



**MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC**  
**odbor hlavního architekta,**  
**oddělení územního plánování, jako příslušný**  
**Úřad územního plánování pro ORP Liberec**

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

tel. 485 243 111

Č. j.: HA/7110/051982/18/Te - HAUP  
CJ MML 051992/18

Liberec, dne 27. 04. 2018

Vyřizuje: Radim Stanka, Ing. Michaela Teplá/485 243 519

## **1. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HLAVICE**

Obec Hlavice má platný územní plán od 13. 1. 2014 a účinný od 29. 1. 2014.

Podle ustanovení § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, 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.

**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.**

- 1) Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno k 31. 10. 2011.
- 2) Územní plán vymezil plochy stabilizované, zastavitelné 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 s rozdílným způsobem využití**

#### **Plochy pro bydlení - bytové domy**

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro bydlení v bytových domech. Vymezuje pouze 2 stabilizované plochy v Hlavici, na kterých stojí bytové domy a plochy jsou tak využity ze 100 %.

#### **Plochy pro bydlení - rodinné domy**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení Z1 – Z16, Z18 – Z22 o celkové výměře 7,5 ha. Většinou se jedná o plošně malé lokality, které doplňují proluky v zástavbě a navazují na stávající plochy pro bydlení. V obci se nachází jediná větší rozvojová lokalita pro bydlení Z7 severně od základní školy v Hlavici. Z návrhových ploch vymezených v územním plánu dosud nebyla žádná využita.

#### **Plochy rekreace – kolonie zahrádek**

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro rekreaci. Vymezuje pouze 2 stabilizované plochy v Hlavici, které jsou z velké části zastavěné chatkami a plochy se dají považovat ze 100 % využité.

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

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost. Vymezuje pouze 3 stabilizované plochy v Hlavici, které jsou využity ze 100 %, jelikož je na nich umístěn areál kostela, základní a mateřské školy a obecního úřadu.

### **Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport**

Územní plán vymezuje 1 rozvojovou plochu Z23 pro rozšíření sportovního areálu v Hlavici na místě původní ukončené skládky komunálních odpadů. Zatím není využita. Stabilizovaná plocha je vymezena v Hlavici na ploše stávajícího sportovního areálu.

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

Územní plán vymezuje 1 rozvojovou plochu Z24 v důležité poloze v kontaktu na mezilehlý prostor kostela a hřbitova vymezující centrum pro zařízení občanského vybavení, kupř. pro umístění obchodu. Plocha má přímou vazbu na vstupní prostor do sportovního areálu, hospodu pod plechem a veřejná prostranství v sousedství, která není využita.

Stabilizovaná plocha je vymezena ve východní části Hlavice při komunikaci na Nantiškov (Dům jógy) a je využita.

### **Plochy občanského vybavení – hřbitov**

Plocha hřbitova se nachází západně od sportovního hřiště za veřejným prostranstvím sloužícím jako parkoviště.

### **Plochy veřejných prostranství**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy veřejných prostranství Z 25 – Z 30 o celkové výměře 0,48 ha. Na katastru Hlavice je plocha Z25 v poloze jižně od hřbitova v Hlavici. Jedná se o plochu s mírným sklonem terénu navazující na stávající prostranství v mezilehlé poloze domu společenského centra a hřbitova. Území je již dnes využívané pro umístění atrakcí při hlavické pouti. Plocha Z26 v poloze u bytovek v Hlavici je rovinatou plochou s přítomností stromů, v atraktivní poloze v přímém kontaktu a s využitím jako zázemí k sousedním domům pro bydlení. Území je již dnes využívané obyvateli domů, ale nejsou na něm umístěny stavby.

Na území Lesnovku je vymezena plocha Z28 v poloze u sochy Panny Marie v Lesnovku jako zázemí před schodištěm užívané k pěšímu přístupu k soše Panny Marie i ke kapliče v sousedství a lze považovat za využitou. Plocha Z29 se nachází v poloze u kamenného kříže v Lesnovku v okolí kamenného kříže a další navazující plochy břehů podél potoka, který vyvěrá ze sousední studně umístěné ve svahu.

V katastru Vápno je vymezena plocha Z27 v poloze u památníku ve Vápně na rovinaté ploše při silnici III. třídy ve střední části Vápná a plocha Z30 v poloze mezi cestami v Končínách ve vazbě na okolní stávající a navrhovanou zástavbu. Tyto plochy nejsou využity.

Návrhové plochy veřejných prostranství jsou využity z 69 %, stabilizované plochy z 80%. Část stabilizované plochy v Hlavici v sousedství mateřské školy a východně od koupaliště v Hlavici není využita.

### **Plochy dopravní infrastruktury**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy dopravní infrastruktury Z 31 – Z 50. Plochy dopravní infrastruktury jsou rozděleny na plochy místních a účelových a plochy silnic III. třídy.

### **Plochy technické infrastruktury**

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu technické infrastruktury Z 51 o výměře 80 m<sup>2</sup>, pro umístění ČOV. Tato plocha není využita. Stabilizované plochy jsou využity ze 100%.

### **Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba**

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu. Jedná se o 4 stabilizované plochy, které jsou ze 100% využité.

### **Plochy smíšené výrobní**

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu smíšenou Z 52 o celkové výměře 0,5432 ha v katastru Hlavice v návaznosti na dnes opuštěný zemědělský areál při komunikaci do Vápna vymezený jako přestavbová plocha. Plocha není využita.

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

Územní plán vymezuje vodní plochy - nádrž v Hlavici, vodní nádrž ve Vápně (kompletně opravena zaizolována i tepelně, slouží místním občanům k odpočinku a požárním účelům), vodní plocha v údolí Zábrdky západně od Vápna a v Lesnovku a rybník s chovem ryb v údolí potoka od Lesnovku s návrhem rozšíření vodní plochy.

- 3) 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.
- 4) Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní (K3, K4, K10-K14) a technickou infrastrukturu (ČOV, ČS). Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES a území s archeologickými nálezy.

Z veřejně prospěšných staveb je již realizováno VPS pro dopravní infrastrukturu K12 (točka autobusu ve Vápně) a K14. Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být prověřeny s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci.

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

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 350/2012, ze které vyplynul požadavek na prověření všech nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, u kterých bude muset být uvedeno, jaké stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona bude jejich umístění v těchto plochách vyloučeno.

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 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 (k. ú. Vápno). Pro ostatní lokality by měl být do územního plánu doplněn charakter zástavby v obci, a s tím stanoveny podmínky na vzhled a charakter nové zástavby. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním měly respektovat okolní zástavbu.

Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, provedená aktualizace územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) k 31. 12. 2016. Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny.

V současné době se pořizuje 1. změna územního plánu Hlavice v částech, které byly zrušeny Krajským úřadem Libereckého kraje na základě rozhodnutí vyplývajícího ze zkráceného přezkumného řízení ze dne 27. 6. 2014. Výsledkem přezkumného řízení byl požadavek na znovu stanovení podmínek v území pro pozemky parc. č. 353/13, 59, 60/1, 346 v katastrálním území Hlavice se zaměřením na stanovení funkčního využití pozemků.

Tato změna nemá vliv na změnu podmínek na území obce Hlavice, protože řeší pouze zmiňovanou část týkajících se pozemků parc. č. 353/13, 59, 60/1, 346 v katastrálním území Hlavice a případné vymezení této zastavitelné plochy nemá vliv na celkovou koncepci územního plánu.

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

Při naplňování ÚP Hlavice nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Územní plán nenavrhl žádné nové zastavitelné plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.

### **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 v roce 2010, 2012, 2014 a k 31. 12. 2016. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení v územním plánu, případně problémy, které se mohou územním plánem řešit nepřímo:

- *Dopravní závady*  
Nepřehledné křižovatky místních komunikací; špatná dopravní dostupnost (absence železnice, silnice vyšší třídy) a obslužnost veřejnou dopravou.
- *Závady veřejné infrastruktury*  
Absence kanalizace v místní části Hlavice, návrh MČOV a řadu pro centrum obce (48EAO), vydáno ÚR, jiné řešení než v ÚP.
- *Závady urbanistické*  
Nevyužívaný zemědělský areál - brownfield, nevzhledný areál na okraji obce; zchátralý nevyužívaný dům na okraji Lesnovku č. p. 28; zchátralý, nedostavěný zemědělský objekt u č. p. 17 ve Vápně.
- *Závady estetické*  
Kabiny pro sportovce potlačující kulturní dominantu obce; chátrající patrová budova č. p. 4.
- *Problémy a rizika*  
Skládka v Hlavici.

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

Z Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevyplývají pro území Hlavice konkrétní požadavky. V rámci případné budoucí změny ÚP budou v Odůvodnění uvedeny jednotlivé priority a bude uvedeno, jak byly ve změně územního plánu zohledněny.

ZÚR LK na území obce zasahuje koridor regionálního významu D17A - silnice II/272, úsek Osečná - Ralsko (Kuřívody). Zpřesněný koridor na území obce nezasahuje.

ZÚR LK vymezily regionální biocentrum RC1794 a regionální biokoridor RK663 a RK664. Tyto prvky ÚSES jsou v územním plánu zpracovány.

**D) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.**

Pořizovatel zpracoval vyhodnocení využití zastavitelných a zastavěných ploch (viz tabulky níže).

- 1) Z vyhodnocení zastavitelných ploch vyplývá, že obec má dostatek nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení, protože od vydání územního plánu do této doby nebyla žádná ze zastavitelných ploch pro bydlení využita, stejně jako plochy pro technickou infrastrukturu, tělovýchovu a sport, občanské vybavení – komerční využití. Plochy smíšené výrobní jsou využity přibližně z 22 %, ale jedná se o brownfield (opuštěný zemědělský areál při komunikaci do Vápna), který je územním plánem určen k přestavbě.
- 2) Z nezastavitelných rozvojových ploch jsou z 26 % využity plochy veřejných prostranství. Z vyhodnocení vyplývá, že v současné době není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, jelikož jich má obec dostatek nevyužitých.

### Vyhodnocení využití zastavitelných ploch územního plánu Hlavice

**Tab. č. 1 vyhodnocení návrhových ploch pro bydlení**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro bydlení	<b>75258,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tab. č. 2 vyhodnocení návrhových ploch smíšených – plochy smíšené výrobní**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy smíšené – smíšené výrobní	<b>28876,4</b>	<b>6740,9</b>	<b>22,4</b>

**Tab. č. 3 vyhodnocení návrhových ploch pro technickou infrastrukturu**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro technickou infrastrukturu	<b>207,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tab. č. 4 vyhodnocení návrhových ploch pro tělovýchovu a sport**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro tělovýchovu a sport	<b>5546,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tab. č. 5 vyhodnocení návrhových ploch pro občanské vybavení – komerční zařízení**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení	<b>1997,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tab. č. 6 vyhodnocení návrhových ploch pro veřejná prostranství**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro veřejná prostranství	<b>15252,7</b>	<b>10492,9</b>	<b>68,8</b>

**Tab. č. 7 vyhodnocení návrhových ploch dopravy – místní a účelové komunikace**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro komunikace	<b>13101,7</b>	<b>6623,3</b>	<b>50,6</b>

**Tab. č. 8 Plochy specifické nezastavitelné - odstavné parkovací plochy při pořádání kulturních akcí**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro parkoviště	<b>17515,2</b>	<b>17515,2</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 9 Plochy specifické nezastavitelné - provoz kolové a pásové techniky, střelnice**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
plochy pro vodní plochy	<b>43585,1</b>	<b>43585,1</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 10 vyhodnocení návrhových ploch pro vodní plochy**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro vodní plochy - hráze	<b>2903,3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- 3) Z vyhodnocení zastavěných ploch vyplývá, že všechny zastavěné plochy jsou využity téměř ze 100 % (viz tabulky níže). Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny pozemky, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

## Vyhodnocení využití zastavěných ploch územního plánu Hlavice

**Tab. č. 1 vyhodnocení ploch pro bydlení – rodinné domy, stavby rodinné rekreace**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro bydlení	<b>287154,0</b>	<b>277940,9</b>	<b>96,8</b>

**Tab. č. 2 vyhodnocení ploch pro bydlení – bytové domy**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro bydlení – bytové domy	<b>3771,4</b>	<b>3771,4</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 3 vyhodnocení ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy veřejné infrastruktury	<b>14981,4</b>	<b>14981,4</b>	<b>100</b>

**Tab.č. 4 vyhodnocení ploch občanského vybavení – komerční zařízení**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro komerční zařízení	<b>7876,3</b>	<b>7876,3</b>	<b>100</b>

**Tab.č. 5 vyhodnocení ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro tělovýchovu a sport	<b>27208,0</b>	<b>27208,0</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 6 vyhodnocení ploch občanského vybavení – hřbitov**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro veřejná prostranství	<b>1971,7</b>	<b>1971,7</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 7 vyhodnocení ploch dopravní infrastruktury – silnice III.třídy**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro silnici III.třídy	<b>44497,0</b>	<b>44497,0</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 8 vyhodnocení ploch dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro místní komunikace	<b>226350,4</b>	<b>226350,4</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 9 vyhodnocení ploch technické infrastruktury**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro technickou infrastrukturu	<b>13430,0</b>	<b>13430,0</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 10 vyhodnocení ploch výroby a skladování – zemědělská výroba**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro zemědělskou výrobu	<b>34251,0</b>	<b>34251,0</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 11 vyhodnocení ploch veřejných prostranství**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro zemědělskou výrobu a bydlení	<b>13556,9</b>	<b>10860,8</b>	<b>80,1</b>

**Tab. č. 12 vyhodnocení ploch rekreace - kolonie zahrádek**

návrhové plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
plochy pro zahrádky	<b>12182,0</b>	<b>12182,0</b>	<b>100</b>

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

- Neuplatňuje se.

**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.**

Při naplňování ÚP Hlavice 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 nenachází Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Na území obce se nenacházejí žádné rozvojové plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Nenavrhuje se rušení prvků ÚSES.

Obec se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené v ZÚR LK. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.

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

- Neuplatňuje se.

**H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až 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.**

Návrh na aktualizaci ZÚR LK se nepodává.