LK nachází v rozvojové ose **ROS3** - Liberec - Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Jablonné v Podještědí - Nový Bor - hranice LK/ÚK - Děčín - Ústí nad Labem. Před aktualizací spadalo město ještě do rozvojové osy ROS10 a specifické oblasti SOB2. V rámci aktualizace ale došlo k jejich zrušení.

Městem dle AZÚR LK prochází koridor republikového významu **S11_D03/2** silnice I/13, úsek Kunratice u Cvikova – Jablonné v Podještědí a **S11_D03/3** silnice I/13, úsek Rynoltice – Jablonné v Podještědí (Lvová). Koridory byly již v územním plánu řešeny v souladu s AZÚR LK.

Městem prochází koridor regionálního významu D22 silnice II/270, obchvat Jablonné v Podještědí, který je v územním plánu zapracován, protože v AZÚR LK nebyl měněn.

Městem prochází multifunkční turistický koridor D73 Koridor Sv. Zdislavy, Kamenický Šenov – Nový Bor – Cvikov – Jablonné v Podještědí – Bílý Kostel nad Nisou. V AZÚR LK byl tento

koridor nově zpracován do schématu „Cestovní ruch“. Tento koridor byl v územním plánu zpracován již zpracován.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje vymezily prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu K19MB, K34B, RC06, RC388, RC1273, RK05, RK641. Tyto prvky byly do územního plánu zpracovány. V AZÚR LK nedošlo v tomto případě k žádné změně.

AZÚR LK nově vymezily zásadu Z64a „Územní rozvoj realizovat v souladu s cílovými kvalitami krajin“. Tyto zásady je nutné zohlednit ve změně územního plánu při řešení ochrany krajinného rázu. Jablonné v Podještědí je součástí krajinného celku KC 11 – Západní Podještědí, krajiny 11-1 *Jablonsko*, krajinného celku KC 12 – Lužické hory, krajiny 12-1 *Lužické hory východ*. Podmínkou je nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro činnosti vedoucí k dosažení cílových kvalit krajiny. Dále je v krajině 11-1 úkolem chránit pohledy a průhledy na stavební dominanty v krajině, zejména zámek Lemberk, baziliku svatého Vavřince a svaté Zdislavy. Pro krajinu 12-1 platí územní podmínka zachovat typický liniový charakter sídel, nerozšiřovat sídla plošným způsobem.

Závěr: Pořizovatel vyhodnotil soulad územního plánu Jablonné v Podještědí s APÚR ČR a AZÚR LK a dospěl k závěru, že je v souladu. Při pořizování změny je nutné do územního plánu zpracovat zásadu Z64a z AZÚR LK.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

D.1. Vyhodnocení využití stabilizovaných zastavitelných ploch (08/2022)

FUNKČNÍ PLOCHY	Výměra [m²]	Využito [m²]	Využito [%]
bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	418594,5578	401827,3645	96,0
bydlení - v bytových domech	74448,6509	72042,55615	96,8
bydlení - v rodinných domech - venkovské	1678656,108	1584883,942	94,4
dopravní infrastruktura - drážní	154832,1808	154832,1808	100,0
dopravní infrastruktura - silniční	1611509,993	1611509,993	100,0
občanské vybavení - hřbitovy	22335,37237	22335,37237	100,0
občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	104111,9296	104111,9296	100,0
občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	55497,84878	47070,90884	84,8
občanské vybavení - veřejná infrastruktura	131060,4721	131060,4721	100,0
plochy smíšené obytné - městské	209649,8373	209649,8373	100,0
rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	109500,0827	109500,0827	100,0
rekreace - zahrádkářské osady	33293,38617	33293,38617	100,0
technická infrastruktura - inženýrské sítě	20114,80522	20114,80522	100,0
veřejná prostranství	96968,51521	96968,51521	100,0
výroba a skladování - lehký průmysl	207788,6099	182085,7558	87,6
výroba a skladování - zemědělská výroba	294180,8298	251244,4817	85,4
STABILIZOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM	5222543,18	5032531,584	96,4

Z vyhodnocení stabilizovaných ploch vyplývá, že mimo ploch výroby a skladování a ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení jsou všechny plochy prakticky plně využity. 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.

D.2: Vyhodnocení využití rozvojových ploch dle funkce (08/2022)

FUNKČNÍ PLOCHY	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]
bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	165625,9705	20602,36048	12,44
bydlení - v rodinných domech - venkovské	144070,7523	8344,109987	5,79
dopravní infrastruktura - silniční	552929,9625	121616,9663	22,00
občanské vybavení - hřbitovy	5637,072624	0	0,00
občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	148700,262	22842,63204	15,36
občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	34569,24275	14165,99882	40,98
občanské vybavení - veřejná infrastruktura	8983,786059	0	0,00
rekreace - zahrádkářské osady	12660,24235	0	0,00
technická infrastruktura - inženýrské sítě	4185,423087	0	0,00
veřejná prostranství	77798,5821	26715,68009	34,34
výroba a skladování - lehký průmysl	341422,8883	36274,24247	10,62
výroba a skladování - zemědělská výroba	35520,11866	4789,826153	13,48
NÁVRHOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM	1532104,303	255351,8163	16,67

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeného v kapitole A) vyplývá, že současný územní plán má navrženo 84 ploch změn (rozvojových + přestavby) o celkové výměře 153,2 ha. Současný stav využití zastavitelných ploch je 24,5 ha – Z celkové navržené výměry návrhových zastavitelných ploch je od data vydání územního plánu využito **16,67** %. V rámci územního plánu bylo zjištěno 5 ploch změn, které byly v uplynulém období zcela využity + 12 ploch změn, které byly využity částečně. Z tohoto důvodu je během případné změny územního plánu nutno přeradit tyto plochy do stabilizovaných ploch. V rámci zjištěných podkladů byly takto identifikovány následující rozvojové plochy:

Návrhová plocha		Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]
MP2	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	21848,13685	18437,22484	84,4
MZ10	bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské	16361,78564	2165,135639	13,2
PZ9	bydlení - v rodinných domech - venkovské	8070,605151	1904,380605	23,6
HZ4	bydlení - v rodinných domech - venkovské	2250,599861	2250,599861	100,0
HZ10	bydlení - v rodinných domech - venkovské	4189,129521	4189,129521	100,0
JP4	dopravní infrastruktura - silniční	2349,51891	2349,51891	100,0
LZ5	dopravní infrastruktura - silniční	119267,4474	119267,4474	100,0
CP1	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	24699,64753	12283,24594	49,7
MZ1	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	11868,69792	9304,240946	78,4
JP2	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	10683,08923	1255,145149	11,7
HZ11	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	8561,960282	8561,960282	100,0
JZ11	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	9450,063364	5604,038538	59,3
MZ12	veřejná prostranství	30857,02985	26715,68009	86,6
JZ4	výroba a skladování - lehký průmysl	35316,8982	3847,305753	38,3
MZ5	výroba a skladování - lehký průmysl	55791,87286	22746,44813	40,8
HZ6	výroba a skladování - zemědělská výroba	17929,8898	4789,826153	26,7
PZ9	bydlení - v rodinných domech - venkovské	8070,605151	1904,380605	23,6

Závěr: Vymezené rozvojové plochy/plochy změn jsou využity v malé míře (16,37 %), proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Jablonné v Podještědí zohlední kromě výsledků zprávy o uplatňování územního plánu Jablonné v Podještědí návrhy města, vlastníků nemovitostí a obyvatel území obce. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny jsou pro přehlednost obsahem Přílohy č. 1.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Viz kapitola G. Přílohy č. 1.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Viz kapitola E. Přílohy č. 1.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) – D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Neuplatňuje se.

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Neuplatňuje se.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Neuplatňuje se.

Příloha č. 1

**Pokyny pro zpracování návrhu
změny č. 1 územního plánu Jablonné v
Podještědí**

POŘIZOVATEL:

MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
Odbor územního plánování
oddělení úřadu územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

VYPRACOVAL:

Ing. Michaela Křtěnová
Odbor územního plánování
Oprávněná úřední osoba
dle §24 zákona č. 183/2006Sb.,
o územním plánování a stavebního řádu

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

říjen 2022

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.

ÚVOD:

Příloha č. 1 zprávy o uplatňování územního plánu Jablonné v Podještědí obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, t. j. kapitoly E) Zprávy o uplatňování územního plánu Jablonné v Podještědí. Tato kapitola je pro přehlednost uvedena v samostatné příloze č. 1. Členění přílohy vychází z obsahu přílohy č. 6 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 územního plánu Jablonné v Podještědí (dále jen změna“) bude pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Jablonné v Podještědí.

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

A1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,



1. V rámci změny budou provedeny nezbytné úpravy dokumentace vyplývající z neustálých změn související legislativy a metodických postupů; změnu územního plánu včetně úplného znění zpracovat v souladu se standardem vybraných částí územního plánu (Metodický pokyn MMR 24. 10. 2019)
2. Zohlednit požadavky vyplývající z AZÚR LK a Politiky územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021) včetně vyhodnocení jednotlivých republikových priorit.
3. Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části (kapitola 3.3 *Vymezení zastavitelných ploch*). Upravit vymezení stabilizovaných ploch a zastavěného území dle skutečného stavu (viz tab. A.1 *Vyhodnocení návrhových ploch* a tab. D.2 *Vyhodnocení využití rozvojových ploch* Zprávy o uplatňování); v katastrálním území Jablonné v Podještědí a Markvartice v Podještědí došlo k vyhlášení nové katastrální mapy - prověřit soulad hranic pozemků s funkčním využitím pozemků dle územního plánu (např. zahrádky za RD v ulici Lužická); zpracovat výsledky Komplexní pozemkové úpravy Kněžice v Lužických horách do územního plánu včetně obnoveného katastrálního operátu – změny hranic pozemků dle KN nekorespondují s hranicemi pozemků dle ÚP a jejich funkčním využitím (např. pozemek parc. č. 981, 1002, 1003, 977, 1001, nová cesta na pozemku parc. č. 1087).
4. Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny;
5. U ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) přehodnotit jejich název s ohledem na skutečné využití vymezených ploch.
6. Prověřit regulativy u ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) s ohledem na přípuštění bydlení správce/majitele.
7. Prověřit zrušení členění území města na zóny se specifickou strukturou a charakterem území označených písmeny A až D včetně popisů a zásad rozvoje. Jedná se o málo funkční nástroj. Větší část zásad rozvoje je v procesu posuzování souladu s územním plánem nevyužitelná nebo jen omezeně využitelná, protože se vztahují např. jen na jeden konkrétní případ.

Podmínku prostorového uspořádání „respektovat charakter a strukturu příslušné zóny“, která je uvedena v regulativech zastavitelných ploch, nahradit podmínkou „respektovat charakter a strukturu navazující okolní zástavby.“ Případně lze vybrané zásady rozvoje, které jsou v ÚP požadovány jen u některých zón, vztáhnout na všechny zastavěné a zastavitelné plochy v rámci města. Jedná se o zásady: „vycházet při nové výstavbě z hmoty, měřítko a architektonického výrazu stávajících forem“, „citlivě rozvíjet kontaktní zónu zástavby a volné krajiny, zachovat přírodní, kulturní a

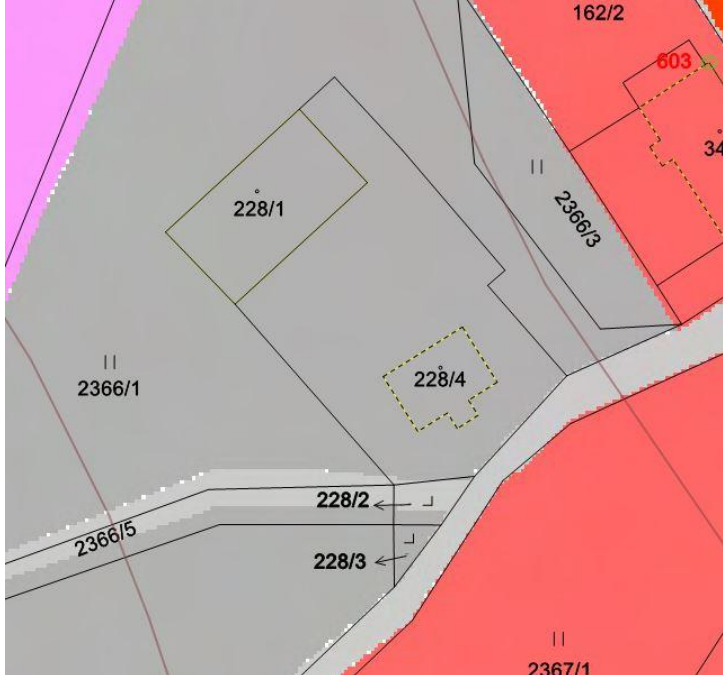
estetické hodnoty okraje sídel, pozvolný přechod zástavby do volné krajiny zajistit mj. i využitím okrajů sídel jako zahrad, případně k realizaci hospodářského zázemí“ a „minimalizovat při nové výstavbě či přestavbě stávajících staveb rozsah terénních úprav, v maximální možné míře zachovat rostlý terén, zvláště v místech přechodu zástavby do volné krajiny“.

8. Doplnit definici staveb, které není vhodné v území umisťovat v nezastavěném zemi (mobilhouse, treehouse, jurta, ekologické hospodaření – záměr na zahrádkářskou kolonii,...);
9. Upravit výčet staveb dle § 18 odst. 5 a výslovně uvést v nepřipustném využití stavby, které nelze umisťovat. Do odůvodnění doplnit veřejný zájem;
10. V kapitole 3.3. závazné části je podmínkách využití návrhové plochy MZ10 mj. uvedeno: „zohlednit při využití plochy vzdálenost do 50 m od okraje lesa.“ Plocha se nenachází v OP lesa. Vypustit tuto podmínku.
11. U ploch Výroby a skladování – lehký průmysl (VL) prověřit zařazení občanského vybavení do přípustného využití bez podmínek. V současnosti občanské vybavení podmíněno tím, že bude funkcí doplňkovou a nebude omezovat hlavní využití. Dále do hlavního (přípustného) využití doplnit „skladování“, které není uvedeno ani v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném využití těchto ploch.
12. U ploch smíšených obytných – městských (SM) doplnit do přípustného využití ubytovny.
13. U ploch bydlení (BI, BV, BH) upravit podmíněně přípustné využití a „výrobu a skladování“ omezit pouze na drobnou či řemeslnou výrobu.
14. Definovat pojem „občanské vybavení“ – záměr autodopravy v Postřelné.
15. Prověřit vymezení polyfunkční plochy umožňující i drobná řemesla, služby či občanskou vybavenost (bez bydlení) místo plochy zemědělské výroby v Kněžicích a Lvové. Na ploše výroby a skladování v Kněžicích prověřit jiné funkční využití - z hlediska umístění plochy i dopravní obslužnosti není na ploše vhodné obnovení výrobních funkcí.


16. Změnou bude prověřena možnost zapracování níže uvedených záměrů:



Návrh č. 1 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Česká Ves v Podještědí
Parcelní číslo	383/2
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	439 m ² ;
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Zrušení komunikace, která neexistuje. Jedná se o zahradu k rodinnému domu.
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
	
Návrh č. 2 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Česká Ves v Podještědí
Parcelní číslo	402/8
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	9 m ²
Funkce dle platného ÚP	Smišené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpzl)
Požadavek na změnu	Nepřesnost ÚP - jedná se o zahradu k rodinnému domu.
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
	

Návrh č. 3 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Heřmanice v Podještědí
Parcelní číslo	228/4
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemků	741 m ²
Funkce dle platného ÚP	Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)
Požadavek na změnu	V roce 2004 povolena stavba rodinného domu.
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
	

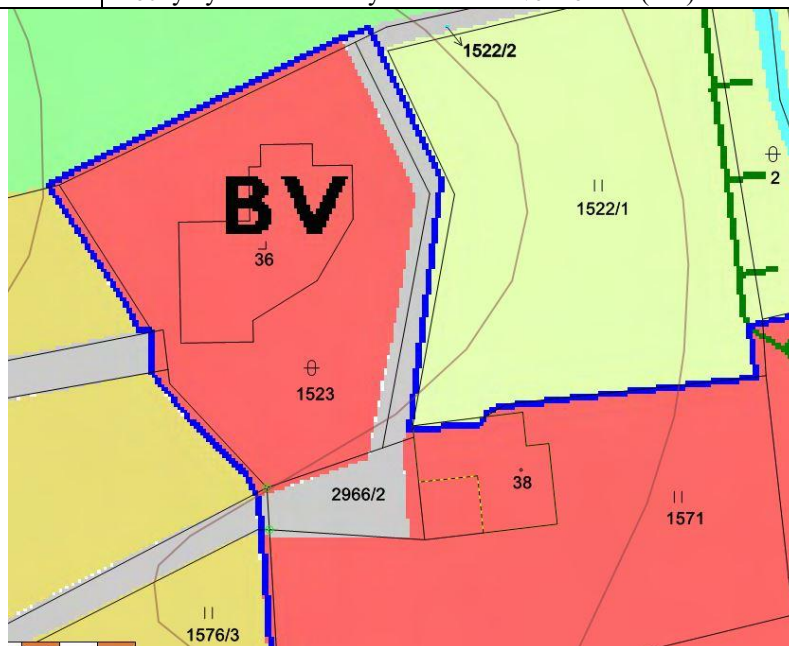
Návrh č. 4 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Heřmanice v Podještědí
Parcelní číslo	449/3
Druh pozemku	Lesní pozemek
Výměra pozemků	914 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
Požadavek na změnu	Nepřesnost ÚP – dle KN se jedná o lesní pozemek.
Odpovídá funkci	Plochy lesní (NL)
	

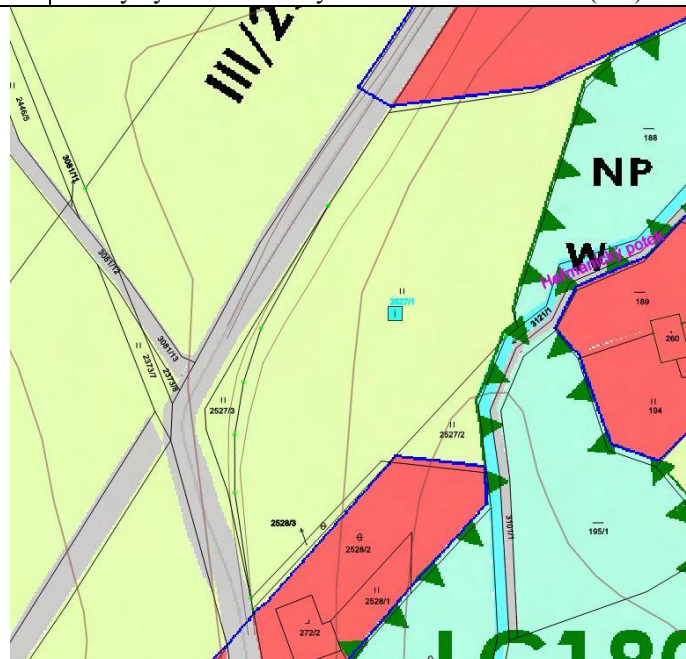
Návrh č. 5 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Heřmanice v Podještědí
Parcelní číslo	3102/15
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	87 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Nepřesnost ÚP - jedná se o soukromý přístup přes lávku
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
	
Návrh č. 6 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Heřmanice v Podještědí
Parcelní číslo	3123/2, 3123/3
Druh pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemků	197 m ² , 422 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy vodní a vodohospodářské (W)
Požadavek na změnu	Nepřesnost ÚP – v území se vodní tok nenachází, není evidován ani v ÚAP
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
	

Návrh č. 7 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Heřmanice v Podještědí
Parcelní číslo	2966/2, 1522/1, 1522/2
Druh pozemku	Ostatní plocha, TTP
Výměra pozemků	161 m ² , 1 345 m ² , 309 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpZl)
Požadavek na změnu	Pozemek parc. č. 2966/2 používán jako zahrada ke stávajícímu RD (řešen odkup pozemku)
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

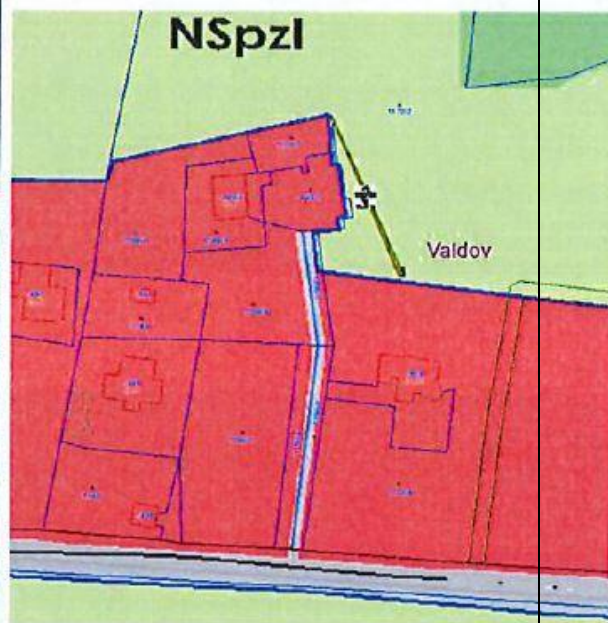
**Návrh č. 8 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Heřmanice v Podještědí
Parcelní číslo	2527/1 - část
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	7 394 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpZl)
Požadavek na změnu	Provéřít vymezení části pozemku na stavbu 2-3 RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)



Návrh č. 9 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Jablonné v Podještědí
Parcelní číslo	1170/2
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	Část cca 330 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpzi)
Požadavek na změnu	Část pozemku je součástí zahrady stávajícího rekreačního objektu
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

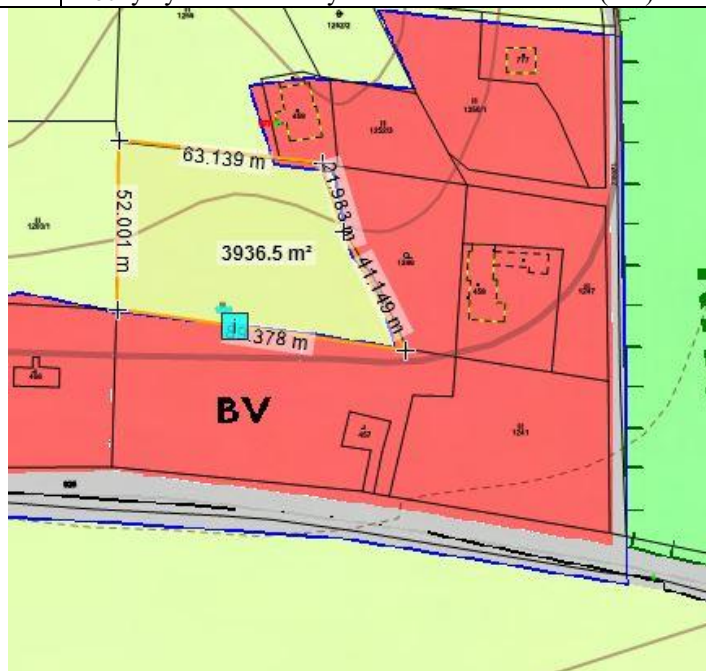
**Návrh č. 10 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Jablonné v Podještědí
Parcelní číslo	861/7,861/11
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	579 m ² , 235 m ²
Funkce dle platného ÚP	Technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)
Požadavek na změnu	Zahrádka
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) / plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)



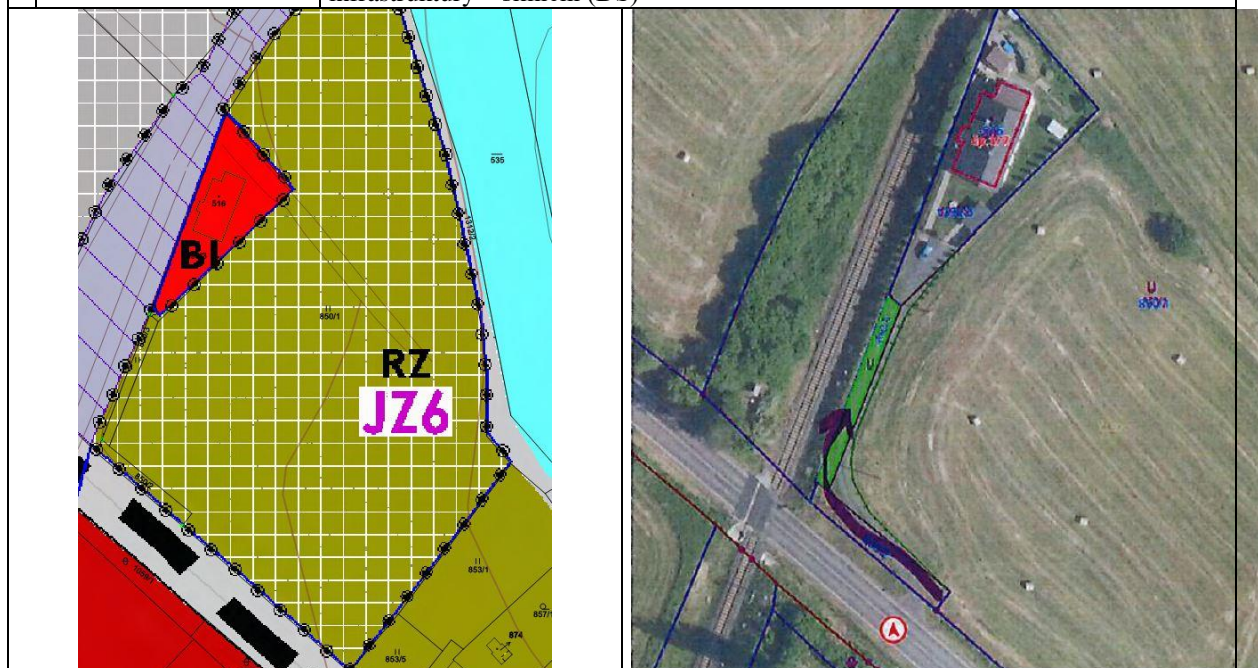
Návrh č. 11 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Jablonné v Podještědí
Parcelní číslo	1239
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	Část cca 4 000 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpZL)
Požadavek na změnu	Stavba 1 RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)



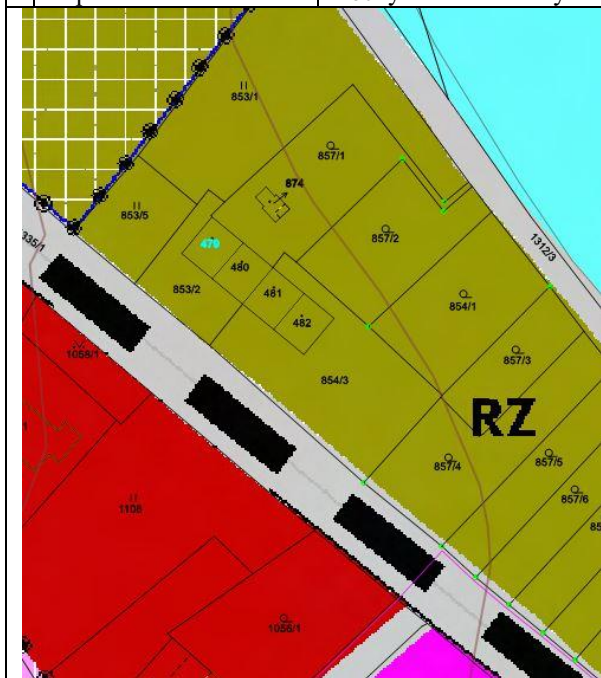
Návrh č. 12 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Jablonné v Podještědí
Parcelní číslo	850/1
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	12 447 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)
Požadavek na změnu	Není zakreslen přístup k RD na pozemku st.p. 516
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)/ Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)



Návrh č. 13 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Jablonné v Podještědí
Parcelní číslo	St.479, st.480, st.481, st.482 a p.853/5, p.853/2, p.854/3
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha
Výměra pozemků	85 m ² , 83 m ² , 85 m ² , 82 m ² , 355 m ² , 287 m ² , 951 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)
Požadavek na změnu	Objekt slouží pro podnikání - služby
Odpovídá funkci	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

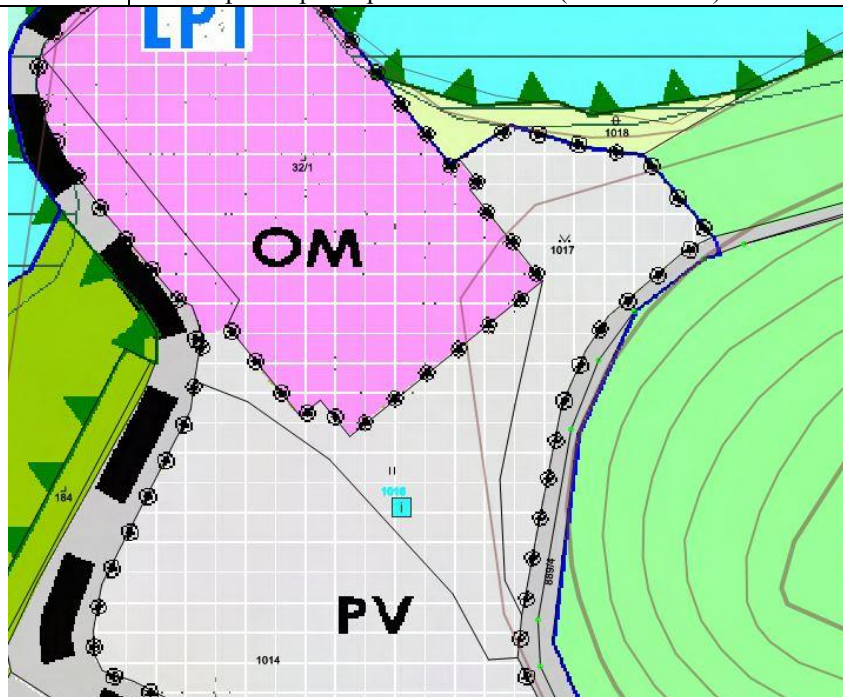
**Návrh č. 14 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Jablonné v Podještědí
Parcelní číslo	1309/3
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	267 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Součást zahrady
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)



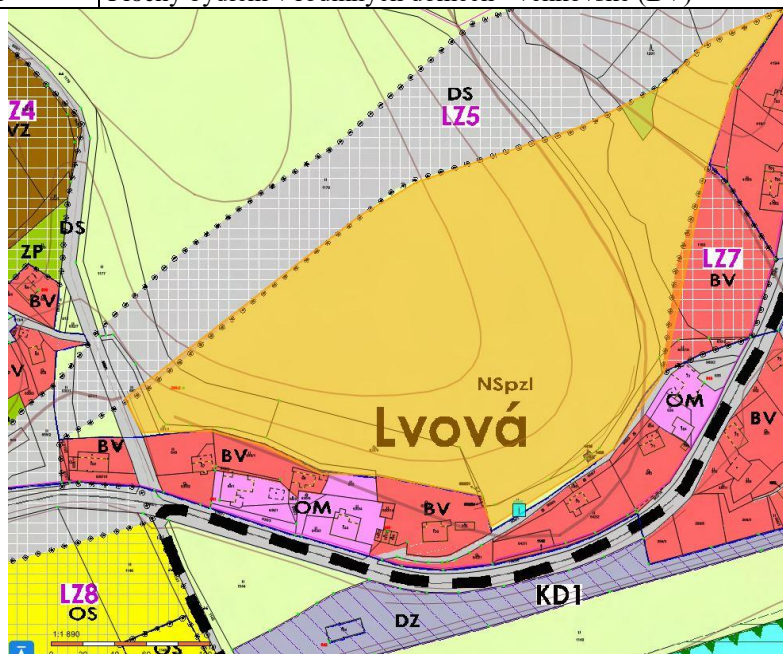
Návrh č. 15 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Lvová
Parcelní číslo	1016, 1017
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha
Výměra pozemků	2 676 m ² , 1 856 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy veřejných prostranství (PV)
Požadavek na změnu	Zrušení předkupního práva u VPS PP5 (ÚS Podzámčí)



Návrh č. 16 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Lvová
Parcelní číslo	630/5, 632/21, 632/9, 631/1 – část, 650 – část, 1177 – část, 1179 – část, 1180 – část, 1181 – část, 1183 – část, 1291 – část, 1291 – část, 1219 - část
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha - jiná plocha, lesní pozemek
Výměra pozemků	1 153 m ² , 42 m ² , 3 654 m ² , 720 m ² , 280 m ² , 2 100 m ² , 37 152 m ² , 524 m ² , 2 380 m ² , 3 660 m ² , 390 m ² , 3 130 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpzl)
Požadavek na změnu	Rozvoj bydlení
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

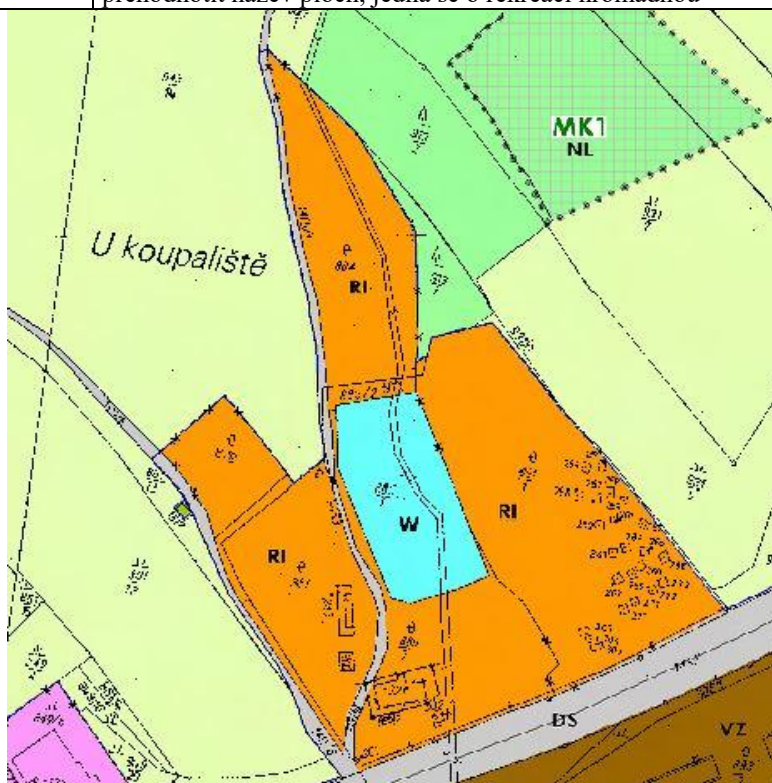


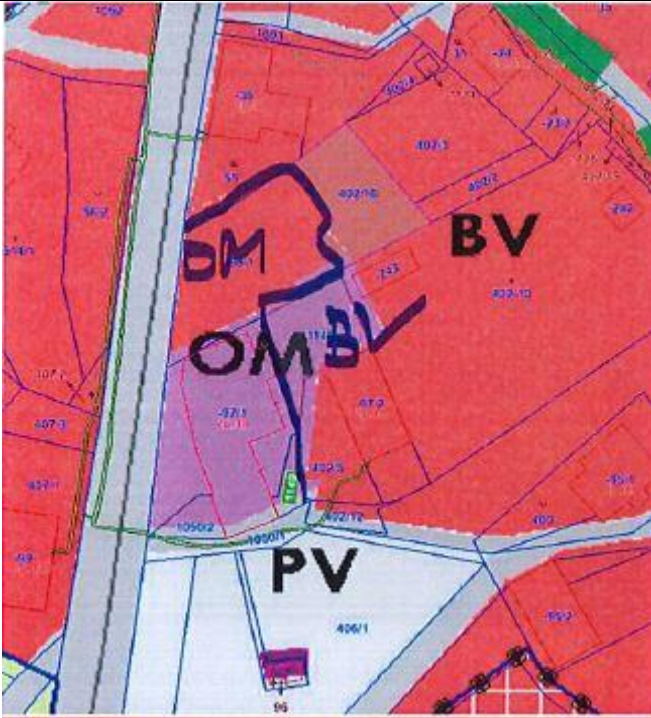
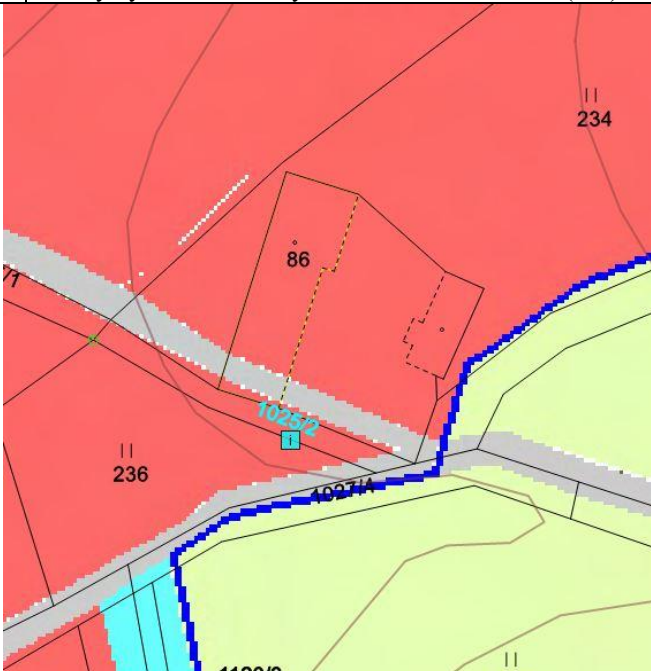
Návrh č. 17 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Markvartice v Podještědí
Parcelní číslo	322, 825/4, 853/3, 1482/1, 1545, 1463
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha
Výměra pozemků	1 038 m ² , 1 242 m ² , 736 m ² , 1 616 m ² , 114 m ² , 92 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
Požadavek na změnu	Objekt slouží jako ubytovna
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné – městské (SM)

**Návrh č. 18 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

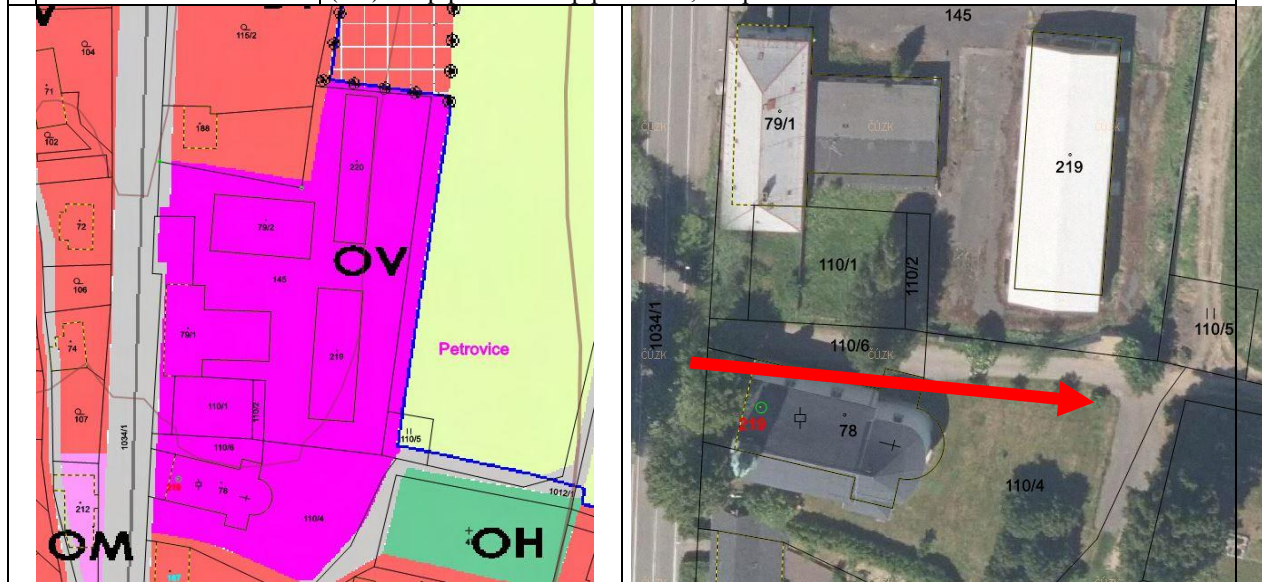
Katastrální území	Markvartice v Podještědí
Lokalita	Areál koupaliště
Funkce dle platného ÚP	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)
Požadavek na změnu	Zrušení vnitřní komunikace – dle nového mapování se komunikace v KN ruší, přehodnotit název ploch, jedná se o rekreaci hromadnou

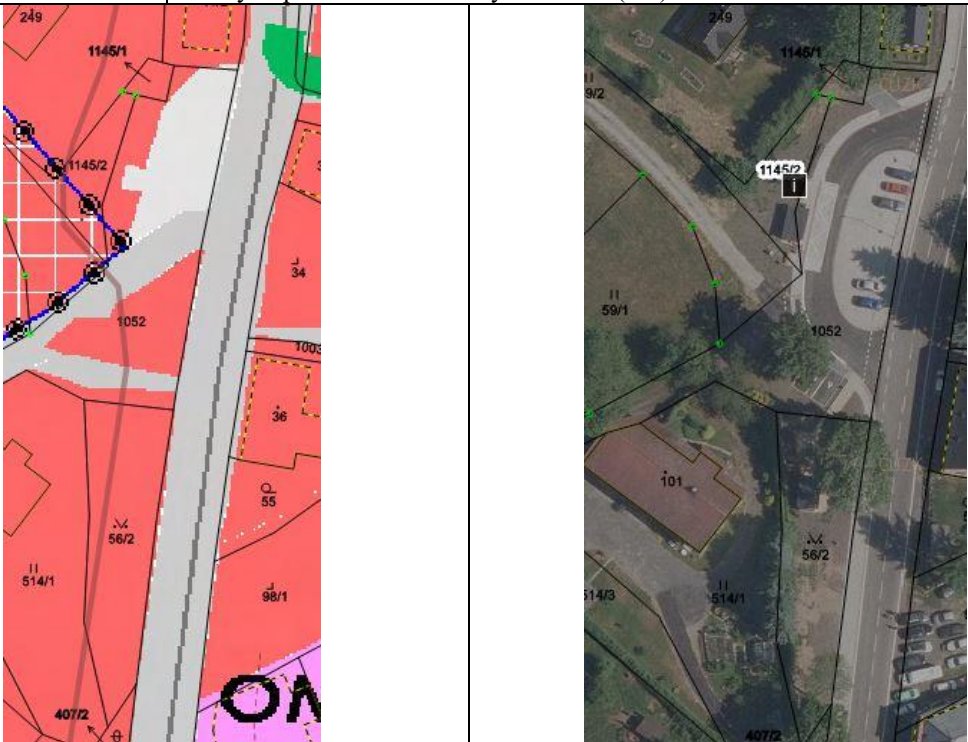


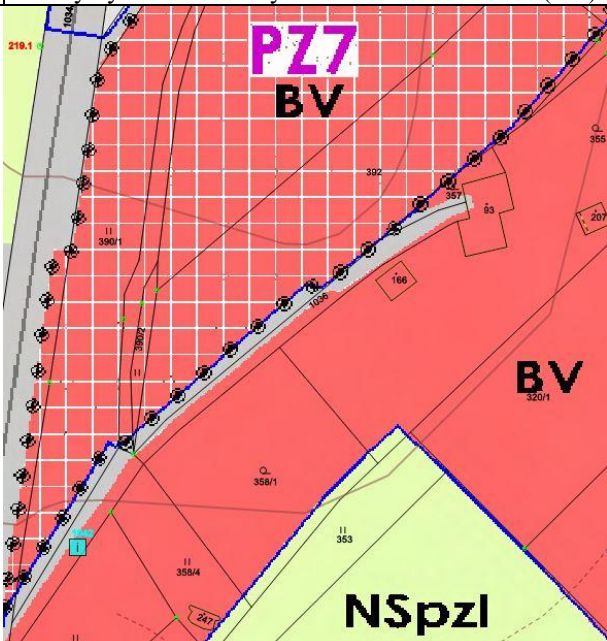
Návrh č. 19 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Petrovice v Lužických horách
Parcelní číslo	St.98/1, p.1148
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří, Ostatní plocha
Výměra pozemků	267 m ² , 262 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), Občanské vybavení – komerční zařízení malá a středí (OM)
Požadavek na změnu	Chybně zakreslené hranice mezi plochami funkčního využití
	
Návrh č. 20 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Petrovice v Lužických horách
Parcelní číslo	1025/2
Druh pozemku	ostatní plocha – ostatní komunikace
Výměra pozemků	85 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Zrušení komunikace – neexistuje, zahrada k RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
	

Návrh č. 21 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Petrovice v Lužických horách
Parcelní číslo	St.167
Druh pozemku	Zastavěná plocha nádvoří
Výměra pozemků	567 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
Požadavek na změnu	Přístavba k RD, změna hranic pozemků v KN
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

Návrh č. 22 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Petrovice v Lužických horách
Lokalita	Areál bývalé policie a pohraniční stráže nad kostelem
Funkce dle platného ÚP	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
Požadavek na změnu	Není zakreslena stávající komunikace ke hřbitovu (komunikace zanesená v ÚP je pouze pro pěší). Areál nad kostelem je v soukromém vlastnictví – změnit možnost případného využití pro bydlení či drobnou výrobu (objekt u silnice bydlení, zbývající část nerušící výroba a služby, s ohledem na stávající BV a zahajovanou lokalitu pro RD ozn. PZ5)
Odpovídá funkci	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM), Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)- na p.p.č.110/6 s p.p.č.110/4, vč. p.1012/1 – cesta ke hřbitovu

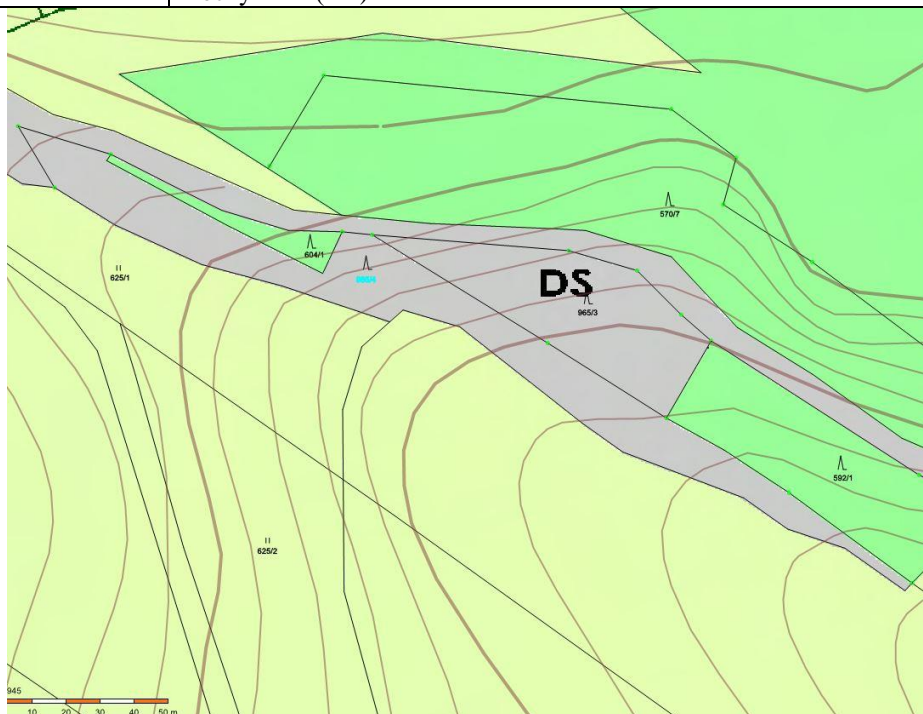


Návrh č. 23 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Petrovice v Lužických horách
Parcelní číslo	1052, 1145/2, 56/2
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	2 635 m ² , 184 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
Požadavek na změnu	Realizace nové návsi
Odpovídá funkci	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
	

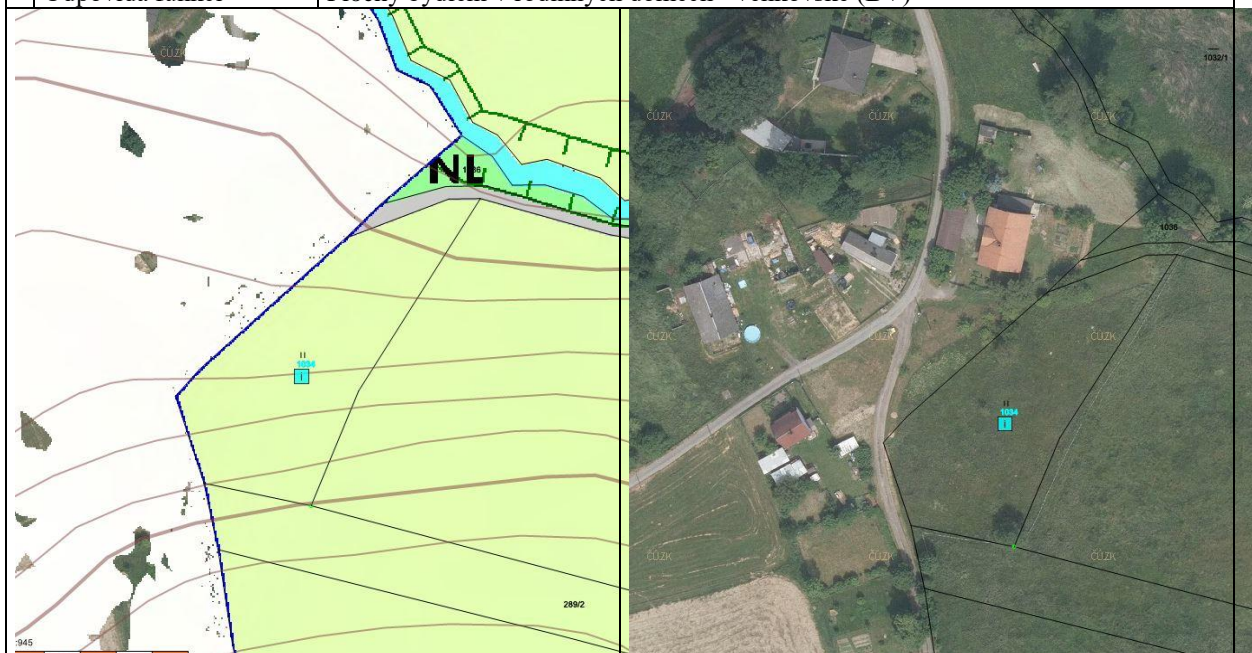
Návrh č. 24 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Petrovice v Lužických horách
Parcelní číslo	1042, 1036
Druh pozemku	ostatní plocha – ostatní komunikace
Výměra pozemků	324 m ² , 424 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Zrušení komunikace – neexistuje, zahrada k RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
	

Návrh č. 25 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Postřelná
Parcelní číslo	965/4, 965/3
Druh pozemku	Lesní pozemek
Výměra pozemků	3 482 m ² , 2 126 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Upravit zákres DS a NL
Odpovídá funkci	Plochy lesní (NL)

**Návrh č. 26 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Postřelná
Parcelní číslo	1034
Druh pozemku	Trvalý travní porost
Výměra pozemků	3 097 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpzl)
Požadavek na změnu	Stavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

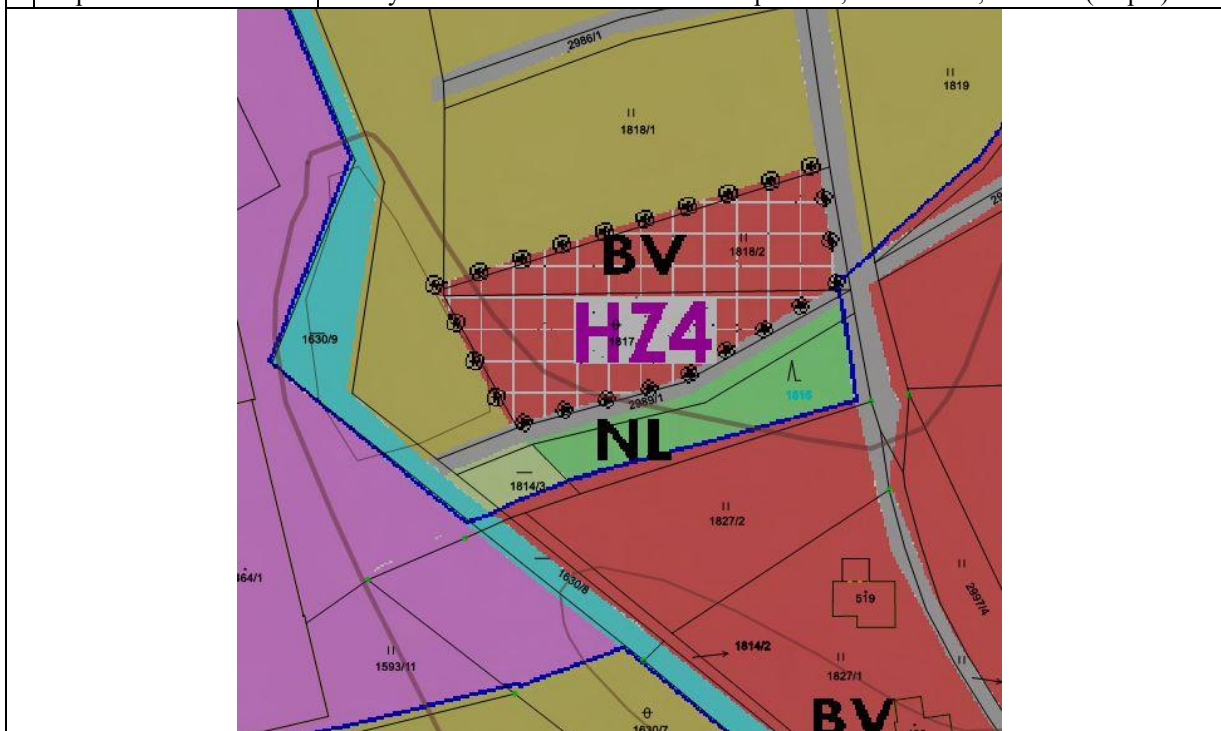


Návrh č. 27 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Postřelná
Parcelní číslo	1036, 1031
Druh pozemku	ostatní plocha
Výměra pozemků	562 m ² , 69 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy lesní (NL)
Požadavek na změnu	Nejedná se o lesní pozemky
Odpovídá funkci	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpZl)

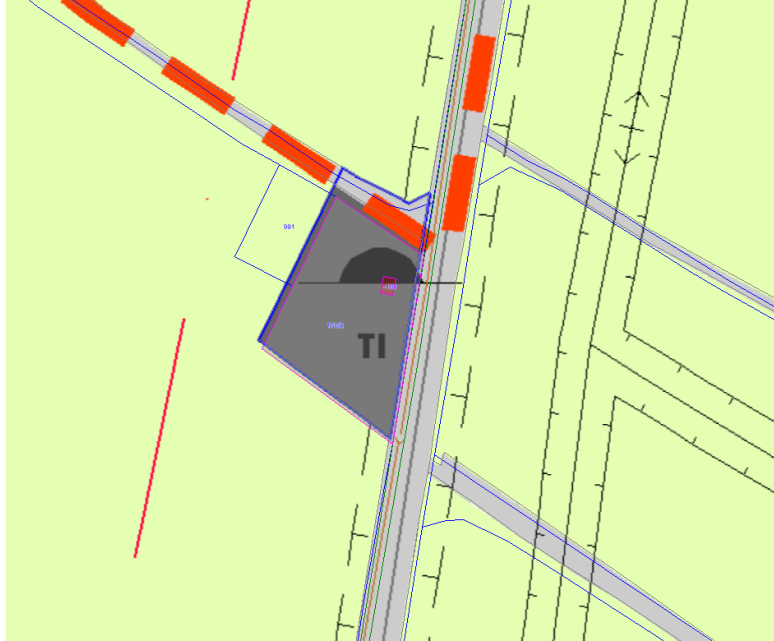
**Návrh č. 28 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Heřmanice v Podještědí
Parcelní číslo	1815
Druh pozemku	Lesní pozemek
Výměra pozemků	752 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy lesní (NL)
Požadavek na změnu	Rozhodnutí o odejmutí v PUPFL
Odpovídá funkci	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpZl)

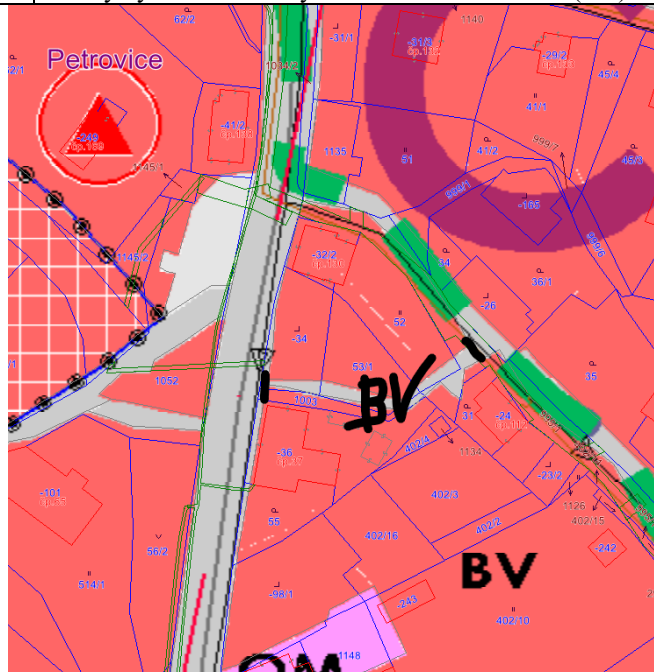


Návrh č. 29 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Kněžice v Lužických horách
Parcelní číslo	150/2, 109
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	2 415 m ²
Funkce dle platného ÚP	Technická infrastruktura – inženýrské dítě (TI)
Požadavek na změnu	Vypuštění plochy technické infrastruktury – nefunkční vodárna, (SV a.s. nabízí na prodej)
Odpovídá funkci	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpZl)

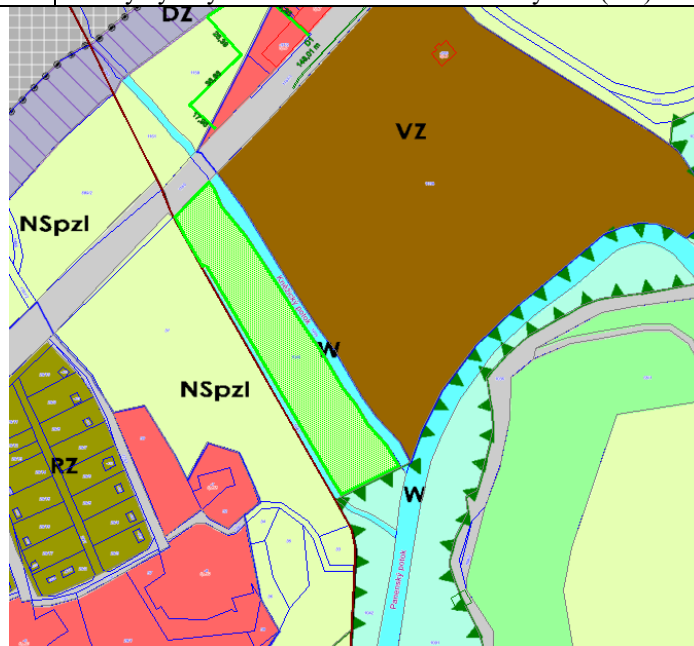
**Návrh č. 30 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Petrovice v Lužických horách
Parcelní číslo	1003, 995/1 - část
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	88 m ² , 3 389 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Původní pěšinu zahrnout do ploch bydlení venkovského.
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

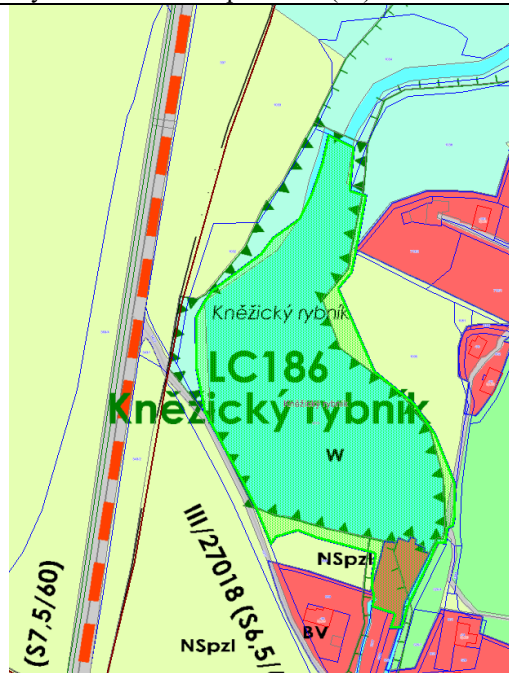


Návrh č. 31 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Lvová
Parcelní číslo	1040
Druh pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemků	5 620 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpzi)
Požadavek na změnu	Na pozemku se nacházejí líhně, které chce majitel vedlejší rybárny znovu používat. Pozemek je k areálu rybárny historicky připlocený.
Odpovídá funkci	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

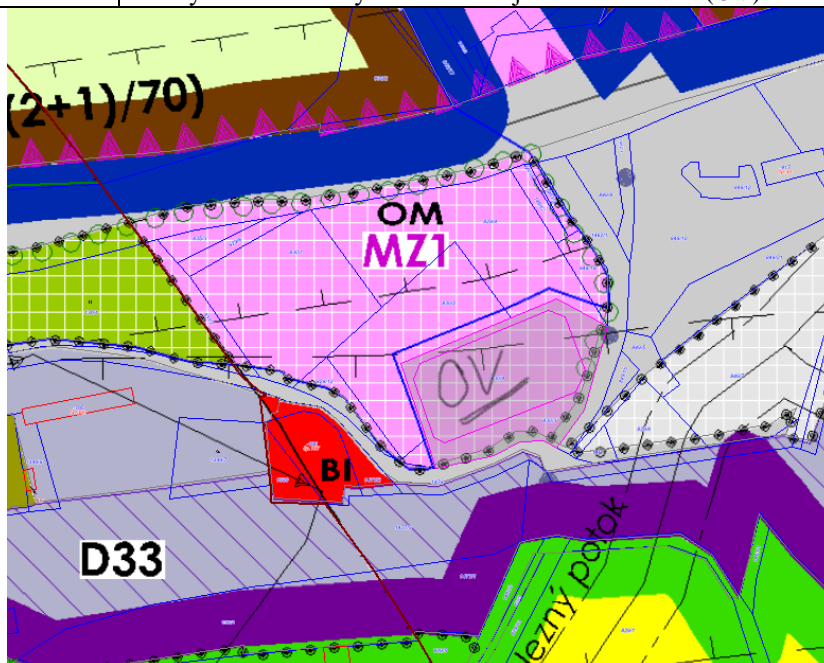
**Návrh č. 32 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Kněžice v Lužických horách
Parcelní číslo	1076
Druh pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemků	10 002 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy vodní a vodohospodářské (W)
Požadavek na změnu	Nové mapování po KOPÚ, změna hranic rybníku, nutný soulad s funkčním využitím - část výpustních objektů na plochách BV
Odpovídá funkci	Plochy vodní a vodohospodářské (W)

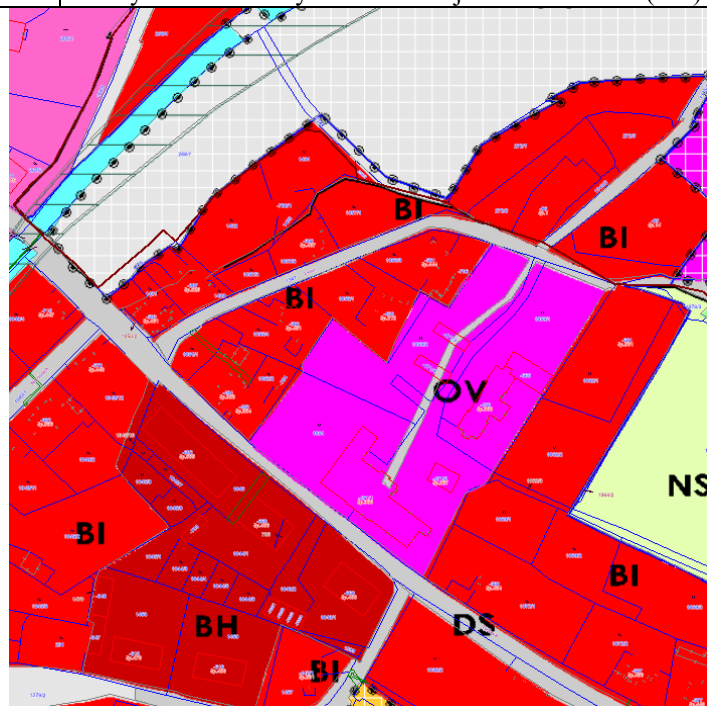


Návrh č. 33 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Markvartice v Podještědí
Parcelní číslo	830/3, 830/4
Druh pozemku	Ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha
Výměra pozemků	1 671 m ² , 1 290 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
Požadavek na změnu	Hasičská zbrojnice
Odpovídá funkci	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

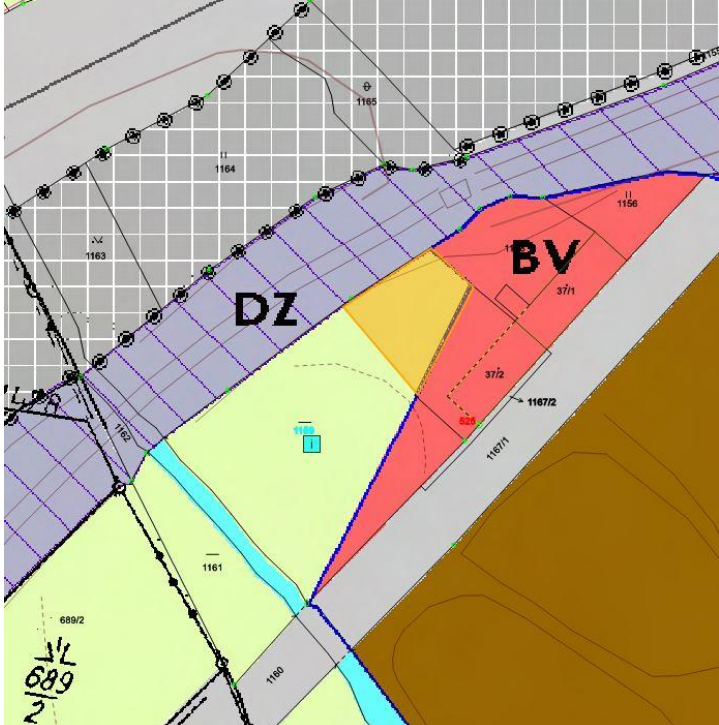
**Návrh č. 34 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí**

Katastrální území	Jablonné v Podještědí
Parcelní číslo	471/1
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemků	2 253 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Vypouštění neexistující cesty
Odpovídá funkci	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

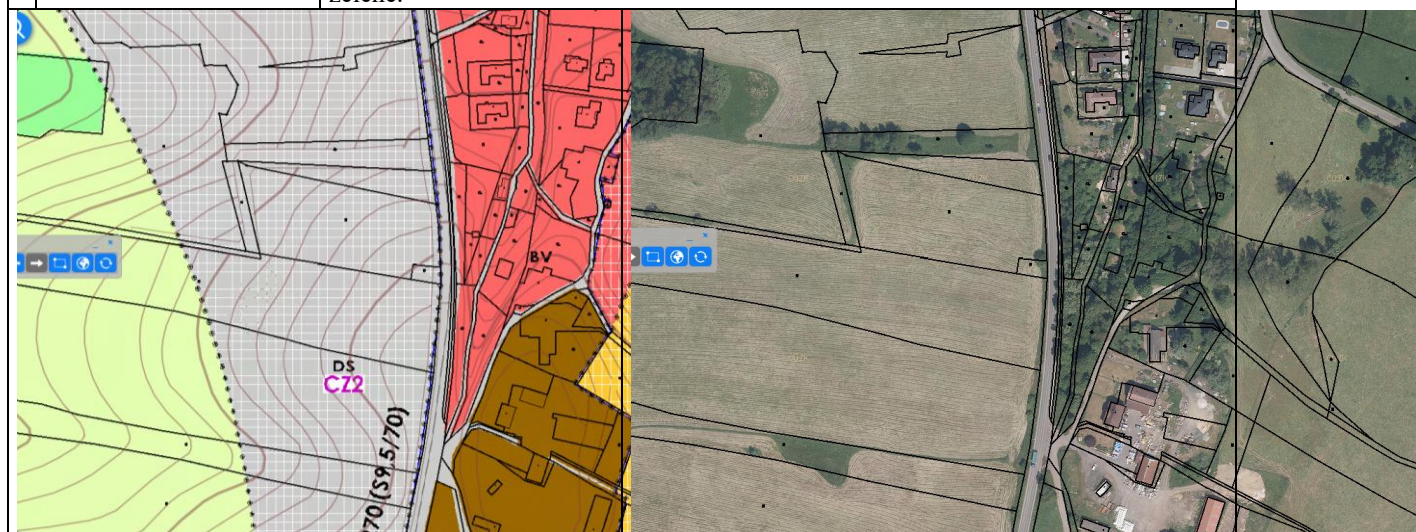


Návrh č. 35 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

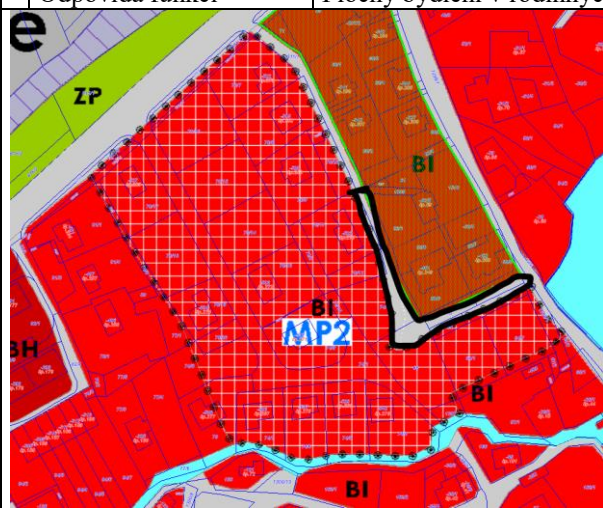
Katastrální území	Lvová
Parcelní číslo	1159 - část
Druh pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemků	3 122 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické (NSpZl)
Požadavek na změnu	Rozšíření zázemí pro stávající rodinný dům
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)


Návrh č. 36 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí

Katastrální území	Česká Ves v Podještědí
Parcelní číslo	74, 75, 77, 83, 84
Druh pozemku	TTP, ostatní plocha
Výměra pozemků	211 m ² , 802 m ² , 392 m ² , 960 m ² , 1 332 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
Požadavek na změnu	Pozemky zařazené do stabilizovaných ploch bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV), přestože se na nich nachází vzrostlá zeleň a nejsou využívány k účelům bydlení. Zvážit převedení do přestavbové nebo návrhové plochy či plochy zeleně.



Návrh č. 37 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Markvartice v Podještědí
Parcelní číslo	70/12, 74/3, 68, 64/8, 64/9
Druh pozemku	Ostatní plocha, trvalé travní porosty,
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Požadavek na změnu	Upravit zakres komunikace – tučně lemované pozemky zařadit do BV; přístupy na pozemky p.č.70/12 a 74/3 zajištěny z ul. Luční a na pozemky 64/1 a 64/7 z ul. Ke Studánce (od rybníka)
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)



Návrh č. 38 do 1. změny územního plánu Jablonné v Podještědí	
Katastrální území	Kněžice v Lužických horách
Parcelní číslo	42
Druh pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemků	1 118 m ²
Funkce dle platného ÚP	Vodní a vodohospodářské (W)
Požadavek na změnu	Probíhá změna druhu pozemku na ostatní plochu, zeleň, neboť se jedná o faktický stav a tímto dojde k souladu fyzického stavu a stavu v KN. V terénu nejsou a nebyly žádné znaky vodní plochy.
Odpovídá funkci	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)



Požadavky vyplývající z územní studie krajiny:

16. Řešit vztah výrobních, skladových a dalších industriálních ploch k navazující krajině s cílem zmírnění výraznosti přechodu urbanizovaného území do krajinného zázemí.
17. Zohlednit lokality, ve kterých by nemělo dojít k nežádoucímu srůstání samostatných sídel nebo jejich nežádoucímu rozrůstání, popř. zhušťování zástavby – prostor mezi zástavbou Kněžic a Petrovic (ozn. NSS_13); louky severozápadně od komunikace při příjezdu do Petrovic (ozn. NSS_40); prostor mezi zástavbou Heřmanic a Lady v Podještědí (ozn. NSS_14).
18. Provéřit zastavitelné plochy označené v územní studii krajiny, které nerespektují limity využití území (zejména významné střety s půdami I. nebo II. třídy ochrany, nivami vodních toků, lesními porosty, záplavovými územími, prvky ÚSES); současně v rámci změny zohlednit v obci vyznačené limity pro vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciální střety s půdami I. nebo II. třídy ochrany, nivami vodních toků, lesními porosty, rizikovými záplavovými územími, kritickými body a prvky ÚSES či území CHKO (JZ11 (NZL_131), MZ11 (NZL_132), PZ6 (NZL_134), HZ2-HZ4 (NZL_186), JZ2-JZ5 (NZL_187), KZ2 a okolní stabilizované plochy bydlení (NZL_188), MZ13 (NZL_47), LP1 (NZL_48), PZ5 (NZL_49), stabilizovaná plocha bydlení (NZL_51), MZ10 (potNZL_53).
19. Posoudit u vymezených sídel přiměřenost rozsahu zastavitelných ploch vzhledem k charakteru a poloze sídla a případně korigovat jejich rozsah – zejména CZ5 (ozn. NZP_44); plochy HZ6 (ozn. NZP_45).
20. Provéřit u označených ploch zda v územně plánovací dokumentaci je řádně zohledněn vztah zastavitelných či přestavbových ploch ke zvýšené hodnotě sídla – zejm. se týká městských a vesnických památkových zón a sídel s jinou identifikovanou zvýšenou hodnotou, v případě potřeby upravit způsob využití, podmínky prostorového uspořádání, nebo stanovit povinnost dodatečného zpracování územní studie nebo regulačního plánu (JP3 (VUH_17), CP1 (VUH_18).
21. Zajistit v rámci rozvojových ploch respektování charakteru zástavby, nezahušťovat zástavbu, rekreační zástavby nepřipouštět, průmyslovou výrobu umisťovat pouze do IV. zóny CHKO a v odůvodněných případech do zastavěného území III. U nové zástavby respektovat obvyklou výškovou hladinu objektů, zachovat typickou orientaci objektů, způsob osazení v terénu, nevytvářet nové kulturní dominanty, nezahušťovat rozptýlenou zástavbu.
22. Zajistit ochranu sídel Postřelná, Lvová a Valdov před plošnou extenzivní výstavbou a chránit jejich hodnotné zapojení do krajinné rámce, bude respektována historická struktura zástavby s možností jejího úměrného doplnění, bude chráněn charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou, nové stavby nebudou vytvářet cizorodý výrazný znak siluety existující zástavby, nová výstavba se bude soustřeďovat do kontaktu s existující zástavbou a bude se podřizovat formám a výrazu stávajících objektů.
23. V sídle Lada v Podještědí bude zachována historická struktura zástavby, rozvoj obce je ukončen a bude dále směřovat k přestavbě a obnově existujících

objektů, nová výstavba přípustná pouze výjimečně v odůvodněných případech. Při přestavbách, obnově nebo nové výstavbě bude chráněn charakter zástavby při využití tradičních architektonických forem, prvků a materiálů, nová výstavba se bude podřizovat formám a výrazu tradičních objektů – půdorysný tvar, výška, tvar střechy, materiály a barevnost.

24. V sídlech Heřmanice v Podještědí, Kněžice v Lužických horách a Petrovice v Lužických horách, bude respektována historická struktura zástavby s možností jejího umírněného doplnění, v návaznosti na stávající zástavbu, jiné možné řešení pouze u specifických forem rozptýlené zástavby. Bude chráněno měřítko a hmota zástavby při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou, nová výstavba se bude podřizovat formám a výrazu objektů.
25. U sídla Petrovice v Lužických horách zachovat stávající strukturu osad a samot, nerozšiřovat plošně výstavbu, nenavrhovat nové plochy pro výstavbu bydlení ve vyšších polohách svahů údolí, zachovat významné výhledy z cesty podél Petrovických domků.
26. Plošně nerozvíjet menší historicky cenné lokality se zástavbou (Lada, Kněžičky, Židovice).
27. Usměrnit rozsah těžební činnosti s cílem minimalizace vlivů na krajinu a funkce krajinného systému.
28. Nepřipustit výstavbu vysokých větrných elektráren z důvodu ochrany přírodních a krajinných hodnot.

A2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

• Doprava

29. Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému;
30. Prověřit možnost vypuštění stabilizovaných i návrhových ploch dopravní infrastruktury vymezených v platném územním plánu, jejichž vymezení se ohledem na místní podmínky jeví jako zbytečné, nevhodné nebo nerealizovatelné. V případě stabilizovaných ploch nevymezovat komunikace zejména ve volné krajině, které reálně neexistují nebo jsou pro běžná vozidla nesjízdné nebo sjízdné s obtížemi (např. pozemky parc. č. 930, 1095/2, 1095/4 k.ú. Petrovice v Lužických horách). Dále vypustit stabilizované plochy komunikací v zastavěném území, které neexistují a procházejí přes soukromé pozemky (zahrady) či dokonce přes objekty (např. pozemek st. p. 191/2 v k. ú. Heřmanice v Podještědí – stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – silniční (DS) prochází přes budovu kravína; pozemek parc. č. 105/3 k.ú. Heřmanice v Podještědí; parc. č. 878/1 k.ú. Postřelná). Návrhové komunikace vymezovat pouze v případě jejich realizovatelnosti. Při prověřování vycházet z pasportu komunikací.
31. Prověřit vymezení parkovací plochy „U Včelína“.
32. Řešit dopravní závady vyplývající z UAP (viz. kapitola B. zprávy).

33. Upravit plochu LZ5 dle územního rozhodnutí na stavbu I/13 Rynoltice – Lvová (č.j. OSH 1141/2022, KULK 37236/2022/280.13/Pc z 14.6.2022)

- **Zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod**

34. Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu;

35. Aplikovat rozšíření vodovodních/kanalizačních řadů a vyžadovat napojení novostaveb na veřejnou infrastrukturu;

- **Elektro**

- Neuplatňuje se.

- **Zásobování plynem**

- Neuplatňuje se.

- **Požadavky na civilní ochranu**

36. Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.

- **Požadavky na veřejné zdraví**

37. Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.

- **Požadavky na veřejná prostranství**

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

A3. 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.

- **Ochrana přírody a krajiny**

39. Prověřit zachování vizuálního uplatnění významných krajinných dominant (zejm. Ještědský hřbet, vrch Sokol, silueta CHKO Lužické hory) a kulturních dominant (zámek Lemberk, bazilika minor sv. Vavřince a sv. Zdislavy, zámek Nový Falkenburk, historické jádro města Jablonné v Podještědí s věží bývalého kostela Narození Panny Marie) v krajinných panoramatech i v dílčích vizuálních vazbách.

40. Řešit problém případného umístování tzv. mobilhousů, treehousů, skleníků, jurt, rekreačních objektů (včetně zahrádek a kolonií) a obdobných staveb ve volné krajině/v nezastavěném území; doplnit definice k těmto pojmům. Prověřit řešení problematiky dle § 18 odst. 5, při vyloučení určitých staveb uvést veřejný zájem.

41. Zajistit nezastavěnost a zalesněnost terénních dominant a horizontů se skalními útvary, nepřipouštět plošný rozvoj včetně odlesnění území, chránit přirozenou modelaci terénu, horizontů a svahů.

42. V území vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj přirozené nivy: nevymezovat rozvojové plochy v záplavovém území; zachovat cenné plochy nivy Panenského potoka mezi Jablonným a Velkým Valtinovem.
43. Vytvořit podmínky pro doplnění prvků mimolesní krajinné zeleně s cílem posílení ekostabilizačního a biotického potenciálu krajiny.
44. Prověřit ochranu pramenných oblastí (označení v ÚSK PR1130, PR1131).
45. Provést revizi průběhu vodních toků zakreslených v ÚP a biokoridorů v návaznosti na vodní toky. Mnoho toků má ve skutečnosti odlišný průběh než ten, který vymezuje územní plán (např. pozemky parc. č. 21, 17/1 v k. ú. Heřmanice v Podještědí).
46. Vyloučit pěstování plodin pro energetické využití (biomasy).
47. Zajistit vymezení spojitého a funkčního územního systému ekologické stability mj. s cílem odstranění problematického vymezení prvků ÚSES a zajištění spojitosti s prvky vymezenými na území sousedních obcí (označení dle ÚSK):
 - ÚSES110, ÚSES111 - nespojitosti skladebných částí ÚSES na území sousední obce v ORP Česká Lípa, rozdílné vymezení oproti ZÚR LK,
 - ÚSES097, ÚSES098, ÚSES099, ÚSES100, ÚSES101 a ÚSES102 - nesplněné prostorové parametry skladebných částí ÚSES,
 - ÚSES102 a ÚSES10 – nejasné vymezení, provést zpřesnění,
 - ÚSES107, ÚSES108 - zajistit spojitost a funkčnost ÚSES v urbanizovaném území,
 - ÚSES103, ÚSES104 a ÚSES106 - využití rozvojových ploch vymezených v platném ÚP podmínit zajištěním zachování funkcí skladebných částí ÚSES.

- **Zemědělský půdní fond**

48. Dodržet obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

- **Pozemky určené k plnění funkce lesa**

- Neuplatňuje se.

- **Protipovodňová ochrana**

49. Nevymezovat zastavitelné plochy a neumísťovat stavby do míst tzv. kritických bodů přívalových srážek.
50. Prověřit možnosti zmírnění škod způsobené přívalovými povodněmi pomocí komplexního systému povodňových opatření bez nutnosti významné změny charakteru toku a rázu krajiny. Prověřit možnosti zapracování opatření vymezená v územní studii krajiny na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha a snížení povodňového rizika do maximálního objemu akumulované vody 10 tisíc m³:
 - vodní nádrž, suchá nádrž, obnova rybníka (VN134, VN135, VN136, VN137, VN138, VN139, VN140, VN141, VN142, VN143, VN144, VN145, VN146, VN147, VN178, VN149, VN150), revitalizace toku, renaturace toku (RV31, RV33, RV34, RV43, RV44, RV45,

RV108, RV117, RV118, RV119) retenční prvek typu zdrž, přehrážka, tůň (RT129, RT130, RT131, RT132, RT133).

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

51. Prověřit potřebnost veškerých navržených VPS a VPO. Bude aktualizován seznam těchto staveb v kapitole 7) a 8) závazné části územního plánu. Realizované VPS budou z textu vypuštěny.

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

52. Ve změně územního plánu by měla být prověřena potřeba zpracování územních studií a případně prodloužena lhůta pro jejich zpracování. Toto náležitě odůvodnit. Prověřit stanovení podmínky zpracování územní studie u ploch, kde vyvstala potřeba na prověření dopravního přístupu, parcelace nebo prodloužení inženýrských sítí (viz. bod A.2 této zprávy).

53. Z rozsahu územní studie

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Neuplatňuje se.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Návrh změny bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, např.:
 - 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.
- Dokumentace změny bude obsahovat textovou a grafickou část a odůvodnění a náležitosti dané přílohou č. 7 bodem I. a II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Rozsah zpracování dokumentace:

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro společné jednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro společné jednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro společné jednání a bude předána:

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

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání a bude předána:

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

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání a bude předána:

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

Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

Čistopisy vydané změny územního plánu a úplného znění budovu odevzdány v podobě:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích;
- 2 x ve standardním papírovém provedení.
- Technické požadavky na zpracování změny územního plánu (týká se všech fází projednání):
 - Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny ÚP budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
 - Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF, který bude ve strojově čitelném formátu.
 - Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům a budou ve strojově čitelném formátu.
 - Digitální podoba grafické části ÚP 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 krýt 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

Na území obce zasahuje Evropsky významná lokalita *Jezevčí vrch, Lemberk a Horní Ploučnice*. S návrhem změn, které by ovlivnily výše uvedené Evropsky významné lokality, se ve změně územního plánu nepočítá. Některé výše uvedené záměry na prověření by ale mohly stanovit rámec pro umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.