



Č. j.: HA/7110/080021/16/St - HAUP
CJ MML 030989/23

Liberec dne 31. 1. 2023

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

Zpráva o uplatňování územního plánu Světlá pod Ještědem

za období 12/2014 - 10/2022

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

Určený zastupitel: Pavel Glaser - starosta obce

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Světlá pod Ještědem
Světlá pod Ještědem
Hodky 48
463 43 Český Dub

Leden 2023

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.....3
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů9
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....10
- D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....11
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny12
- 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) – D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu13
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny13
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....13

ÚVOD

Správní území obce Světlá pod Ještědem je tvořeno katastrálními územími Světlá pod Ještědem a Rozstání pod Ještědem o celkové rozloze 1 319 ha. K 1. 1. 2022 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 958 obyvatel. Sousedními obcemi jsou město Liberec, Český Dub a Osečná a s obcemi Proseč pod Ještědem, Janův Důl, Křižany, Kryštofovo údolí zařazené do správního obvodu ORP Liberec.

Pořizovatelem územního plánu Světlá pod Ještědem byl Magistrát města Liberce, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování a projektantem byl SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4, ČKAIT 01603. Územní plán Světlá pod Ještědem (dále jen „územní plán“) byl vydán zastupitelstvem obce Světlá pod Ještědem dle usnesení č. 4/2/2014 ze dne 1. 12. 2014 a účinnosti nabyl dne 17. 12. 2014.

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 Světlá pod Ještědem (dále jen „zpráva“) v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021) (dále jen „APÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „AZÚR LK“) a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP“).

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

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

A.1 Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno k 25. 11. 2013. Vzhledem k tomu, že došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování změny **provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.**

A.2 Plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán vyznačil 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 smíšené obytné

Územní plán vymezuje rozvojové plochy smíšené obytné o celkové výměře 22,6 ha. Většinou se jedná o plošně malé lokality, které doplňují proluky v zástavbě a navazují na stávající plochy pro bydlení. Větší rozvojové plochy jsou pouze plochy Z36, Z56 a Z58. Část z návrhových ploch vymezených v územním plánu dosud byla využita, stabilizované plochy jsou využity.

Plochy smíšené centrální

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu smíšenou centrální Z11b o výměře 1 604 m², která není využita. Stabilizované plochy jsou téměř využité.

Plochy smíšených aktivit

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu smíšenou aktivit Z58 o výměře 13 454 m², která není využita. Stabilizované plochy nejsou v územním plánu vymezeny.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost. Stabilizované plochy jsou využity.

Plochy občanského vybavení – sport

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu Z49 a Z85 o celkové výměře 5 540 m², které nejsou využity. Stabilizované plochy jsou využity.

Plochy občanského vybavení – hřbitov

Stabilizovaná plocha hřbitova se nachází mezi Světlou pod Ještědem a Vescem a je využita. Návrhové plochy nebyly vymezeny.

Plochy rekreace

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy rekreace a stabilizované jsou využity.

Plochy technické infrastruktury

Územní plán vymezuje rozvojovou plochu technické infrastruktury Z88 pro umístění centrální ČOV a plochu Z91 pro čerpací stanici, které nejsou využity. Stabilizované plochy jsou využity.

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

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

plocha	katastrální území	navrhované využití v ÚP	výměra [m ²]	podmínka	využito	poznámka
Z1	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	5782	1ST, 30m	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z4	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3021	1ST	100	Na ploše je umístěna dle KN zemědělská stavba, která ale slouží pro bydlení. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z5	Rozstání p. J., Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	7580	1ST	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z6	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2580	1ST	100	
Z7	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2169	1ST, HL	0	
Z10	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	4887	30m	0	
Z11a	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1895	30m	0	
Z11b	Světlá p. J.	plochy smíšené centrální (C)	1602	30m, HL	0	
Z12	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1887	30m, HL	0	
Z13	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1028	1ST	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z14	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	4050	1ST	0	
Z16	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	5656	2ST	0	
Z19	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2378		100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z20	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1679		0	
Z21	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3030	1ST	0	
Z22	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	7346	HL	44,4	Na části plochy již stojí rodinný dům. V rámci změny bude tato část převedena do ploch stabilizovaných.
Z23	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2309	1ST, HL	0	
Z24	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2477	2ST, 30m	0	
Z27	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1643	1ST	0	
Z30	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2032	HL	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z31	Rozstání p. J., Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2895	1ST, HL	0	
Z32	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2574	1ST, HL	0	

plocha	katastrální území	navrhované využití v ÚP	výměra [m ²]	podmínka	využito	poznámka
Z35	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2952	1ST, HL	0	Chyba v grafické části – vymezená plocha Z35a a Z35b, která má v grafice popis, ale v rámci projednání byla vypuštěna.
Z36	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	22309	VP	0	
Z37	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	6327	VP	0	
Z39	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1704	1ST	0	
Z40	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2415	1ST	0	
Z41	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	8598	2ST	30,3	Na části plochy již stojí rodinný dům. V rámci změny bude tato část převedena do ploch stabilizovaných.
Z42	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	750		0	
Z43a	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2396	1ST	0	
Z43b	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1776	1ST	0	
Z44	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	5756	HL	0	
Z45	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3136	1ST	100	Část plochy je využívána jako zahrada sousedního rodinného domu. V rámci změny bude tato část převedena do ploch stabilizovaných. Plocha je označena jako celá využitá, protože je v majetku majitele sousedního rodinného domu a zmiňované zahrady a není k ní zajištěn jiný zajištěn přístup tyto mimo pozemky.
Z46	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	4902	HL	0	
Z49	Rozstání p. J.	plochy občanského vybavení – sport (S)	3846		0	
Z51	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3279	HL	0	
Z54	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	8790	3ST	0	
Z55	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	7127	4 ST	25,5	Na části plochy již stojí rodinný dům. V rámci změny bude tato část převedena do ploch stabilizovaných.
Z56	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	21117	VP	0	
Z58	Rozstání p. J.	plochy smíšených aktivit (A)	13454		0	
Z59	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3872		0	
Z60	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	4294	HL	0	
Z61	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1482		0	
Z64	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2892	1ST, ZE	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z65	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3143	1ST, ZE	0	
Z66	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1905		0	
Z68	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2454	1ST	0	
Z69	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	4275	1ST	0	

plocha	katastrální území	navrhované využití v ÚP	výměra [m ²]	podmínka	využito	poznámka
Z73	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	7460	2ST, HL	0	
Z76	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3525	HL	0	
Z79a	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3158	1ST	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z79b	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	3948	1ST	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných.
Z84	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2199	HL	0	
Z85	Světlá p. J.	plochy občanského vybavení – sport (S)	1694		0	
Z86	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1680		0	
Z87	Rozstání p. J.	plochy smíšené obytné (B)	4012	1ST – pouze v rozsahu vydaného ÚR	0	
Z88	Rozstání p. J.	plochy technické infrastruktury (I)	1145		0	
Z90	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	1769	1ST	0	
Z91	Světlá p. J.	plochy technické infrastruktury (I)	407		0	
Z92 (Z15)	Světlá p. J.	plochy smíšené obytné (B)	2054	1ST – pouze v rozsahu vydaného ÚR	100	Na ploše již stojí rodinný dům. V rámci změny bude plocha převedena do ploch stabilizovaných. Nesoulad s grafickou částí, kde je uvedena Z15.

Plochy přestavby se nenavrhují.

Závěr: V územním plánu není třeba navrhovat další typ ploch s rozdílným způsobem využití. Z celkem navrhovaných 60 rozvojových ploch je plně (nebo alespoň částečně využito) 14 z nich. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území.

A.3 Územní rezerva byla vymezena pro územní ochranu koridoru silnice II/272 Liberec – Osečná (R1_D16). Úkol vymezení územní rezervy byl uložen Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje. AZÚR LK již ale vymeziily přes území obce koridor D16A, který je potřeba **místo územní rezervy do územního plánu při změně zpracovat a zpřesnit.**

Závěr: Ve změně územního plánu by měla být vypuštěna územní rezerva R1_D16.

A.4 Dohoda o parcelaci jako podmínka pro rozhodování o změnách v území nebyla v územním plánu Světlá pod Ještědem stanovena.

A.5 Územní studie jako podmínka pro rozhodování v území je územním plánem Světlá pod Ještědem stanovena pro 4 plochy. Do této doby byla zpracována pouze územní studie na plochu Z56. Lhůta pro pořízení územní studie se stanovila na 4 roky od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, což již uběhlo.

Závěr: Ve změně územního plánu by měla být prověřena potřeba zpracování územních studií a případně prodloužena lhůta pro jejich zpracování. Toto musí být náležitě odůvodněno.

A.6 Regulační plán jako podmínka pro rozhodování o změnách v území není v územním plánu Světlá pod Ještědem stanovena pro žádnou lokalitu.

A.7 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

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

- E1_PUR03 - posílení přenosové kapacity vedení 400 kV TR Bezděčín - TR Babylon
- E2, E4 - přívodní vedení k trafostanicím TN1, TN3 35 kV
- TN1, TN3 - trafostanice TN1, TN3
- Z88 - ČOV Světlá p. J. 1910
- Z91 - čerpací stanice odpadních vod ČS1

V grafické části územního plánu je ve výkresu E5, TN4

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES a multifunkční turistický koridor „Ploučnice“ a „Nová Hřebenovka“.

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

- Z85 – plocha občanského vybavení sport.

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

A.8 Návrhy na úpravu územního plánu

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

- Stanovení charakterů zástavby a podrobnějších podmínek prostorového uspořádání. Obec se nachází v Přírodním parku Ještěd, ale charakter nově umístěvaných staveb je řešen velmi obecně. Dále by bylo vhodné stanovit i minimální výměru zastavěné plochy stavby hlavní a její minimální výšku, aby nedocházelo k umístění plošně a hmotově nevhodných staveb.
- Stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v plochách smíšených obytných na okrajových částech obce a v místech s rozptýlenou zástavbou.
- Vytipování cenných lokalit, kde by byly v územním plánu použity prvky regulačního plánu.
- Upravit výčet staveb dle § 18 odst. 5 a výslovně uvést v nepřipustném využití stavby, které nelze umístit. Do odůvodnění doplnit veřejný zájem.
- Doplnit definici staveb, které není vhodné v území umístit v nezastavěném zemi (mobilhouse, treehouse, jurta, glampingový stan,...)
- Opravit bílá místa v grafické části ÚP bez určení funkční plochy (pozemek parc. č. 508/10 v k.ú. Rozstání pod Ještědem).
- Opravit stanovení koeficientu zastavění u stabilizovaných ploch, kde je již nyní překročen (např.: C2.40.0 parc. č 75 v k.ú. Světlá p. J., B1.10.80, parc.č. 52/1 k. ú. Dolení Paseky).

- V kapitole C.2 závazné části územního plánu upravit podmínku „1ST“, která se vztahuje pouze na stavby hlavního využití, ale stavby přípustného využití nepostihuje. Dále prověřit podmínku „30 m“, která činí některé plochy nezastavitelné. Stanovenou odstupovou vzdálenost nelze dodržet již kvůli okolní zástavbě. Navíc podmínka opět platí pouze pro stavby hlavního využití.

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

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

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 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. 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 byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, provedená aktualizace ÚAP (poslední aktualizace k datu 26. 2. 2021). Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny. Tyto změny a podmínky jsou zapracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají.

Dále byla 18. 12. 2019 schválena územní studie krajiny SO ORP Liberec. Zpracování požadavků vyplývajících z této studie do územního plánu bude prověřeno v jeho případné změně.

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

Dále proběhlo posílení kapacity vodních zdrojů pro zásobování obecního vodovodu (jsou vybudovány nové vrty na ploše Z61, Z36, v blízkosti vodojemu na pozemku parc. č. 815/2 a v areálu koupaliště).

Dále zastupitelstvo obce Světlá pod Ještědem usnesením č. 7/23/2018 ze dne 23. 4. 2018 schválilo návrhu na změnu ÚP obce Světlá pod Ještědem. Změna by měla prověřit možnosti rozšíření stávajících sjezdových tratí a také možnosti budování nových sjezdových tratí včetně moderních lanovek a kvalitního zázemí areálu Ještěd. Změna má územní přesah na území obce Světlá pod Ještědem. Pořizování změny bude koordinováno s pořizováním změny územního plánu Liberec.

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

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

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

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

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

ZÁVADY:

- Dopravní závady
 - Nevyhovující parametry silnice III. třídy přes Ještěd.
 - Nedostatečné šířkové a směrové parametry místních komunikací - téměř celá obec - neřešitelné kvůli vlastnickým vztahům (problematický odvoz odpadu)
 - Kolize pěší a motorové dopravy - na silnice III/2783: Hoření Paseky - Rozstání (obchod)
 - Kolize pěší a motorové dopravy - na silnice III/2784: Hodky - Světlá (škola) – chybí chodník
 - Přítomnost bariér pro pěší - golfové hřiště
- Veřejné infrastruktury
 - Absence, nebo horší dostupnost základního občanského vybavení - obchod jen v Rozstání, lékař pouze 2x týdně
 - Chybí větší centrální prostor pro pořádání společenských akcí
 - Absence kanalizace - Znečištění místních vodoteče procházející Hodkami a Rozstáním - přítok Ještědky
- Urbanistické závady
 - Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby - Mezi Hodkami a Hořeními Pasekami; Mezi Hodkami a Světlou pod Ještědem; Mezi Vescem a Jiříčkovem; Mezi Rozstáním a zástavbou u fotbalového hřiště; Mezi Rozstáním a Doleními Pasekami; Mezi Doleními a Hořeními Pasekami.

→ V územním plánu je stanoveno omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na navržené plochy veřejných prostranství - ochranné koridory, v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění těchto místních komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám a doprovodnou zeleň. V územním plánu je řešena segregace pěší, cyklo a motorové dopravy v textové části územního plánu, ale chodníky nejsou vymezeny v části grafické. Kanalizace je v územním plánu řešena formou rezerv na území Hořeních a Doleních Pasek, Hodek, Světlé pod Ještědem a Rozstání. Pro odstranění rizika srůstání jednotlivých sídel by muselo být ve změně územního plánu prověřeno vypuštění zastavitelných ploch (např. Z14, Z90, Z21, Z31, Z76).

PROBLÉMY:

- Problémy ÚSES
 - USES208: chybí návaznost na sousední obec Český Dub,
 - USES209: chybí návaznost na sousední obec Český Dub,
 - USES210: lokální biocentrum méně jak 3 ha volné krajiny,

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

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

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009. Územní plán Světlá pod Ještědem (2014) byl podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s PÚR ČR. V rámci platného územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR 2008 zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. Od doby vydání územního plánu Světlá pod Ještědem došlo ke schválení aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 PÚR ČR (2015 – 2021).

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

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

Obcí dle AZÚR LK prochází koridor regionálního významu D16A - silnice II. třídy, úsek Liberec - Osečná. Koridor je přes území obce vymezen nově a jedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Dle územně plánovací informace Krajského úřadu Libereckého kraje (dále jen „KÚ LK OÚPSŘ“) o podmínkách využívání území a změn jeho využití OÚPSŘ 23/2023 OÚP, KULK 4678/2023/OÚP ze dne 23. 1. 2023 je územní plán Světlá pod Ještědem z hlediska vymezení koridoru D16A s AZÚR LK v souladu. Koridor D16A v AZÚR LK nahradil dříve vymezenou územní rezervu D16 pro trasu obdobné silnice II. třídy, která však počítala s rozsáhlým podzemním tunelovým úsekem pod Ještědským hřbetem. Na základě úkolu ze ZÚR LK prověřil KÚ LK OÚPSŘ územní rezervu D16 pořízením příslušné územní studie označené v ZÚR LK jako US2 „Územní studie Řešení zlepšení silniční dostupnosti Liberce z území za Ještědským hřbetem“. Tato územní studie prokázala nevhodnost řešení silnice v trase územní rezervy D16 a navrhla novou trasu převážně po stávajících silnicích III. třídy, která byla následně označena v dokumentech KÚ LK, OÚPSŘ jako D16A. Územní studie US2 byla pořizovatelem schválena k využití a dne 10. 1. 2013 zaregistrována do evidence územně plánovací činnosti. Následně byla územní studie US2 využita jako podklad pro AZÚR LK a jako podklad pro územně plánovací činnost obcí. V rámci AZÚR LK byl záměr silnice II. třídy II/272 na základě požadavku dotčeného orgánu zobrazen na záměr silnice II. třídy. Podle výše uvedené územní studie US2 je navrhovaná silnice II. třídy vedena na území obce v ose stávající silnice III. třídy.

Územní studii US2 zohlednil územní plán v dopravní koncepci obce v kapitole D.1.1 závazné části. Tato koncepce navrhla, že do doby realizace výhledového dlouhého tunelu pod Ještědským hřbetem v trase územní rezervy D16 (v územním plánu vymezena jako R1_D16) budou rekatégorizovány stávající silnice III. třídy (III/2783, III/2784 a III/27239) do silnice II. třídy v návrhové kategorii S7,5/60. Navrhovaná silnice byla rovněž zakreslena v liniové podobě v grafické části územního plánu. Územní plán tímto způsobem zapracoval územní studii US2. KÚ LK, OÚPSŘ tedy konstatoval, že koridor D16A pro silnici II. třídy Liberec – Osečná z AZÚR LK je v územním plánu zapracován a upřesněn vymezením osy navrhované

silnice II/272 v kategorii S7,5/60 ve stávajících silnicích III. třídy. V případné budoucí změně bude z územního plánu vypuštěna územní rezerva R1_D16 pro tunelový úsek

Dále byla stanovena zásada koncepce rozvoje technické infrastruktury Z32 „Vytvářet územní podmínky pro zajištění spolehlivosti systému zásobování elektrickou energií a pro odstranění výkonového deficitu k očekávaným potřebám území.“ Přes území obce prochází koridor republikového významu E10_PUR03 - dvojitě vedení VVN 400 kV, úsek TR Babylon – TR Bezděčín. Tento koridor byl již do územního plánu zapracován, v AZÚR LK se jednalo pouze o změnu názvu koridoru.

Obcí prochází multifunkční turistický koridor D39 – Ploučnice a D42 – Nová Hřebenovka, severní a jižní větev. V AZÚR LK byly tyto koridory zapracovány do schématu „Cestovní ruch“. Koridory byly vymezeny přes území obce i před vydáním AZÚR a jsou v územním plánu zapracovány.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje vymezily prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu K19H, K19MB, RC1361, RC1978, RK07, RK662. Tyto prvky byly do územního plánu zapracovány. V AZÚR LK nedošlo v tomto případě k žádné změně.

AZÚR 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 Světlá pod Ještědem je součástí krajinného celku KC 07 – JEŠTĚDSKÝ HRBET, krajiny 07-1 *Ještěd – Vápenný*, krajiny 07-2 *Javorník* a krajinného celku KC 11 – ZÁPADNÍ PODJEŠTĚDÍ, krajiny 11-1 *Jablonsko*. Podmínkou je nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro činnosti vedoucí k dosažení cílových kvalit krajiny. Dále je v krajině 7-1 a 7-2 nutné chránit charakter tradiční rozvolněné zástavby v její typické struktuře a výrazně ji nezahušťovat; chránit pohledovou linii hřbetu s nadregionálně významnou stavební dominantou horským hotelem a vysílačem Ještěd, neumísťovat zde stavby s konkurenčním potenciálem; v případě navrhovaných změn s nutným odlesněním včas navrhnout a zajistit realizaci eliminačních opatření (nebezpečí narušení stability rozvolněním porostů), při obnově lesů uvážlivě umísťovat obnovné prvky v pohledových horizontech; v prostorech vymezených územně plánovací dokumentací obcí regulovaně rozvíjet sportovně rekreační využívání těchto území, upřednostňovat kvalitativní rozvoj před kvantitativním, vždy při zohlednění přírodních hodnot území. Před realizací záměru výstavby silnice II. třídy přes Ještědský hřbet, vyhodnotit a minimalizovat její vlivy na krajinný ráz, což je uvedeno i jako úkol v krajině 11-1.

Závěr: Pořizovatel vyhodnotil soulad územního plánu Světlá pod Ještědem s APÚR ČR a AZÚR LK a dospěl k závěru, že je v souladu. Při pořizování změny územního plánu je nutné do územního plánu zapracovat výše popsané požadavky.

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

D.1. Vyhodnocení využití stabilizovaných zastavitelných ploch (10/2022)

FUNKČNÍ PLOCHY	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]
Plochy smíšené obytné [B]	962477,9	933923,6	97,0
Plochy dopravní infrastruktury – silniční [M]	161863,2	161863,2	100,0
Plochy rekreace [R]	10273,05	10273,05	100,0
Plochy občanského vybavení - hřbitovy [H]	4871,359	4871,359	100,0
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura [O]	1241,815	1241,815	100,0

Plochy občanského vybavení - sport [S]	62273,27	62273,27	100,0
Plochy smíšené centrální [C]	26035,2	26035,2	100,0
Plochy technické infrastruktury [I]	3486,16	3486,16	100,0
Plochy veřejných prostranství [P]	269082,9	269082,9	100,0
STABILIZOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM	1501605	1473051	98,1

Z vyhodnocení stabilizovaných ploch vyplývá, že všechny plochy jsou prakticky plně využity. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly nově zastavěny, nebo plochy doposud nezastavěné, ale funkčně spojené se stavebními pozemky – tzn. pod společným oplocením nebo měly stejného majitele.

D.2: Vyhodnocení využití rozvojových ploch dle funkce (10/2022)

FUNKČNÍ PLOCHY	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]
Plochy smíšené obytné [B]	226027,7	42448,29	18,8
Plochy smíšených aktivit [A]	5540,077	0	0,0
Plochy občanského vybavení - sport [S]	1604,34	0	0,0
Plochy smíšené centrální [C]	13454,4	0	0,0
Plochy technické infrastruktury [I]	1551,966	0	0,0
NÁVRHOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM	248178,4	42448,29	17,1

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeného v kapitole A) vyplývá, že současný územní plán má navrženo 60 ploch změn (rozvojových) o celkové výměře 24,8 ha. Současný stav využití zastavitelných ploch je 4,2 ha. Mimo plochy smíšené obytné jsou plochy jiného funkčního využití prozatím nevyužity. Z celkové navržené výměry návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných je od data vydání územního plánu využito **18,8 %**. V rámci územního plánu bylo zjištěno 10 rozvojových ploch smíšených obytných, které byly v uplynulém období zcela využity a 4 rozvojové plochy smíšené obytné, které byly využity částečně. Z tohoto důvodu je během případné změny územního plánu nutno přeřadit tyto plochy do stabilizovaných ploch. V rámci zjištěných podkladů byly takto identifikovány následující rozvojové plochy:

Návrhová plocha	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]
Z1	5781,669	5781,669	100,0
Z4	3021,192	3021,192	100,0
Z5	6594,695	6594,695	100,0
Z13	1027,925	1027,925	100,0
Z15	2053,838	2053,838	100,0
Z19	2378,065	2378,065	100,0
Z22	7346,293	3258,358	44,4
Z30	2032,444	2032,444	100,0
Z41	8597,758	2601,319	30,3
Z45	3136,482	3136,482	100,0
Z55	7127,443	1820,705	25,5
Z64	2891,477	2891,477	100,0
Z79a	3158,089	1901,351	60,2
Z79b	3948,768	3948,768	100,0

Závěr: Vymezené rozvojové plochy/plochy změn jsou využity v malé míře (17,1 %), proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové.

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 ptáčí oblast.

Neuplatňuje se.

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) – 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.