



Č. j.: UP/7110/227420/20/Ká - UPUP
CJ MML 080268/22

Liberec dne 6. 4. 2022

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

1. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KRYŠTOFOVO ÚDOLÍ

za období 2018-2022

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. Michaela Křtěnová, Radim Stanka
Magistrát města Liberce
Odbor územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec 1

Určený zastupitel: Ing. Pravoslav Svačinka
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kryštofovo Údolí
Kryštofovo Údolí 166
460 02 Liberec 2

Březen 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.....	10
C.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	11
D.	Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	12
E.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.....	13
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.....	13
G.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.	13
H.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	13
I.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.	13
J.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.	14

ÚVOD

Správní území obce Kryštofovo Údolí se skládá z katastrálních území Kryštofovo Údolí a Novina u Liberce o celkové rozloze 1 734 ha. K 1. 1. 2021 zde dle údajů ČSÚ žilo 391 obyvatel.

Obec Hlavice sousedí s obcemi Chrastava, Liberec, Křižany, Zdislava a Bílý Kostel nad Nisou. Pořizovatelem územního plánu Kryštofovo Údolí byl Magistrát města Liberce, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování a projektantem byl Ing. arch. Miloslav Štěpánek - ARCH SERVIS, Leknínová 1063, Liberec.

Územní plán Kryštofovo Údolí (dále jen „ÚP, územní plán“) byl vydán zastupitelstvem obce Kryštofovo Údolí dne 21. 2. 2018 a účinnosti nabyl dne 14. 3. 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 určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu 1. zprávy o uplatňování územního plánu v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (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:

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 30. 6. 2016. Od tohoto data došlo na území obce k výstavbě. Při změně územního plánu by mělo být zastavěné území aktualizováno.

A.2. Plochy s rozdílným způsobem využití

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

Plochy bydlení – bydlení individuální

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení B4 – B12, B14, B15, B17, B18, B20-B34, B37 o celkové výměře 4,7 ha. Jedná se o plošně malé lokality, které doplňují proluky v zástavbě a navazují na stávající plochy pro bydlení. Z návrhových ploch vymezených v územním plánu byly využity plochy B9, B18, B33, B34 a částečně plocha B10 a B14.

Plochy rekreace – rekreace individuální

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro rekreaci. Stabilizované plochy se nacházejí na celém území obce, většinou ve svazích nebo blízkosti lesa, kde nebyl vhodný jejich převod na plochy bydlení individuální. Plochy se dají považovat za téměř využitě.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Územní plán vymezuje 2 rozvojové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost v centru obce, které nebyly zatím využity. Stabilizované plochy jsou využity.

Plochy občanského vybavení – sport a rekreace

Územní plán vymezuje 1 rozvojovou plochu S u vodní nádrže. Zatím není využita. Stabilizované plochy jsou vymezeny 2, v místě tenisových kurtů na severovýchodní části obce a u vodní nádrže a jsou využity.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro komerční zařízení. Stabilizované plochy jsou po celém území obce a jsou využity.

Plochy občanského vybavení – hřbitov

Plocha hřbitova se nachází v centru obce v návaznosti na kostel sv. Kryštofa.

Plochy dopravní infrastruktury

Územní plán vymezuje rozvojové plochy dopravní infrastruktury pro účelové komunikace K1 – K11. Plochy dopravní infrastruktury jsou rozděleny na plochy silnic, místních komunikací, účelových komunikací a plochy železniční dráhy. Část rozvojových ploch dopravní infrastruktury – účelové komunikace byla využita (K1, K9).

Plochy veřejných prostranství

Územní plán vymezuje rozvojové nezastavitelné plochy veřejných prostranství VP4 a VP5 u zastávky a točky autobusu pro rozšíření veřejné zeleně, plochy nejsou využity. Stabilizované plochy jsou využity.

Plochy s jiným způsobem využití – odstavná parkovací plocha

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu P v poloze dolního okraje sídla v sousedství objektu zrušené čerpací stanice při vjezdu do obce pro parkování vozidel v době konání kulturních a společenských akcí v obci.

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.

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
B4	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze při Selském potoce nad chatou Skrblík	0	Zastavitelná plocha v návaznosti na stávající zástavbu nad chatou Skrblík mezi odbočující komunikací ze silnice a potokem mimo sousedství lesních pozemků; nezastavitelné pásmo od lesního pozemku v šíři 30 m; zachování volného pruhu u potoka 6 m.
B5	Plochy bydlení – bydlení individuální při odbočce silnice k železniční zastávce	0	Při odbočce k železniční zastávce v proluce zástavby v místě dnes zarostlého nevyužitého pozemku; situování stavby při komunikaci; zachování volného pruhu u potoka 6 m. Probíhá příprava na výstavbu rodinného domu.
B6	Plochy bydlení – bydlení individuální přístupu k zastavitelné ploše za domem č. p. 57	0	Za domem č. p. 57 pouze v dolní snížené části vymezeného terénu pozemku v kontaktu na stávající zástavbu s dopravním přístupem po navrhované komunikaci s požadovanou úpravou živého plotu; výstavba podmíněna připojením na vodovodní řad.
B7	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze při komunikaci	0	Při komunikaci s využitím dopravního přístupu v kontaktu na stávající zástavbu po vrstevnici terénu.
B8	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze při komunikaci	0	
B9	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze území SZ od kostela při křižovatce	100	Zastavitelná plocha při křižovatce stavby zahájené v r. 2014. Na ploše je již umístěn rodinný dům, proto by měla být při změně územního plánu převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
B10	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze nad kostelem	100	Nad kostelem při dořešení oddělení stavebního pozemku dle stávající zástavby a situování zahrady s dopravním přístupem z jižní strany. Ve východní části plochy je již umístěn rodinný dům a do západní části zasahují stavby související s rodinným domem na st. p. 307. Plocha by měla být při změně územního plánu převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
B11	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze při komunikaci k vodní nádrži	0	Zastavitelná plocha při komunikaci k vodní nádrži v proluce zástavby v místě situování křiže se situováním stavby při komunikaci.
B12	Plochy bydlení – bydlení individuální nad penzionem Eva	0	Nad penzionem Eva návrh na rozšíření pozemku ke stávajícímu rodinnému domu a to mimo strmou stráň za zástavbou.

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
B14	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze stráně nad vodní nádrží	46	Zastavitelné plochy nad vodní nádrží pouze v návaznosti na stávající zástavbu s návrhem doplnění zástavby s dopravním přístupem a se situováním staveb při místní komunikaci; dolní část strmé stráně oddělené od komunikace zarostlou mezí a potůčkem nevhodná k zástavbě. Na části plochy B14 je již umístěn rodinný dům, proto by měla být při změně územního plánu převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území. Část plochy B15 slouží jako zahrada k rodinnému domu na st. p. 312 k.ú. Kryštofovo Údolí.
B15	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze stráně nad vodní nádrží	0	
B17	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze okolí penzionu Údolanka	0	Zastavitelná plocha v návaznosti na návrh komunikace v místě dnešního sjezdu do silnice současně s řešením přístupu k okolním pozemkům nad silnicí.
B18	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze okolí penzionu Údolanka	100	Vymezení zastavitelné plochy v proluce při otočce autobusu s ponecháním komunikace a přístupu k navazujícím pozemkům za zástavbou dle údaje katastru. Na ploše je již umístěn rodinný dům, proto by měla být při změně územního plánu převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
B20	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze při silnici naproti domu č. p. 147	0	Zastavitelná plocha při silnici v místě zářezu do terénu v blízkosti stávajícího rodinného domu č. p. 212 obdobné terénní konfigurace se situováním stavby při silnici.
B21	Plochy bydlení – bydlení individuální při odbočce komunikace k železničnímu viaduktu	0	Plocha na stráni v sousedství odbočky k železničnímu viaduktu.
B22	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze sousedství železničního viaduktu	0	Zastavitelná plocha pod železničním viaduktem v rozsahu vymezeného pozemku dle katastru mimo zamokřené pozemky.
B23	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze sousedství železničního viaduktu	0	Nad železničním viaduktem s vazbou na stávající zástavbu mimo ochranné pásmo dráhy.
B24	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze za železničním viaduktem při odbočující komunikaci	0	Zastavitelná plocha s omezením území s rozlivem vody.
B25	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze za železničním viaduktem při místní komunikaci	0	Zastavitelné plochy při místní komunikaci v prolukách stávající zástavby, situování objektů mimo ochranné pásmo vedení VN 35 kV, u obou lokalit zachování volného pruhu u potoka 6 m.
B26	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze za železničním viaduktem při místní komunikaci	0	

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
B27	Plochy bydlení – bydlení individuální poloze okolí tunelu na Novině při odbočující komunikaci	0	Zastavitelná plocha při odbočující komunikaci v návaznosti na nový rodinný dům
B28	Plochy bydlení – bydlení individuální v místě při silnici	0	V místě při silnici se stopou po zbořeném domu.
B29	Plochy bydlení – bydlení individuální nad serpentinou silnice	0	Nad serpentinou silnice s návrhem zrušení zaniklé komunikace a rozšíření plochy stávajícího rodinného domu pro doplňkovou stavbu.
B30	Plochy bydlení – bydlení individuální V poloze u tunelu na Novině u domu č. p. 106	0	Zastavitelná plocha nad tunelem v sousedství p.č. 149/5, k.ú. Novina u Liberce navrhované jako mimolesní zeleň.
B31	Plochy bydlení – bydlení individuální u domu č. p. 67	0	Zastavitelné plochy v návaznosti na vymezení komunikace v území nevhodně zrušené v platném katastru, rozšíření plochy stávajícího rodinného domu č. p. 67 dle dnešní situace oplocení.
B32	Plochy bydlení – bydlení individuální v sousedství stodoly u č. p. 67	0	Návrh 2 rodinných domů v místě při stodole se stopou po zbořeném domu a v místě pod stodolou.
B33	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze u domu č. p. 110 na Novině	100	Zastavitelná plocha s dopravním přístupem přes stávající zatrubněný úsek potoka ze silnice, z jižní strany mimo ochranné pásmo vedení VN 35 kV, vymezení zastavitelné plochy s vazbou na zastavěné území mimo stráž ve směru k železniční trati. Na ploše je již umístěn rodinný dům, proto by měla být při změně územního plánu převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
B34	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze za Údolským potokem	100	Zastavitelná plocha v místě situování původního objektu s dopravním přístupem po navrhované komunikaci (K11), zastavitelná plocha pro 1 RD na SZ straně pozemku. Na ploše je již bylo vydáno územní rozhodnutí na stavbu rodinného domu.
B37	Plochy bydlení – bydlení individuální v poloze JV okraje Noviny za železničním viaduktem	0	Zastavitelná plocha v mezilehlé poloze komunikace, Údolského potoka a stávajícího RD, u kterého se využívá část pozemku v jeho sousedství z důvodu zajištění volného prostoru kolem objektu.
OV11	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, v poloze centra v sousedství obecního úřadu	0	Nejatraktivnější plocha v území centra, vazba na prostor vyhořelého hostince, situace vesnického orloje, objektů prodeje suvenýrů, sezónní umístování venkovního betlému, návrh využití plochy pro potřeby obce, zařízení mateřské školy.
OV12	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, v poloze sousedství hostince U Uhlířů	0	Atraktivní rovinatá plocha při silnici v blízkosti centra, návrh využití plochy pro potřeby obce, hřiště, zachování volného pruhu u potoka 6 m.

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
S	Plochy občanského vybavení – sport a rekreace, v poloze vodní nádrže	0	Volné plochy s vazbou na přístupnost z místní komunikace, návrh na rozšíření mezilehlé plochy stávajícího rodinného domu a nádrže s vymezením přístupu k vodní nádrži a to po celém jejím obvodu.
K1	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze přístupu k domu č. p. 53	100	Ve 2 místech vymezení komunikací zajišťujících dopravní napojení rodinných domů a pozemků za Údolským potokem, niveleta vedení komunikace K 1 ve vyvýšené poloze, v sousedství vymezení ploch s rozlivem vody při záplavách, vedení komunikace K 2 na odděleném pozemku dle údaje katastru. Komunikace K1 byla již realizována, proto by měla být při změně územního plánu převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
K2	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze přístupu k domům č. p. 40 a 140	0	
K3	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze přístupu k zastavitelné ploše B 6	0	Návrh komunikace v pruhu s opatřením odřezu živého plotu, zajišťující dopravní přístupnost k navrhované zástavbě, travním porostům a k lesním pozemkům.
K4	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze přístupu k domu č. p. 18	0	Návrh komunikace ke zlepšení dopravní přístupnosti k pozemkům a nemovitosti za Údolským potokem.
K5	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze severně od penzionu Údolanka k zastavitelné ploše B 17	0	Návrh komunikace v místě upraveného terénu a sjezdu na silnici, současně zajištění přístupu k navazujícím pozemkům.
K6	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze za železničním viaduktem, přístup k zastavitelné ploše B 24	0	Návrh komunikace se zajištěním dopravní přístupnosti pozemků navrhovaných k zástavbě nad Údolským potokem a nemovitosti za Údolským potokem.
K7	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze přístupu k domu č. p. 25	0	
K8	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze při lesním pozemku za domem č. p. 163	0	Návrh komunikace při okraji lesního pozemku v nové trase mimo úsek zaniklé komunikace v sousedství nemovitosti.
K9	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, přístup k penzionu Cinibuk - Neuland	100	Návrh komunikace v trase vyježděné komunikace, původně evidované v katastru. Komunikace byla již realizována, proto by měla být při změně územního plánu převedena do stabilizované plochy a zahrnuta do zastavěného území.
K10	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, pod penzionem Novina	0	Návrh komunikace v trase vyježděné komunikace.
K11	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, v poloze severně od penzionu Údolanka; přístup k zastavitelné ploše B 34	100	Návrh komunikace se zajištěním dopravní přístupnosti k zaniklé účelové komunikaci. Na komunikaci bylo již vydáno územní rozhodnutí.

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
VP4	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň v poloze u zastávky autobusu	0	Místo při dolním konci zástavby se stopou zbořeného původního objektu s přítomností vzrostlých stromů javorů, v sousedství dubu, návrh nezastavitelné plochy s využitím veřejné zeleně, při silnici umístění objektu čekárny autobusu.
VP5	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň v poloze u otočky autobusu	0	Otočka a zastávka autobusu při penzionu Údolanka, kryté sezení s rozcestníkem, návrh rozšíření plochy o pozemek s návrhem veřejné zeleně.
P	Plochy s jiným způsobem využití – odstavná parkovací plocha, v poloze dolního okraje sídla v sousedství objektu zrušené čerpací stanice	-	Místo při vjezdu do obce, využití plochy pro parkování vozidel v době konání kulturních a společenských akcí v obci.

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 nejsou v územním plánu navrženy.

Závěr:

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

A.5. Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu (D16, D28, D42, MN P E3, NR2, K1-K11, prostor pro chodník). Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES, protipovodňová opatření a území s archeologickými nálezy. Z veřejně prospěšných staveb je již realizována VPS K1, K9 a K11, NR2.

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 2018 vydán, přinesla aktualizace ÚAP (poslední k 26. 2. 2021). Tyto změny a podmínky jsou zapracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají.

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 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.

Od doby vydání územního plánu byla také dle 13. 7. 2020 opatřením obecné povahy stanoveno záplavové území Údolského potoka včetně aktivní zóny. Tato aktivní zóna se neshoduje s územím rozlivu vymezeným v územním plánu.

Závěr:

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

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

Při naplňování ÚP Kryštofovo Údolí 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 nachází Evropsky významná lokalita Rokytka (CZ 0513251), jejímž předmětem ochrany je vranka obecná (část Údolského potoka). Územní plán Kryštofovo Údolí návrhem ploch přímo nezasahuje do území EVL a ani toto území významně neovlivňuje. Územní plán Kryštofovo Údolí nemá významný vliv na jednotlivé prvky soustavy Natura 2000 ani na její celkovou soudržnost.

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):

- *Dopravní závady*
 - Nedostatečné šířkové a směrové parametry základní komunikační sítě, špatné rozhledové poměry (zvláště na silnici II/592).
 - Kolize veřejné a motorové dopravy - autobusové zastávky bez zálivů a chodníků, ohrožování chodců.
 - Absence chodníku v centrální části obce – nedostatečná segregace pěšího provozu a automobilové dopravy
 - Absence chodníku od točky autobusu po odbočku do Noviny
- *Závady veřejné infrastruktury*

Absence základního občanského vybavení - chybí větší hřiště (fotbal, jiné sportovní akce).
- *Závady využití území*
 - Nevyužívaný a zchátralý dům lidové architektury č. p. 77 se stodolou u obecního úřadu.
 - Zchátralý hodnotný hrázděný dům č. p. 17 (kulturní památka)
 - Nevyužívaný a zchátralý venkovský dům č. p. 117
- *Problémy a rizika*

Problémy vyplývají především z územní studie krajiny a týkají se návaznosti a vymezení ÚSES:

ÚSES123 rozdílné vymezení lokálního biokoridoru na hranici dvou obcí a napojení na biocentrum.

Dále je v obci 22,14 % ZPF erozně ohroženo vodní erozí. Na území se nachází 3 nevýznamné kritické body přívalových srážek (KB057, KB056, KB058).

Závěr:

V rámci změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených problémů.

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

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009 a její aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 nevyplývají pro území obce Kryštofovo Údolí konkrétní požadavky. Republikové priority jsou v územním plánu zpracovány.

Dle ZÚR LK na území obce zasahoval koridor regionálního významu D16 - silnice úsek Liberec - Osečná, tunelový úsek pod Ještědským hřbetem. Koridor byl do územního plánu zpracován. Vedení této komunikace mělo být prověřeno územní studií. Dle AZÚR LK přes území obce nově prochází veřejně prospěšná stavba D16A. Tento koridor zasahuje území obce v jižním cípu v zalesněné části při hranici s územím obce Křižany.

Dále byl přes území obce vymezen mezinárodní železniční koridor D28, který územní plán zpřesnil. Aktualizací č. 1 ZÚR LK nedošlo ke změně, která by vyvolala potřebu změny územního plánu.

Dále byly přes území obce vymezen multifunkční turistický koridor D42, který územní plán zpřesnil. Aktualizací č. 1 ZÚR LK nedošlo ke změně, která by vyvolala potřebu změny územního plánu.

ZÚR LK vymezily na hranici obce regionální biocentra RC387, 1271, biokoridor K19H a přes území obce regionální biokoridor K19MB. Tyto prvky ÚSES jsou v územním plánu zpracovány. V AZÚR LK nedošlo v tomto případě k žádné změně.

Dále ZÚR LK vymezily v rámci protipovodňové ochrany přes území obce koridor P09 Lužická Nisa, úsek Jablonec nad Nisou – Hrádek nad Nisou a koridor P42 Údolský potok, Kryštofovo Údolí. Tyto koridory byly v územním plánu zpřesněny. V aktualizaci č. 1 ZÚR LK byly tyto koridory vypuštěny. V případné změně územního plánu by mělo být prověřeno řešení protipovodňové ochrany ve vazbě na zrušení těchto koridorů a v souvislosti s vyhlášením aktivní zóny záplavového území na Údolském potoce.

Aktualizace č. 1 ZÚR LK nově vymezily zásadu Z64a „Územní rozvoj realizovat v souladu s cílovými kvalitami krajiny“. Tyto zásady je nutné zohlednit ve změně územního plánu při řešení ochrany krajinného rázu. Obec Kryštofovo Údolí je součástí krajinného celku Ještědský hřbet, krajiny 07-1 Ještěd - Vápenný. Podmínkou je nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro činnosti vedoucí k dosažení cílových kvalit krajiny.

Závěr:

Pořizovatel vyhodnotil soulad územního plánu Kryštofovo Údolí s APÚR ČR a AZUR LK a dospěl k závěru, že při pořizování změny je nutné do územního plánu zpracovat zásadu Z64a z AZÚR LK, prověřit vedení koridoru D16a a prověřit řešení protipovodňové ochrany ve vazbě na zrušení těchto koridorů a v souvislosti s vyhlášením aktivní zóny záplavového území na Údolském potoce.

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

D.1. Vyhodnocení využití stabilizovaných zastavitelných ploch (02/2022)

plochy	výměra (m²)	využito (m²)	procent
Plochy bydlení - bydlení individuální	470455,5899	446835,0816	95,0
Drážní doprava - železniční dráha	135522,5735	135522,5735	100,0
Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace	29692,28034	29692,28034	100,0
Plochy dopravní infrastruktury - silnice	68750,87838	68750,87838	100,0
Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace	140596,4918	140596,4918	100,0
Plochy občanského vybavení - hřbitov	876,97825	876,97825	100,0
Plochy občanského vybavení - komerční vybavení	10971,01225	10971,01225	100,0
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	14060,22096	14060,22096	100,0
Plochy občanského vybavení - sport a rekreace	6344,761246	6344,761246	100,0
Plochy rekreace - rekreace individuální	18452,45913	17648,79813	95,6
Plochy veřejných prostranství - prostranství, veřejná zeleň	3433,227138	3433,227138	100,0
stabilizované plochy CELKOVĚ	899156,4728	874732,3036	97,3

Z vyhodnocení stabilizovaných ploch vyplývá, že všechny plochy jsou plně využity. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly nově zastavěny, nebo dosud nezastavěné, ale funkčně spojené se stavebními pozemky. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

D.2. Vyhodnocení využití ploch změn (02/2022)

plochy	výměra (m²)	využito (m²)	procent
Plochy bydlení - bydlení individuální	46844,80351	9547,329944	20,38
Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace	2752,328408	807,245789	26,08
Plochy občanského vybavení - sport a rekreace	906,848863	0	0
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	8738,5848	0	0
návrhové plochy CELKOVĚ	59242,56558	10354,57573	17,48

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeného v kapitole A) vyplývá, že současný územní plán má navrženo 43 rozvojových ploch o celkové výměře 5,9 ha. Současný stav využití zastavitelných ploch je 0,9 ha, tedy 15 %.

Z celkové navržené výměry zastavitelných ploch je od vydání územního plánu využito 17,9 % ploch bydlení. V rámci územního plánu byly zjištěno 5 ploch změn pro bydlení, které byly v uplynulém období zcela využity, a 1 plocha změn pro bydlení byla využita částečně. Z tohoto důvodu je během případné změny územního plánu nutno přeradit tyto plochy bydlení do stabilizovaných ploch bydlení. V rámci zjištěných podkladů byly takto identifikovány následující plochy bydlení:

Využití jednotlivých lokalit	Výměra (m ²)	Využito (m ²)	Využito %
B9	1496,3389	1496,3389	100
B10	2216,512732	2216,512732	100
B14	3675,176967	1686,2064	45,88
B18	2291,0422	2291,0422	100
B33	1011,361356	1011,361356	100
B34	845,868356	845,868356	100

Závěr:

Vymezené plochy změn jsou využity jen v minimální míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové. Na území obce stále zbývá dostatečné množství ploch pro zajištění rozvoje bydlení na plánované období v územním plánu.

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 územního plánu Kryštofovo Údolí 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 Rokytka (CZ 0513251), jejímž předmětem ochrany je vranka obecná (část Údolského potoka). Územní plán Kryštofovo Údolí návrhem ploch přímo nezasahuje do území EVL a ani toto území významně neovlivňuje. Územní plán Kryštofovo Údolí nemá významný vliv na jednotlivé prvky soustavy Natura 2000 ani na její celkovou soudržnost.

Závěr:

Při naplňování územního plánu 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.

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.

Neuplatňuje se.