



**MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC**  
odbor územního plánování,  
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního  
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

Č. j.: UP/7110/018202/21/Pa - UPUP

Liberec dne 10.10.2023

CJ MML 226031/23

Vyřizuje: Ing. Lucie Žanta/485 243 512

## **2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLOUHÝ MOST**

za období 4/2019 - 4/2023

zpracována 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:** Ing. Eva Krňanská  
Ing. Lucie Žanta  
Magistrát města Liberce  
Odbor územního plánování  
nám. Dr. E. Beneše 1/1  
460 59 Liberec 1

**Určený zastupitel:** Ing. Běla Ivanová - starostka  
**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Dlouhý Most  
Obec Dlouhý Most  
Dlouhý Most č. p. 193  
463 12

**Říjen 2023**

ÚVOD .....	3
A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu. ....	4
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů... ..	14
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje. ....	15
D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. ....	15
E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci. ....	18
F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	18
G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene F. kladné. ....	18
H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje. ....	18

## Úvod

Správní území města Dlouhý Most je tvořeno katastrálními územími Dlouhý Most a Javorník u Dlouhého Mostu, o celkové rozloze 444 ha. K 1. 1. 2022 zde dle údajů ČSÚ žilo 943 obyvatel.

Sousedí s obcemi Liberec, Jeřmanice, Hodkovice nad Mohelkou a Šimonovice v ORP Liberec.

Pořizovatelem územního plánu Dlouhý Most byl Magistrát města Liberce, odbor územního plánování, oddělení územního plánování a projektantem byl Ing. arch. Miloslav Štěpánek, ČA 683.

Územní plán Dlouhý Most byl vydán zastupitelstvem obce Dlouhý Most dle usnesení ZO č. 3/2015 bod č. 1 ze dne 16. 3. 2015 a účinnosti nabyl dne 2. 4. 2015.

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. 1. zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracována pro období 4/2015 – 4/2019 a byla schválena zastupitelstvem obce 14. 10. 2019 Na základě této zprávy nebyla pořizována změna územního plánu.

Od doby vydání územního plánu byla pořízena 1. změna územního plánu Dlouhý Most zkráceným postupem, která byla vydána zastupitelstvem obce a nabyla účinnosti dne 29. 3. 2021. Dále byla pořízena 2. změna územního plánu zkráceným postupem a ta byla schválena v zastupitelstvu obce a nabyla účinnosti dne 30. 5. 2022.

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

## **A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu.**

### **A.1. Zastavěné území obce**

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Dlouhý Most bylo provedeno k datu 30. 9. 2013 a změnou č. 1 aktualizováno ke dni 30. 4. 2020, změnou č. 2 se jeho vymezení nezměnilo. Vzhledem k tomu, že došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

### **A.2. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Územní plán vymezil plochy zastavěné (stabilizované) a zastavitelné (návrhové) a nezastavitelné. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití návrhových a stabilizovaných ploch.

#### ***Plochy bydlení hromadné***

Územní plán nevymezil návrhové plochy pro hromadné bydlení. Vymezil pouze stabilizované plochy pro hromadné bydlení v celkové rozloze 5.645,5 m<sup>2</sup> a jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy bydlení – bydlení individuální***

Územní plán vymezil tyto návrhové plochy bydlení individuálního o celkové výměře 13,5 ha: **Z1, Z2** (v poloze navrhované skupiny rodinných domů na svahu přítoku Doubského potoka), **Z3** (v poloze navrhované skupiny rodinných domů pod železniční tratí), **Z4** (v poloze navrhované skupiny rodinných domů nad železniční tratí), **Z5, Z6, Z7, Z9, Z10, Z11** (v poloze západně od centra), **Z12, Z13, Z14, Z16, Z17** (v poloze nad železniční tratí a k Jeřmanicím), **Z18, Z20, Z21, Z22** (v poloze za obecním úřadem, u Císařské aleje a v údolí k Vesci), **Z20a** (u Císařské aleje, navazuje na stabilizované plochy a dosud nezastavěnou část zastavitelné plochy Z20) **Z23, Z24** (v poloze u pneuservisu), **Z26, Z27, Z28, Z29, Z30** (v poloze Horního Podlesí), **Z33, Z34, Z35** (v poloze severního a západního okraje Javorníku), **Z36, Z38, Z39** (v poloze východního okraje Javorníku), **Z70** (v poloze v údolí k Vesci), **Z72a, Z72b** (v poloze Dolní Podlesí). Využity byly tyto plochy: **Z5, Z11, Z13, Z14, Z20, Z20a, Z21, Z26**. Návrhové plochy bydlení individuálního mají celkovou výměru 13,5 ha, z toho je využito 26 992,47m<sup>2</sup>, což je 19,96 %. Stabilizované plochy jsou z celkové výměry 44,7 ha využity z 99,08 %, čemuž odpovídá rozloha využitých ploch 44,3 ha.

#### ***Plochy rodinné rekreace***

Územní plán nevymezil návrhové plochy rodinné rekreace. Stabilizované plochy rodinné rekreace o celkové výměře 2,26 ha jsou využity z 94,8 %.

#### ***Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura***

Územní plán vymezuje návrhové plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura: **Z40** (v poloze areálu ZŠ a MŠ), **Z41 – Z42** (v poloze JZ od centra nad přítokem Doubského potoka). Tyto plochy mají celkovou výměru 1,09 ha, z těchto ploch nebyly využity žádné plochy, tudíž 0 %. Stabilizované plochy o celkové výměře 1,30 ha jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy občanského vybavení – komerční vybavení***

Územní plán nevymezil návrhové plochy občanského vybavení – komerční vybavení. Stabilizované plochy o celkové výměře 8 947 m<sup>2</sup> jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy občanského vybavení – hřbitovy***

Územní plán nevymezil návrhové plochy občanského vybavení – hřbitovy. Stabilizované plochy hřbitovů o celkové výměře 2 278,6 m<sup>2</sup> jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy občanského vybavení – sport***

Územní plán nevymezil návrhové plochy občanského vybavení – sport. Stabilizované plochy o celkové výměře 26,24 ha jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy smíšené obytné***

Územní plán vymezuje návrhové plochy smíšené obytné: **Z44** (v mezilehlé poloze silnice do Jeřmanic a železniční trati). Mají celkovou výměru 7 979,4 m<sup>2</sup>, z těchto ploch nebyly využity žádné plochy, tudíž bylo využito 0 %. Stabilizované plochy o celkové výměře 1,02 ha jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy výroby – výroba a sklady***

Územní plán nevymezil návrhové plochy výroby a skladování. Stabilizované plochy výroby a skladování o celkové výměře 9 882,8 m<sup>2</sup> jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy výroby – zemědělská výroba***

Územní plán vymezuje návrhovou plochu zemědělské výroby **Z71** (na svazích přítoku Doubského potoka v návaznosti na stávající a navrženou lokalitu soustředěné zástavby rodinných domů) o výměře 150 m<sup>2</sup>, která je využita ze 100 %. Stabilizované plochy zemědělské výroby o celkové výměře 5 598,8 m<sup>2</sup> jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy technické infrastruktury***

Územní plán vymezil návrhové plochy technické infrastruktury: **Z58** (v poloze u pneuservisů (ČSOV4)), **Z59** (v údolí k Vesci (ČSOV5)), **Z60** (v poloze nad přítokem Doubského potoka). Celková výměra těchto návrhových ploch je 457,3 m<sup>2</sup>. Využita je pouze plocha **Z60**, tj. celkem je využito 16,2 %. Stabilizované plochy jsou vymezeny o celkové výměře 476,73 m<sup>2</sup> a jsou využity na 100 %.

#### ***Plochy ploch dopravy – drážní doprava***

Územní plán nevymezil návrhové plochy dopravy – drážní doprava. Stabilizované plochy drážní dopravy o celkové výměře 6,81 ha jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy ploch dopravy – silniční doprava***

Územní plán nevymezil návrhové plochy dopravy – silniční doprava. Stabilizované plochy silniční dopravy jsou vymezeny o celkové výměře 2,31 ha a jsou využity ze 100 %.

#### ***Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace***

Územní plán vymezil návrhové plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace: **Z46 – Z47** (v poloze nad přítokem Doubského potoka), **Z48 – Z49** (v poloze pod železniční tratí a nad přítokem Doubského potok), **Z50 – Z51** (v poloze nad železniční tratí), **Z52 – Z53** (v poloze podél silnice I/35, mezi Horním Podlesím a silnicí I/35), **Z54** (v poloze jižně od sportovního areálu Vesec), **Z55 – Z56** (v poloze nad Javorníkem), **Z67** (východně od areálu Vesec), **Z68** (v údolí k Vesci), **Z73** (Dolní Podlesí). Využity byly tyto plochy: **Z46, Z47, Z48**. Celková výměra návrhových ploch je 1,94 ha. Z toho bylo využito 0,64 ha, což tvoří 33 %. Stabilizované plochy nebyly územním plánem vymezeny.

#### ***Plochy dopravní infrastruktury – odstavná plocha***

Územní plán vymezuje návrhové plochy dopravní infrastruktury – odstavná plocha: **Z45** (v mezilehlé poloze sportovního a rekreačního areálu Vesec a silnice I/35) v celkové výměře 1,31 ha. Tato plocha nebyla zatím využita, tudíž z vymezených ploch je využito 0 %. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – odstavná plocha nebyly územním plánem vymezeny.

Konkrétní vyhodnocení jednotlivých ploch je uvedeno v následující tabulce:

*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.*

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito %</b>	<b>Poznámka popř. návrh řešení</b>
<b>Z1</b>	Plochy bydlení individuální V poloze navrhované skupiny rodinných domů na svahu přítoku Doubského potoka	13,25	Rozvojové plochy pro skupinovou zástavbu s vymezením komunikací, bloků zástavby a celkového rozsahu ohraničení lokality dle zpracované dokumentace, návaznost ploch na současnou realizaci rodinných domů západním směrem, řešení úseků splaškové kanalizace v návaznosti na navazující zastavitelné plochy do území pod a nad železniční tratí a další území.
<b>Z2</b>	Plochy bydlení individuální V poloze navrhované skupiny rodinných domů na svahu přítoku Doubského potoka	5,56	<b>Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z3</b>	Plochy bydlení individuální V poloze navrhované skupiny rodinných domů pod železniční tratí	72,54	Rozvojové plochy pro skupinovou zástavbu v návaznosti na návrh komunikací, při jižním okraji hranice lokality s odstupem od železnice z důvodu hygienických limitů hluku z provozu železnice, při západním okraji ohraničení plochy z důvodu omezení záborů souvislých ploch ZPF i přítomnosti snížení terénu po spádnicí, návrh napojení na gravitační splaškovou kanalizaci dle projektu odkanalizování obce východním směrem, další okolní plochy pod železniční tratí již mimo dosah na dopravní a technickou infrastrukturu. <b>Při pořizování změny územního plánu převést část plochy do stabilizovaných ploch.</b>
<b>Z4</b>	Plochy bydlení individuální V poloze navrhované skupiny rodinných domů pod železniční tratí	0	Rozvojové plochy pro skupinovou zástavbu s podmíněnou dohodou o parcelaci, vymezené bloky zástavby navrhovanými komunikacemi, dopravní přístupnost od železničního přejezdu s požadavkem na rozšíření dopravního prostoru komunikace a od vodní nádrže, omezení zastavitelných ploch z důvodu odstupů od železnice z důvodu hygienických limitů hluku z provozu železnice, omezení záborů souvislých ploch ZPF a dle konfigurace terénu rozsahu ploch s napojením na gravitační splaškovou kanalizaci dle projektu odkanalizování obce.
<b>Z5</b>	Plochy bydlení individuální V poloze západně od centra	100	Rozvojové plochy v prolukách a sousedství zastavěného území, návrh na doplnění stávající okolní zástavby rodinných domů v prolukách v

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito %</b>	<b>Poznámka popř. návrh řešení</b>
<b>Z6</b>	Plochy bydlení individuální V poloze západně od centra	0	blízkosti centra, dopravní přístupnost ze stávajících komunikací. <b>Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z7</b>	Plochy bydlení individuální V poloze západně od centra	53,53	
<b>Z9</b>	Plochy bydlení individuální V poloze západně od centra	0	
<b>Z10</b>	Plochy bydlení individuální V poloze západně od centra	51,93	
<b>Z11</b>	Plochy bydlení individuální V poloze západně od centra	100	
<b>Z12</b>	Plochy bydlení individuální V poloze nad železniční tratí a k Jeřmanicím	0	Ojedinelé rozvojové plochy v dílčích prolukách a sousedství zastavěného území ve styku s Jeřmanicemi s návrhem doplnění zástavby, dopravní přístupnost ze stávajících komunikací. <b>Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z13</b>	Plochy bydlení individuální V poloze nad železniční tratí a k Jeřmanicím	100	
<b>Z14</b>	Plochy bydlení individuální V poloze nad železniční tratí a k Jeřmanicím	100	
<b>Z16</b>	Plochy bydlení individuální V poloze nad železniční tratí a k Jeřmanicím	0	
<b>Z17</b>	Plochy bydlení individuální V poloze nad železniční tratí a k Jeřmanicím	0	
<b>Z18</b>	Plochy bydlení individuální V poloze za obecním úřadem, u Císařské aleje a v údolí k Vesce	0	Rozvojové plochy v prolukách a sousedství zastavěného území, převážný rozsah nové výstavby v území, návrh na doplnění stávající okolní zástavby, vazba na zástavbu Vesce, u lokality Z 20 situování více objektů s parcelací pozemků. <b>Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z20</b>	Plochy bydlení individuální V poloze za obecním úřadem, u Císařské aleje a v údolí k Vesce	100	
<b>Z20a</b>	Plochy bydlení individuální U Císařské aleje	100	Rozvojové plochy přiřčené k plochám bydlení – individuální dle provedené přeparcelace a vydaných správních rozhodnutí, bez nových staveb hlavního využití podmínka: zajistit ochranu hodnotné vzrostlé nelesní zeleně (registrovaný VKP Císařská alej). <b>Při pořizování změny územního plánu převést do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z21</b>	Plochy bydlení individuální V poloze za obecním úřadem, u Císařské aleje a v údolí k Vesce	100	Rozvojové plochy v prolukách a sousedství zastavěného území, převážný rozsah nové výstavby v území, návrh na doplnění stávající okolní zástavby, vazba na zástavbu Vesce. <b>Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných.</b>

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito %</b>	<b>Poznámka popř. návrh řešení</b>
<b>Z22</b>	Plochy bydlení individuální V poloze za obecním úřadem, u Císařské aleje a v údolí k Vesce	0	Rozvojové plochy v prolukách a sousedství zastavěného území, převážný rozsah nové výstavby v území, návrh na doplnění stávající okolní zástavby, vazba na zástavbu Vesce.
<b>Z23</b>	Plochy bydlení individuální V poloze u pneuservisu	0	Rozvojové plochy v prolukách a sousedství zastavěného území, u lokality Z23 vazba na rozsáhlejší stávající zástavbu Šimonovic.
<b>Z24</b>	Plochy bydlení individuální V poloze u pneuservisu	0	
<b>Z26</b>	Plochy bydlení individuální V poloze Horního Podlesí	100	Rozvojové plochy ve styku s Jeřmanicemi a Vratislavicemi nad Nisou v prolukách a sousedství zastavěného území, nepravidelného uspořádání zástavby, v současné době i novostaveb rodinných domů, vazba zastavitelných ploch na stávající zástavbu Jeřmanic. <b>Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z27</b>	Plochy bydlení individuální V poloze Horního Podlesí	0	
<b>Z28</b>	Plochy bydlení individuální V poloze Horního Podlesí	0	Rozvojové plochy ve styku s Jeřmanicemi a Vratislavicemi nad Nisou v prolukách a sousedství zastavěného území, nepravidelného uspořádání zástavby, v současné době i novostaveb rodinných domů, vazba zastavitelných ploch na stávající zástavbu Jeřmanic.
<b>Z29</b>	Plochy bydlení individuální V poloze Horního Podlesí	0	
<b>Z30</b>	Plochy bydlení individuální V poloze Horního Podlesí	0	Rozvojové plochy v prolukách a sousedství zastavěného území v kontaktu se stávající zástavbou mimo pohledově exponované nezastavěné území svahu Javorníku, nepravidelného uspořádání zástavby.
<b>Z33</b>	Plochy bydlení individuální V poloze severního a západního okraje Javorníku	0	
<b>Z34</b>	Plochy bydlení individuální V poloze severního a západního okraje Javorníku	0	
<b>Z35</b>	Plochy bydlení individuální V poloze severního a západního okraje Javorníku	0	Rozvojové plochy v prolukách a sousedství zastavěného území, nepravidelného uspořádání zástavby ve směru ke sportovnímu areálu Obří sud Javorník, u lokality Z36 zánik původní cesty a situování více objektů s požadavky na parcelaci pozemků.
<b>Z36</b>	Plochy bydlení individuální V poloze východního okraje Javorníku	0	
<b>Z38</b>	Plochy bydlení individuální V poloze východního okraje Javorníku	0	
<b>Z39</b>	Plochy bydlení individuální V poloze východního okraje Javorníku	0	
<b>Z40</b>	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura V poloze areálu ZŠ a MŠ	0	Návrh na rozšíření stávajícího areálu základní školy a mateřské školy navazujícími pozemky SV směrem k silnici I/35 s požadavkem na zvýšení kapacit těchto zařízení



	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. <b>návrh řešení</b>
<b>Z41</b>	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura V poloze JZ od centra nad přítokem Doubského potoka	0	zastavitelná plocha pro realizaci bytového domu s využitím pro zdravotní a sociální služby (domov pro seniory ...), navržené řešení dle dokumentace skupinové zástavby rodinných domů v sousedství, přírodní poloha nad údolím přítoku Doubského potoka, navazující návrh kruhové křižovatky a umístění trafostanice s přípojkou VN kabelového vedení.
<b>Z42</b>	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura v poloze JZ od centra nad přítokem Doubského potoka	0	Zastavitelná plocha pro realizaci bytových domů s využitím pro zdravotní a sociální služby (domov pro seniory ...), přírodní poloha nad údolím přítoku Doubského potoka, navazující návrh pokračující komunikace do území pod železniční tratí, vedení splaškové kanalizace a kabelového vedení VN.
<b>Z44</b>	Plochy smíšené obytné V mezilehlé poloze silnice do Jeřmanic a železniční tratí	0	Využití pozemku pro různorodé využití služeb, drobné výroby, bydlení bez vzájemných střetů, využití území dle hygienických limitů hluku z provozu železnice, možný zánik ve stávající usedlosti chovu skotu.
<b>Z45</b>	Plochy dopravní infrastruktury – odstavná plocha odstavná plocha pro areál Vesec u R35	0	Využití lokality pro odstavnou plochu pro osobní automobily s využitím v případě konání významných akcí v areálu Vesec, v souladu s ÚP Liberec jako na straně Liberce.
<b>Z46</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze nad přítokem Doubského potoka	100	Vymezení komunikací navazujících na rekonstrukci stávající páteřní komunikace dle dokumentace k lokalitě skupinové zástavby rodinných domů, komunikacemi související vymezení bloků zástavby. <b>Při pořizování změny územního plánu převést do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z47</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze nad přítokem Doubského potoka	100	
<b>Z48</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace v poloze pod železniční tratí a nad přítokem Doubského potoka	63,01	Vymezení komunikace s prodloužením komunikace ve směru od centra obce dle stávající parcelace přilehlých pozemků a návrhu další komunikace ve směru ke kruhové křižovatce v místě navrhovaných bytových domů. <b>Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z49</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace v poloze pod železniční tratí a nad přítokem Doubského potoka	0	
<b>Z50</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze nad železniční tratí	0	Vymezení komunikací s řešením dopravního zpřístupnění lokality skupinové zástavby i od vodní nádrže, komunikacemi související vymezení bloků zástavby.
<b>Z51</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze nad železniční tratí	0	
<b>Z52</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze podél komunikace R 35, mezi Horním Podlesím a komunikací R 35	0	Doplnění komunikací přerušovaných koridorem silnice I/35 s využitím stávajícího podjezdu pod silnicí I/35, dopravní přístupnost k zemědělským a lesním pozemkům.

	<b>funkční využití/ lokalizace</b>	<b>Využito %</b>	<b>Poznámka popř. návrh řešení</b>
<b>Z53</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze podél komunikace R 35, mezi Horním Podlesím a komunikací R 35	0	
<b>Z54</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze jižně od sportovního areálu Vesec	0	Vymezení komunikace v trase dnes vyježděné cesty, dopravní přístupnost k nemovitostem, k zemědělským a lesním pozemkům.
<b>Z55</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V poloze nad Javorníkem	0	Vymezení komunikací v horní části Javorníku pro bezmotorovou dopravu s propojením území ve směru k Rašovce, dopravní přístupnost k zemědělským a lesním pozemkům, v trase Z55 (K10) současně vedení pěší trasy multifunkčního turistického koridoru na Javorník a přeložení stávající cyklotrasy do výhodnější polohy.
<b>Z56</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace v poloze nad Javorníkem	0	
<b>Z58</b>	Plochy technické infrastruktury V poloze u pneuservisů a v údolí k Vesci	0	V koncových polohách gravitační kanalizace přečerpávání splaškových vod do kanalizace v území Šimonovic a Vesce.
<b>Z59</b>	Plochy technické infrastruktury V poloze u pneuservisů a v údolí k Vesci	0	
<b>Z60</b>	Plochy technické infrastruktury V poloze nad přítokem Dubského potoka	100	Situování trafostanice 35/0,4 kV v místě navrhované skupinové zástavby rodinných domů, s napojením kabelového vedení VN 35 kV z vedení a stávající trafostanice T5881 JZ směrem. <b>Při pořizování změny územního plánu převést do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z67</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace Východně od areálu Vesec	0	Vymezení propojovacího úseku komunikace, dopravní zpřístupnění nemovitosti na komunikaci dle údaje katastru.
<b>Z68</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace V údolí k Vesci	0	Vymezení přístupové komunikace k nemovitosti.
<b>Z70</b>	Plochy bydlení individuální V poloze v údolí k Vesci	0	Rozvojová plocha v proluce zástavby pro 1 RD.
<b>Z71</b>	Plochy zemědělské výroby Na svazích přítoku Doubského potoka	100	Využití pozemku pro umístění zemědělské stavby s podmíněně přípustným bydlením (rodinná farma), bez vzájemných střetů. <b>Při pořizování změny územního plánu převést do ploch stabilizovaných.</b>
<b>Z72a</b>	Plochy bydlení individuální V poloze Dolní Podlesí	0	Rozvojové plochy ve dvou lokalitách v okrajové koncové poloze zástavby a v krajinném prostoru údolí Lučního potoka, změna navrženého funkčního využití zastavitelných ploch ÚP.
<b>Z72b</b>	Plochy bydlení individuální V poloze Dolní Podlesí	0	
<b>Z73</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace Dolní Podlesí	0	V okrajové koncové poloze zástavby vymezení plochy pro obratiště, zejména pro vozidla služeb, IZS a údržby.

### Vymezení ploch přestavby

V rámci ploch přestavby budou respektovány limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a rozhodnutí. V řešeném území jsou vymezeny následující plochy přestavby:

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. <b>návrh řešení</b>
<b>Z62</b>	Plochy veřejných prostranství V poloze při údolí k Vesce	0	Jako prostranství s využitím stávající rovinaté plochy náspu při místní komunikaci v poloze údolí k Vesce, s možností parkování vozidel.
<b>Z63</b>	Plochy veřejných prostranství V poloze u fotbalového hřiště	0	Doplnění prostoru pro veřejnou zeleň jako zázemí sportoviště v poloze u centra obce.

#### Závěr:

V územním plánu není potřeba navrhovat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území.

**A.3. Plochy územních rezerv** nejsou v územním plánu navrženy.

**A.4. Plochy k prověření územní studií, regulačním plánem ani dohodou o parcelaci:**

V územním plánu je vymezena 1 plocha (Z4 – Dlouhý Most nad železniční tratí), ve které byla pro rozhodování v území stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci. U dohody o parcelaci je nutné mít 100 % souhlas všech vlastníků, který je značně složité získat a lokalita se tím stává nevyužitelná. Je vhodné prověřit nutnost jejího vymezení a případně navrhnout jiné řešení, jako například zpracování územní studie nebo komplexního řešení.

#### Závěr:

V rámci území obce nejsou v územním plánu vymezeny další plochy, které by bylo nutné podmínit zpracováním podrobnější dokumentace.

**A.5. Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby:**

<b><u>Dopravní vybavení</u></b>	
VD-O – odstavná plocha pro sportovní areál Vesec u silnice I/35 (Z45)	
<b><u>Místní (MK) a účelové komunikace (UK)</u></b>	
VD-K1 – MK nad Doubským potokem (Z46)	- zrealizováno, v příští změně vypustit
VD-K2 – MK nad Doubským potokem (Z47)	- zrealizováno, v příští změně vypustit
VD-K3 – MK pod železniční tratí (Z48)	- vydáno územní rozhodnutí na část stavby, na pozemcích parc. č. 178/3, 180/15, 188/6, 188/7, 188/10, 1197/2, z poloviny zrealizováno, kolaudační souhlas s užíváním stavby byl vydán 12.1.2022 pod č.j.: SUUR/7130/259830/21-Vá/KS
VD-K4 – MK nad Doubským potokem (Z49)	
VD-K5 – MK nad železniční tratí (Z50)	
VD-K6 – MK nad železniční tratí (Z51)	
VD-K7 – UK podél silnice I/35 (Z 52)	
VD-K8 – UK mezi Horním Podlesím a silnicí I/35 (Z53)	

VD-K9 – UK jižně od sportovního areálu Vesec (Z 54)	- v současné době se řeší získání pozemků do vlastnictví obce
VD-K10 – UK nad Javorníkem (Z 55)	- účelová komunikace se již v trase nachází, v příští změně vypustit
VD-K11 – UK nad Javorníkem (Z 56)	- účelová komunikace se již v trase nachází, v příští změně vypustit
VD-K12 – MK východně od sportovního areálu Vesec (Z 67)	
VD-K13 – MK v údolí k Vesce (Z68)	- v současné době se řeší získání pozemků do vlastnictví obce
VD-K14 – MK (obrátiště) Dolní Podlesí (Z73)	
<b><u>Železnice</u></b>	
VD-ŽD8_D26D - úsek Liberec – hranice LK/SK, modernizace železniční trati s novostavbami úseků, elektrizace, zdvojkolejnění	
<b><u>Cyklistická a pěší doprava</u></b>	
Multifunkční turistický koridor VD-D42p Nová Hřebenovka, jižní větev – přeložení pěší trasy	
<b><u>Pěší chodníky a stezky</u></b>	
VD-P1 – chodník podél silnice III/27814	Vydáno ÚR 8.8.2022 (SURR/7130/116031/22-Sta/SP)
VD-P2 – chodník podél silnice III/2876 do Jeřmanic	
VD-P3 – chodník - propojení k železničnímu viaduktu a k vodní nádrži	
VD-P4 – chodník - propojení se zástavbou Vesce	
VD-P5 – chodník - propojení území JV od sportovního areálu Vesec	
Veřejně prospěšné stavby <b>technické infrastruktury</b>	
<b><u>Vodní hospodářství</u></b>	
VT-ČSOV 4 – čerpací stanice odpadních vod u pneuservisu (Z 58)	
VT-ČSOV 5 – čerpací stanice odpadních vod v údolí na Vesec (Z 59)	
<b><u>Energetika</u></b>	
VT-T – trafostanice (Z60)	- již realizováno, v příští změně vypustit

Vyvlastnění ploch prvků ÚSES nadregionálního významu

V územním plánu byly vymezeny **plochy prvků ÚSES nadregionálního významu**

VU-BC39 - vložené lokální biocentrum v trase nadregionálního biokoridoru K19MB

VU-K19MB - úsek trasy nadregionálního biokoridoru K19MB

Plochy k asanaci

V územním plánu byly vymezeny **plochy pro asanaci starých ekologických zátěží**:

VA-S1 sanace skládky v Dolním Podlesí – skládka není evidovaná ani není v území patrná. Při případné změně územního plánu prověřit potřebu vymezení asanace S1

VA-S2 sanace skládky východně od kostela

**Závěr:**

**Upravit seznam veřejně prospěšných staveb v kapitole g) závazné části územního plánu o již realizované VPS. Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být v budoucí změně znovu prověřeny s ohledem na jejich realizaci a potřebu.**

#### **A.6. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2015 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., platná od 1. 1. 2018, kde v § 43 odst. 3 je umožněno v územním plánu nebo jeho části použít prvky regulačního plánu, pokud to zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu stanoví. V souvislosti s tím by měly být v případné změně územního plánu vymezeny lokality, pro které by měla být tato regulace stanovena. Konkrétně by bylo vhodné ji stanovit pro lokality se zachovalou hodnotnou venkovskou zástavbou. Pro ostatní lokality by měl být do územního plánu doplněn charakter zástavby v obci, a s tím stanoveny podmínky na vzhled a charakter nové zástavby.

Dále novela stavebního zákona č. 47/2020 Sb., platná od 26. 2. 2020, která v § 20a zavádí „Jednotný standard územně plánovací dokumentace“. Ten je podrobněji řešen ve vyhlášce č. 500/2006 Sb.. Od 1. 1. 2023 je povinnost pořizovaný územní plán nebo jeho změnu, pokud se jedná o změnu územního plánu, která není v jednotném standardu zpracován, zpracovat v tomto standardu. To je případ územního plánu Dlouhý Most včetně jeho změn, které nebyly zpracovány v jednotném standardu. Změnou územního plánu bude muset být územní plán zpracován v jednotném standardu.

Dále novela stavebního zákona č. 19/2023 Sb., platná od 23. 1. 2023 zavádí § 19a, který řeší charakter území. Ten je nově definován jako úkol územního plánování v § 19 odst. (1) písm. j) stavebního zákona. Změnou územního plánu je nutné definovat charakter území a vyhodnotit jej v rámci hodnocení souladu ÚPD s cíli a úkoly územního plánování. Také ve vazbě na § 19 odst. (1) písm. j) stavebního zákona bude nutné změnou územního plánu řešit umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie dle § 18 odst. (5) stavebního zákona. Při tom bude nutné vycházet z metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování (dále jen „ministerstvo“), k části zákona č. 19/2023 Sb., tzv. Lex OZE I, týkající se územního plánování a k čl. 3 Nařízení Rady (EU) 2022/2577.

Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, provedená aktualizace územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) k 26. 2. 2021. Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny.

Dále byla dne 18. 12. 2019 schválena územní studie krajiny SO ORP Liberec (dále jen „územní studie krajiny“). Požadavky vyplývající z této územní studie by měly být zapracovány do zadání případné budoucí změny územního plánu. Limity, záměry a problémy vyplývající z územní studie byly také zapracovány do aktualizace ÚAP k 26. 2. 2021.

Další změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2015 vydán a aktualizován 1. a 2. změnou účinnou od 29. 3. 2021 resp. 30. 5. 2022 přinesla aktualizace Politiky územního rozvoje ČR č. 2, 3, 4, 5 a 6. Dne 27. 4. 2021 také nabyla účinnosti Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. S těmito nástroji územního plánování vyjma aktualizace

č. 6 Politiky územního rozvoje ČR, která se netýká území Libereckého kraje, byl územní plán uveden do souladu 2. změnou.

### **Závěr:**

**Při zpracování změny územního plánu je nutné zapracovat výše uvedené změny podmínek od doby vydání územního plánu.**

### **A.7. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.**

Od vydání územního plánu po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Nepočítá se s navrhováním dalších ploch pro výrobu, fotovoltaických a větrných elektráren. Ve vazbě na novelu stavebního zákona č. 19/2023 Sb., (popsáno v bodě A.6) bude nutné řešit možnost umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území. Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení dalších rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES.

## **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 31. 12. 2008 a následně aktualizovány. Poslední aktualizace proběhla k datu 26. 2. 2021. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto nové problémy k řešení (neřešené v územním plánu):

### **ZÁVADY:**

- ***Závady dopravní:***
  - přetíženost silnice III /27814, především v zimních měsících v době nájezdu lyžařů do sportovního střediska Obří Sud Javorník.
  - Nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) místních komunikací ve stávající zástavbě
  - absence chodníku podél centrální komunikace - silnice III /27814
- ***Závady veřejné infrastruktury:***
  - Absence splaškové i dešťové kanalizace, trativody do vodního toku nebo na pozemky
  - Nedostatek a špatné umístění veřejných prostranství
- ***Závady hygienické***
  - Velká černá skládka na soukromém pozemku 764/1 k.ú. DM, zásadní problém, skládka je stále rozšiřována a nejsou nástroje, jak tomu zabránit (poslední navážka v roce 2018)
  - Hlukové zatížení obce ze silnice I/35 a ze železnice
  - Znečištění ovzduší (smog, imise) v Liberecké kotlině - zdroj doprava, lokální topeniště (hnědé uhlí)
- ***Závady urbanistické:***
  - Nevhodná zástavba v rozporu se zachovalou tradiční lidovou architekturou (objem, výška a výraz staveb, oplocení) v místní části Javorník
  - Doplnit rizika srůstání sídel vymezené v ÚSK ORP Liberec
- ***Závady využití území:***

- Zchátralá budova lidové architektury
- Torzo budovy místního významu č. p. 22, asanace
- Okrajově využívaný a nevhodně umístěný areál na zpracování dřeva v blízkosti centra obce (brownfield)

### **PROBLÉMY:**

- Problémy ÚSES:
  - USES034 : chybí návaznost na sousední obec Hodkovice nad Mohelkou
  - USES035 : chybí návaznost na sousední obec Jeřmanice
  - USES036 : lokální biocentrum méně jak 3 ha
  - USES037 : zastavitelná plocha dopravní infrastruktury (DI) v lokálním biocentru
  - Doplňit rizika – kritický bod přívalových srážek KB 090, KB093

### **STŘETÝ:**

- ZLp\_93 – část návrhové plochy bydlení v údolní nivě

V územním plánu je navržen koridor pro budování chodníků podél silnice III/27814.

Nepovolená skládka na pozemku parc. č. 764/1 je v územním plánu řešena pomocí návrhu plochy asanace (S2).

Urbanistické závady jsou dané již stávající zástavbou a jejich náprava je možná pouze formou asanace, což je v praxi těžko proveditelné.

V případné změně územního plánu by bylo vhodné doplnit charakter zástavby v obci a stanovit podmínky pro vzhled a charakter nové zástavby.

### **Závěr:**

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

### **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.**

Územní plán Dlouhý Most byl podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s PÚR ČR vyjma její aktualizace č. 6, která se netýká území Libereckého kraje, a ZÚR LK změnou č. 2. V rámci ZÚR LK došlo ke zpřesnění rozvojových os, oblastí a koridorů vymezených v PÚR ČR. V rámci územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR a požadavky vyplývající ze ZÚR LK zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území.

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

Pořizovatel zpracoval vyhodnocení využití stabilizovaných a návrhových ploch (viz tabulky níže).

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

Nemožnost využít nové zastavitelné plochy prokázána nebyla. Vymezené zastavitelné plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v malé míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové zastavitelné plochy.

#### Vyhodnocení využití stabilizovaných ploch územního plánu obce Dlouhý Most (2/2023)

PLOCHY ZASTAVITELNÉ			
FUNKCE	VÝMĚRA	VYUŽITO	VYUŽITO [%]
Plochy bydlení - bydlení hromadné	5 645,23	5 645,23	100,00
Plochy bydlení - bydlení individuální	447 706,65	443 598,88	99,08
Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava	68 141,37	68 141,37	100,00
Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	239 397,40	239 397,40	100,00
Plochy občanského vybavení - komerční vybavení	8 946,52	8 946,52	100,00
Plochy občanského vybavení - hřbitov	2 278,63	2 278,63	100,00
Plochy občanského vybavení - sport a rekreace	262 422,24	262 422,24	100,00
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	13 068,35	13 068,35	100,00
Plochy rekreace	22 672,90	21 493,36	94,80
Plochy smíšené	10 024,60	10 024,60	100,00
Plochy technické infrastruktury	476,73	476,73	100,00
Plochy veřejných prostranství	8 965,91	8 965,91	100,00
Plochy výroby a skladování - výroba a sklady	9 882,77	9 882,77	100,00
Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	5 598,88	5 598,88	100,00
stabilizované plochy celkem	1 105 228,18	1 099 940,87	99,52

#### Vyhodnocení využití návrhových ploch územního plánu obce Dlouhý Most (2/2023)

FUNKCE	VÝMĚRA	VYUŽITO	VYUŽITO [%]
Plochy bydlení - bydlení individuální	111 278,00	26 992,47	24,26
<i>Plochy bydlení - bydlení individuální - před změnou č. 1 a 2</i>	109 715,00	26 386,60	24,05
Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (odstavná plocha u silnice R35, místní a účelové komunikace)	34 187,00	6 404,78	18,73
<i>Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - před změnou č. 1 a 2</i>	33 895,00	6 404,78	18,90



<b>Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura</b>	<b>12 550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura - před změnou č. 1 a 2</b>	<b>14 635,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>	<b>7 970,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plochy technické infrastruktury</b>	<b>457,30</b>	<b>73,85</b>	<b>16,15</b>
<b>Plochy veřejných prostranství</b>	<b>9 470,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba</b>	<b>150,00</b>	<b>149,83</b>	<b>100,00</b>
<i>Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - před změnami územního plánu</i>	<b>111 278,00</b>	<b>26 992,47</b>	<b>24,26</b>
<b>návrhové plochy celkem</b>	<b>197 173,20</b>	<b>33 620,93</b>	<b>17,05</b>

**E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.**

Při naplňování ÚP Dlouhý Most nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto se neuplatňují žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Na území obce se nachází Evropsky významná lokalita Luční potok. Na základě zprávy o uplatňování není navrhováno pořízení změny územního plánu, proto nebude evropsky významná lokalita nijak ovlivněna. Na území obce se nenachází NATURA 2000 - ptačí oblast. Na území obce se nenacházejí žádné rozvojové plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Nenavrhuje se rušení prvků ÚSES.

**F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu**

Neuplatňuje se.

**G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene F. kladné.**

Neuplatňuje se.

**H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Neuplatňuje se.