



**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.: HAUP/7110/012991/14/St  
CJ MML 116553/15

Liberec, dne 29. 7. 2015

Vyřizuje: Radim Stanka/485 243 519, Ing. Michaela Teplá/485 243 527, Ing. Zuzana Kučerová/485 243 578

**ZPRÁVA**  
**O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Magistrát města Liberec (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen "stavební zákon"), předkládá podle § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen "vyhláška") zastupitelstvu města zprávu o uplatňování územního plánu.

Územní plán Český Dub byl vydán 13. 9. 2011 a nabyl účinnosti dne 6. 10. 2011.

Podle ustanovení § 55 stavebního zákona, musí pořizovatel předložit zastupitelstvu města nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období (dále jen „zpráva“).

**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.**

- 1) Zastavěné území města bylo vymezeno k 31. 1. 2011. Plochy vymezeného zastavěného území činí 231,3 ha, tj. 10,25 % z 2257 ha celkové plochy správního území města. Od této doby došlo k částečnému využití zastavitelných ploch, a proto by mělo být aktualizováno zastavěné území.
- 2) Od vydání územního plánu došlo k aktualizaci ÚAP, aktualizace byla vydána k 31. 12. 2014 a požadavky z ní vyplývající jsou uvedeny dále v bodě b).
- 3) Město v minulosti řešilo změnu svých hranic, kdy usilovalo o převzetí části obce Proseč pod Ještědem, která se nachází východně od místní části Modlibohov. Jedná se o zástavbu několika domů, které jsou funkčně spojeny s Modlibohovem. Správně jsou spojeny s obcí Proseč pod Ještědem. Tato část nemá přímé dopravní spojení s Prosečí pod Ještědem, které je možné pouze přes Český Dub. Řešené území zabírá plochu o přibližné výměře 2 ha. Jako vhodné se jeví, aby město Český Dub převedlo do správy obce Proseč pod Ještědem zastavitelné plochy nacházející na vjezdu do místní části Javorník pod Ještědem od Hořeního Starého Dubu při východní straně silnice III/2784. Jedná se o zastavitelné plochy, které funkčně spíše souvisejí s obcí Proseč pod Ještědem. Tyto plochy zabírají výměru přibližně 5 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Územní plán vymezil plochy s rozdílným způsobem využití jako stabilizované, zastavitelné, nezastavitelné a plochy územní rezervy. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlas, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a

údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití stabilizovaných zastavitelných a zastavitelných ploch.

Jako **stabilizované plochy**, které byly dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vyhodnoceny, územní plán vymezil **plochy**:

- a) **Bydlení v bytových domech**, které se nacházejí jihozápadně od centra města a v místní části Hoření Starý Dub. Všechny jsou využity.
- b) **Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**, které jsou vymezeny v úzké vazbě na centrální prostor města, převážně na jeho východním, resp. západním okraji. Nevyužita je plocha v zatáčce při silnici III/2773, která vede do Všelibic. Několik ploch je nevyužito v zástavbě Kněžiček nacházející se severozápadně od křižovatky silnice vedoucí na Osečnou a Všelibice. Nevyužita je plocha při ulici Na Žižkově, plocha při ulici Svobody naproti obchodu potravin. Nevyužita je plocha při křižovatce ulic Na Žižkově a V Parku. Nevyužita je plocha v ulici U Zahradnictví a 9. Května.
- c) **Rekreace – plochy staveb pro rodinou rekreaci**, které se nacházejí na severním okraji Českého Dubu v údolí Ještědky, na jihovýchodním okraji města při silnici III/27711 a na severozápadě místní části Loukovičky. Nevyužitá je plocha při ulici Předměstí.
- d) **Rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci**, které jsou vymezeny na jihovýchodním okraji Českého Dubu při silnici III/27711. Všechny jsou využity.
- e) **Rekreace – zahrádkové osady**, které se nacházejí v jihovýchodní části Českého Dubu v údolí Rašovky a na východním okraji tohoto území podél Smržovského potoka. Nevyužita je plocha v blízkosti výrobní plochy při Masarykově ulici.
- f) **Občanské vybavení – veřejná infrastruktura**, které se nacházejí mimo jádrové území města severně od kostela Nejsvětější Trojice, v Českém Dubu II v blízkosti Rašovky, při ulici U Školy, při vodní ploše nacházející se pod mírovým sídlištěm a při vodní ploše u ulice Prouskovy. Všechny jsou využity.
- g) **Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**, které se nacházejí při ulici Husova, naproti výrobnímu areálu Dubeny a souvisejícím halám. V ulici Svobody vedle stávajících potravin a při Masarykově ulici vedle stávajících garáží. Všechny jsou využity.
- h) **Občanská vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**, která se nacházejí ve Starém Dubě při silnici II/278 v ulici naproti výrobnímu brownfieldu. V zástavbě rodinných domů v ulici Na Žižkově, v rámci Podještědského sportovního areálu u Ještědky, v Husově ulici, u koupaliště v Českém Dubu, jako fotbalové hřiště při Ještědce mezi Loukovičkami a Bohumilečí. Všechny jsou využity.
- i) **Plochy smíšené obytné – městské**, které zahrnují širší centrum Českého Dubu. Z těchto ploch je nevyužita plocha na rozhraní ulic U školy a Husova, plocha na rozhraní ulic U školy a Křelinova, plocha u hřbitova a plocha v ulici Studničné v blízkosti ulice Šestidomy.
- j) **Plochy smíšené obytné – venkovské**, které se nacházejí ve všech místních částech města. Z těchto ploch je v Modlibohově nevyužita plocha na pozemku parc. č. 165 a na pozemcích parc. č. 119, 841 a 895/2. V Sobákově je nevyužita plocha na pozemku parc. č. 60/1 a 525/1. Ve Starém Dubě je nevyužita plocha na pozemku parc. č. 174/1, 174/2, 91, 118, 119, 114, 58, 67, 69 a 70. V Malém Dubě je nevyužita plocha na pozemku parc. č. 3068/2 a 3068/3. V Kněžičkách je nevyužita plocha na pozemku parc. č. 2788. V Českém Dubě je nevyužita plocha při ulici Předměstí na pozemcích parc. č. 901 a 902 a u vodní plochy pod mírovým sídlištěm na pozemcích parc. č.

250, 248, 247 a 212. V Kněžičkách je nevyužita plocha na pozemku parc. č. 2788. V Loukovičkách je nevyužita plocha na pozemku parc. č. 2629. V Libíči je nevyužita plocha při silnici III. třídy na pozemku parc. č. 318/1 a 686/2.

- k) Plochy výroby a skladování – lehký průmysl**, které se nacházejí v zastavěných územích Českého Dubu, Starého Dubu (k. ú. Modlibohov) a Sobákova. Všechny jsou využity.
- l) Výroba a skladování – zemědělská výroba**, které se nacházejí na zemědělských areálech v Soboticích (v k.ú. Český Dub), Starém Dubu (k.ú. Modlibohov) a Modlibohově. Všechny jsou využity.

Jako **rozvojové plochy**, které byly dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vyhodnoceny, územní plán vymezil plochy:

- a) **Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**. Velká rozvojová plocha C11 je navržena v Kněžičkách severně od ulice Svobody nad stávající zástavbou na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích. Tato plocha je nevyužita. Ve vazbě na ulici Svobody od vodní plochy k odbočce na Všelíbice se nachází rozvojová plocha C10, která je využita pouze v rámci stávající vodní plochy. V Kněžičkách je ještě navržena rozvojová plocha C9, která se nachází v blízkosti autobusové zastávky Kněžičky, ves. Tato plocha není využita.

Další významné rozvojové plochy se nacházejí ve vazbě na zástavbu mezi ulicemi Na Žižkově a Mírové sídliště. Jedná se plochy C12, C14 a C15. Tyto lokality dosud nejsou využity. Lokalita C15 není využita, protože výstavba je podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie se nyní zpracovává. Menší rozvojová plocha C13 se nachází v proluce stávající zástavby v horní části ulice Na Žižkově při stabilizované ploše občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Část této plochy je již využita. Severovýchodně od této plochy se nachází na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích plocha C22, která není využita.

Ve vazbě na kostel Nejsvětější Trojice se nacházejí velké rozvojové plochy C34 a C35. Tyto plochy jsou ze severu ohraničeny stávající výrobní plochou, ze západu hřbitovem a stávající zástavbou pro bydlení a na jihu jsou ukončeny ulicí U Zahradnictví. Tyto plochy jsou dosud nevyužity.

Další rozvojové plochy C38 a C39 jsou vymezeny ve vazbě na stávající zástavbu u Masarykovy ulice přes hřeben na jih k ulici Na Zhůrách a pruh ve vazbě na tuto ulici. Výstavba v těchto plochách byla podmíněna zpracováním územních studií. Územní studie byly již pořízeny. Plocha C38 je využita pouze ve své jihozápadní části. Plocha C39 je dosud nevyužita. **Návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městské, příměstské jsou využity z 2,4 %.**

- b) **Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci**. Návrhové plochy C47, C48, C49, C50 v nivě Rašovky v místě Bělídlo. Plochy jsou pod společným oplocením společně se stavbami se zde nacházejícími a byly vyhodnoceny jako využité. Další stavby rekreace by zde ale z hlediska prostorového bylo možné umístit. Plocha O1 se nachází v Loukovičkách severozápadně od hlavní komunikace a je nevyužitá. **Návrhové plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci jsou využity z 64,4 %.**
- c) **Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední**. Lokalita C16 ležící u jižně od ulice Svobody pro zkapacitnění prodejny potravin nad Mírovým sídlištěm není využita, protože výstavba je podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie se nyní zpracovává. Plochy **občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední jsou využity z 0 %.**
- d) **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**. Rozvojová plocha C21 je vymezena pro rozvoj sportovního areálu Podještědský český Dub

v jeho návaznosti a je nevyužita. Plocha C40 je určena pro rozvoj koupaliště Dubenka a je nevyužita. Výjimku tvoří návrhové plochy C7 na západním okraji řešeného území a plocha C28 na severním okraji města určené pro pořádání sezónních kulturně společenských akcí a jsou považovány za využití i bez existence stálých staveb. **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení jsou využity ze 71 %.**

- e) **Plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň.** Územní plán vymezuje rozvojovou plochu veřejné zeleně C17 ve vazbě na Mírové sídliště a rozvojové plochy pro bydlení C12, C14, C15. Cílem je vytvořit zázemí pro přilehlé plochy bydlení a zajistit prostorovou vazbu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou.
- f) **Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě.** V oblasti rozvoje technické infrastruktury jsou vymezeny plochy pro umístění ČOV ve Smržově R11 a Starém Dubu D6 a na severním okraji k.ú. Český Dub zastavitelná plocha C51 pro umístění transformovny 110/35 kV. Tyto záměry nebyly dosud realizovány a návrhové plochy **technické infrastruktury – inženýrské sítě jsou využity z 0 %.**
- g) **Plochy výroby a skladování – lehký průmysl.** Při severním okraji Českého Dubu je vymezena plocha C23, která je využita pro rozšíření stávajícího areálu. V severovýchodní části města – Klebrda jsou umístěny plochy C29, C30, C31, které jsou nevyužity. Na ně navazuje na území Modlibohova plocha D10 pro rozšíření stávajícího výrobního areálu. **Plochy výroby a skladování – lehký průmysl jsou využity z 59 %.**
- h) **Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.** Plocha M4 pro rozvoj zemědělského areálu ve Starém Dubu a plocha C43 pro rozšíření zemědělského areálu na východním okraji města jsou nevyužity.
- i) **Plochy smíšené obytné – venkovské.** V Malém Dubu jsou vymezeny rozvojové plochy C2, C3, C4, C5 jako doplnění proluk zástavby, které jsou dosud nevyužity. V Českém Dubu v místě Kněžičky je vymezena plocha C8, kde se nacházejí zpevněné plochy, ale pro funkci bydlení není využita. Při severním okraji města jsou vymezena návrhové plochy C24, C25, C26 navazující na stabilizované zastavitelné plochy. Severní část plochy C26 je využita. V Soboticích je vymezena plocha C46, kde je realizován rodinný dům. Ve Starém Dubu jsou vymezeny návrhové plochy D1 – D5, D7, D8, M7 jako proluky v zastavěném území. Plocha D8 je využita. V Modlibohově jsou vymezeny plochy M1-M3. Plocha M1 je využita. Ve Smržově jsou vymezeny plochy R1 – R8, R10, R12-R14 jako proluky v zastavěném území. Plocha R8 je využita. V Bohumileči jsou vymezeny plochy L2, L3. Plocha L3 je využita. V Libíči jsou vymezeny plochy L7, L8, které nejsou využity. **Plochy smíšené obytné – venkovské jsou využity z 6,4 %.**
- j) **Plochy vodní a vodohospodářské.** Jsou vymezeny nové návrhové plochy R15 v k.ú. Smržov u Českého Dubu a C6 v k.ú. Český Dub pro umístění malých vodních nádrží (rybníků), které dosud nebyly realizovány.
- k) **Plochy lesní.** Na vhodných plochách (obtížně zemědělsky využitelných a přístupných, svažitéch, apod.) jsou vymezeny plochy pro zalesnění. Lokality jsou převážně situovány v prolukách mezi lesními pozemky v místních částech Libíč, Modlibohov, Starý Dub, Smržov a v okrajových polohách Českého Dubu. Jedná se o pozemky, které jsou z hlediska ohospodařování těžko dostupné a z velké části v podstatě již zalesněné.
- l) **Plochy přírodní.** Nově založená biocentra jsou v územním plánu vymezena jako plochy přírodní (NP) s jednoznačnou převahou funkcí zajišťujících a podporujících uchování a reprodukci přírodního bohatství.

Jako **přestavbové plochy**, které byly dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vyhodnoceny, územní plán vyznačil **plochy**:

- a) **Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.** V územním plánu je vymezena přestavbová plocha C9 v Českém Dubu, která není využita.
- b) **Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.** V územním plánu je vymezena přestavbová plocha C37 se nachází v Českém Dubu mezi ulicemi Řídícího učitele Škody a tokem Rašovky. Tato plocha je pro veřejnou infrastrukturu nevyužitá.
- c) **Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.** Plocha C18 se nachází u ulice Husova pro rozšíření areálu FinReal Liberec a.s., která není využita.
- d) **Plochy dopravní infrastruktury – silniční.** Plocha C19 je vymezena pro zvýšení parkovacích kapacit Mírového sídliště doposud nerealizovaného.
- e) **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.** Plocha C20 v Českém Dubu pro zázemí areálu Podještědský Český Dub dříve vymezena pro výrobu, dnes se zde nachází zahrádka, ale pro účely sportu je plocha nevyužitá.
- f) **Plochy veřejného prostranství.** V územním plánu vymezena plocha C36 pro funkční propojení prostoru náměstí a školy s lokalitou křižovatky ulic Masarykova, Řídícího uč. Škody, (předpoklad přesunu stanoviště autobusů). Tento záměr je realizován (otevřený průchod, parková úprava, veřejné prostranství).
- g) **Plochy výroby a skladování – lehký průmysl.** V územním plánu je vymezena plocha D9 v severovýchodní části města pro nové využití bývalého zemědělského areálu navazující na výrobní plochy, která je využita.
- h) **Plochy smíšené obytné – venkovské.** V územním plánu je vymezena plocha M5 v Hořením Starém Dubu a plocha R9 ve Smržově, které využity nejsou.

Jako **plochy rezerv** byly v územním plánu vymezeny plochy R1 pro výrobu a skladování – lehký průmysl v severní části města. Dále je vymezena plocha R2 pro plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské v Kněžičkách. Dále je vymezena plocha R3 rezervy pro občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení u areálu koupaliště.

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.

- 5) Územní plán vyznačil 11 lokalit, pro které se má zpracovat územní studie (C2, C11, C15, C16, C22, C34, C35, C38, C39, M7, R1). Územní studie na lokalitu C34, C38 (Na Zhůrách) a C39 již byla zpracována. Územní studie pro lokalitu C15, C16 se v současné době zpracovává. Územní studie pro ostatní plochy dosud nebyly zpracovány.

Dle novely stavebního zákona platné od 1. 1. 2013 by měl být u územní studie doplněn termín pro jejich pořízení a vložení do evidence územně plánovací činnosti.

- 6) Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní (D23, WD1) a technickou infrastrukturu (PUR03, E35A, WT1, WT2). Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES (WU1, RC02, RC1247, RK07, RK666) a pro opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (WR1, WR2, WR3, WR4, WR5). Vymezené veřejné prostranství PP1 je vymezeno jako veřejně prospěšné.

Veřejně prospěšná stavba PUR03 je již v realizaci. Ostatní dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být prověřeny s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci. U veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, musí být uvedeno dle novely stavebního zákona platné od 1. 1. 2013 v čí

prospěch je předkupní právo zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků a jakého katastrálního území se týká.

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

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2009 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., platná od 1. 1. 2013. V Článku II Přejícná ustanovení, bod 4 je stanoveno, že části územně plánovací dokumentace, které podle platného znění stavebního zákona nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny. Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, aktualizace ÚAP k 31. 12. 2012.

Tyto změny a podmínky jsou zpracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají.

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

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

Na území města se nachází Evropsky významná lokalita - Natura 2000 v základní umělecké škole v centru Českého Dubu (kolonie netopýra velkého), která není koncepcí ÚP ovlivněna.

Územní plán nenavrhnul žádné nové zastavitelné plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny a plochy výroby byly navrženy pouze pro možnost rozvoje stávajících areálů. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný nepředpokládaný negativní vliv na URÚ.

7) Město Český Dub

## **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 k 31. 12. 2010, k 31. 12. 2012 a k 31. 12. 2014. ÚAP pro území města identifikovaly tyto problémy k řešení:

- *Dopravní závady*  
Špatný technický stav komunikací ve Smržově a Loukovičkách; nedostatečné šířkové a směrové parametry místní komunikace Starý Dub – Domaslavice; kolize pěšího provozu a automobilové dopravy na silnici II.třídy na výjezdu z Českého Dubu v ulici Husova – přístup ke sportovnímu areálu a průmyslové zóně (absence chodníku); absence cyklotrasy sever – jih (návrh ÚP); nedostatek parkovacích ploch Mírové sídliště; přetíženost města dopravou – silnice II.třídy.  
→ Cyklotrasa řešena jako koridor veřejně prospěšné stavby v ÚP. Pro parkování na Mírovém sídlišti je vymezena v ÚP přestavbová plocha C19. Přetíženost obce dopravou na silnici II.třídy je v ÚP řešen přeložkou silnice II/278 – severní obchvat Českého Dubu. Chodník ke sportovnímu areálu navrhnout v ÚP jako veřejně prospěšnou stavbu. Problém nedostatečných šířkových parametrů komunikací řešit v ÚP (Stanovit omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů).
- *Veřejná infrastruktura*  
Absence kanalizace v místní části Starý Dub (návrh v ÚP na ČOV Český Dub) a v místní části Kněžíčky (návrh v ÚP na ČOV Český Dub); Umístění autobusového nádraží v centrální

poloze (vedle náměstí – úvaha o přemístění a zlepšení zázemí); absence vodovodu – místní vodovody v okolních sídlech jsou často ve špatném technickém stavu.

→ Kanalizace je ve Starém Dubu a Kněžičkách navrhována v ÚP na ČOV v Českém Dubě nebo nově vybudovanou ČOV. Vodovodní vedení je navrženo v ÚP.

- *Hygienické problémy*  
Černá skládka v Soboticích "Za Antušovou loukou"; Zdroj hluku a emisí - průmyslový objekt ELECTROPOLI – GALVIA; Zhoršená kvalita ovzduší v centrální části města- imise B(a) P.  
→ Nelze řešit v ÚP.
- *Urbanistické závady*  
Narušení MPZ a pohledů na centrum města s kostelem stavbou kulturního domu.  
→ V ÚP navrhnou plochu asanace a regulativy pro MPZ a území, které jí ovlivňuje.
- *Závady ve využití území*  
Nevyužívaný průmyslový areál Libela; Nevyužívaný a zdevastovaný areál bývalého teletníku – Telpakr – riziko ekologické zátěže; Nevyužívaný areál bývalé cihelny - riziko ekologické zátěže; původně továrna na zpracování ovčí vlny - Franz Schmitt, dnes Auto Závod Č. Dub.  
→ Areál bývalého teletníku je v ÚP vymezen jako plocha přestavby na výrobu a skladování. Nevyužívaný areál cihelny je v ÚP navržen jako stabilizovaná plocha výroby a skladování. Areál Libely je vymezen ve stabilizovaných plochách smíšené obytné městské, lze zde tedy realizovat bydlení i občanskou vybavenost.
- *Závady estetické*  
Chátrající kaplička na hřbitově v Českém Dubu.  
→ Nelze řešit v ÚP.
- *Sociální problémy*  
Stárnutí populace; Nedostatek pracovních příležitostí v obci; Chybí akce podporující společenský život v obci; Problematické soužití obyvatel, přítomnost sociálně nepřizpůsobivých občanů; Nedostatečná bezpečnost obyvatel; Snižování počtu obyvatel.  
→ Většinu problému nelze řešit v ÚP. Plochy pro rozvoj výroby a občanského vybavení jsou navrhovány v ÚP. Pro společenské kulturní a sportovní akce jsou v ÚP vymezeny plochy občanského vybavení – sportu na severním okraji Českého Dubu (C28) a v Kněžičkách (C7).
- *Rizika*  
Riziky jsou staré ekologické zátěže na území města (SEZ Malčice u Všelibic, skládka Sobákov, Český Dub – DTS, Skládka u křížku, Český Dub - bývalá plynárna, Starý Dub 1 - bývalý sklad POR).  
→ V ÚP vymežit jako plochu asanace.

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

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009 a její první aktualizace z 22. 4. 2015 leží na území města Český Dub elektorenergetický koridor E10 Babylon – Bezděčín. Územní plán Český Dub je v souladu s PÚR ČR → navrhuje koridor ZVN 400 kV E10.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) byly vydány 21. 12. 2011 a účinné od 22. 1. 2012. ZÚR LK vymezují rozvojovou osu ROS10 Dubá – Doksy – Mimoň – Jablonné v Podještědí/ Stráž pod Ralskem – Český Dub – Hodkovice nad Mohelkou.

Ze ZÚR LK procházejí přes území města Český Dub následující koridory veřejně prospěšných staveb:

- Dopravní koridor mezinárodního významu D23 - silnice II/278, obchvat Český Dub.  
Územní plán tento koridor zapracoval vymezením ploch pro realizaci přeložky silnice II/278 mimo zastavěné území města (DK23).
- Energetický koridor nadmístního významu E35A a transformovny E17A – vedení VVN 110 kV, úsek odbočení ze stávajícího vedení do TR Český Dub. Územní plán tento koridor zapracoval vymezením vedení VVN spolu s transformovnou včetně ochranných pásem (E17, E35A)
- Regionální prvky ÚSES – RC02, RC1247, RK07, RK666. Územní plán upřesnil vedení regionálních prvků ÚSES.

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

- 1) Vymezené zastavitelné plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v minimální míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové rozsáhlé zastavitelné plochy.

### Vyhodnocení využití návrhových ploch územního plánu Český Dub (4/2015)

**Tab. č. 1 vyhodnocení ploch bydlení v rodinných domech**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
BI bydlení v rodinných domech	<b>276 759</b>	<b>6 595</b>	<b>2,4</b>

**Tab. č. 2 vyhodnocení návrhových ploch občanské vybavení - komerční**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
OM občanské vybavení komerční	<b>7902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tab.č. 3 vyhodnocení návrhových ploch pro občanskou vybavenost - sport**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
OS sport	<b>74 761</b>	<b>53 092</b>	<b>71</b>

**Tab.č. 4 vyhodnocení návrhových ploch OV - veřejné infrastruktury**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
OV veřejná infrastruktura	<b>4 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tab. č. 5 vyhodnocení návrhových ploch RI rodinná rekreace**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
RI rodinná rekreace	<b>16 836</b>	<b>10 840</b>	<b>64,4</b>

**Tab. č. 6 vyhodnocení návrhových ploch SV smíšené obytné venkovské**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
SV smíšené obytné	<b>152 998</b>	<b>9 722</b>	<b>6,4</b>

**Tab. č. 7 vyhodnocení návrhových ploch VL výroba a skladování – lehký průmysl**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
VL výroba a skladování	<b>82 383</b>	<b>48 814</b>	<b>59</b>

**Tab. č. 8 vyhodnocení návrhových ploch VZ – zemědělská výroba**

návrhové plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
VZ zemědělská výroba	<b>30 650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



- 2) Z vyhodnocení zastavěných ploch vyplývá, že všechny zastavěné plochy jsou využity minimálně z 95 %, viz tabulka níže. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

### Vyhodnocení využití stabilizovaných ploch územního plánu Český Dub (4/2015)

**Tab. č. 1 vyhodnocení ploch pro bydlení v bytových domech**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
BH bydlení v bytových domech	<b>35 479</b>	<b>35 479</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 2 vyhodnocení ploch bydlen v rodinných domech**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
BI bydlení v rodinných domech	<b>342 906</b>	<b>326 179</b>	<b>95,1</b>

**Tab. č. 3 vyhodnocení ploch OM občanské vybavenosti – komerční vybavení**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
OM občanské vybavení komerční	<b>17 186</b>	<b>17 186</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 4 vyhodnocení ploch OS občanské vybavenosti - sport**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
OS sport	<b>69 690</b>	<b>69 690</b>	<b>100</b>

**Tab. č. 5 vyhodnocení ploch občanské vybavenosti – OV veřejná infrastruktura**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
OV veřejná infrastruktura	<b>15 846</b>	<b>15 846</b>	<b>100</b>

**Tab.č. 6 vyhodnocení ploch RI rodinné rekreace**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
RI plochy rodinné rekreace	<b>40 274</b>	<b>38 019</b>	<b>94,4</b>

**Tab.č. 7 vyhodnocení ploch RH hromadná rekreace**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
RH plochy hromadné rekreace	<b>28 511</b>	<b>28 511</b>	<b>100</b>

**Tab.č. 8 vyhodnocení ploch RZ – zahrádkové osady**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
RZ plochy zahr.osad	<b>37 188</b>	<b>35 196</b>	<b>94,6</b>

**Tab.č. 9 vyhodnocení ploch SM – smíšené městské**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
SM smíšené městské	<b>186 625</b>	<b>179 050</b>	<b>96</b>

**Tab.č. 10 vyhodnocení ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
SV smíšené obytné venkovské	<b>700 037</b>	<b>668 803</b>	<b>96</b>

**Tab.č. 11 vyhodnocení ploch VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl**

plochy	výměra (m <sup>2</sup> )	využito (m <sup>2</sup> )	procent
VL výroba a skladování	<b>228 823</b>	<b>228 823</b>	<b>100</b>

**Tab.č. 12 vyhodnocení ploch VZ – plochy zemědělské výroby**

plochy	výměra (m2)	využito (m2)	procent
VZ zemědělská výroba	<b>46 272</b>	<b>46 272</b>	<b>100</b>

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

Viz příloha.

**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 Český Dub 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) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Neuplatňuje se.

# **Pokyny pro zpracování návrhu** **1. změny územního plánu Český Dub**

**POŘIZOVATEL:**  
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC  
Odbor hlavního architekta  
oddělení územního plánování  
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

**VYPRACOVAL:**

**Ing. Michaela Teplá**  
**Odbor hlavního architekta**  
Oprávněná úřední osoba  
dle §24 zákona č. 183/2006Sb.,  
o územním plánování a stavebního řádu

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

**Ing. Zuzana Kučerová**  
**Odbor hlavního architekta**

Září 2015

## OBSAH

### Textová část:

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
- A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
- A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

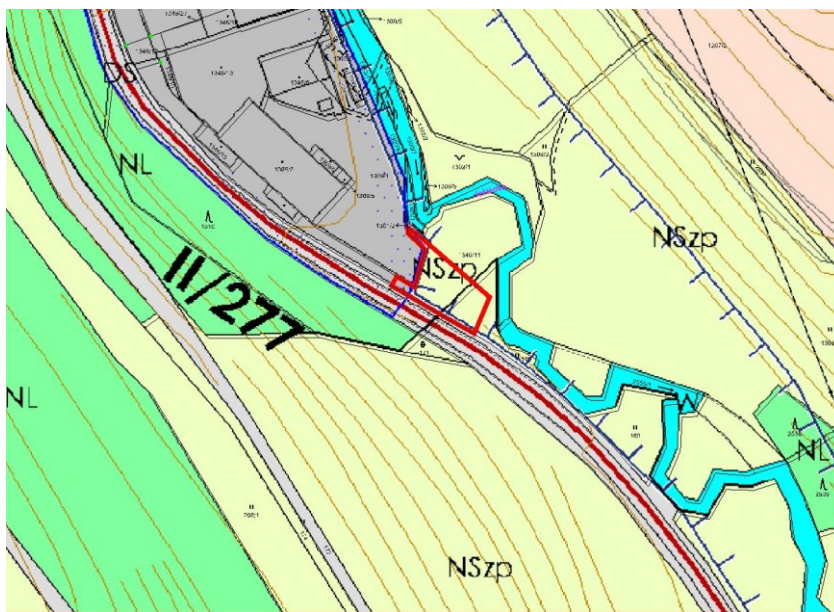
**A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby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

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

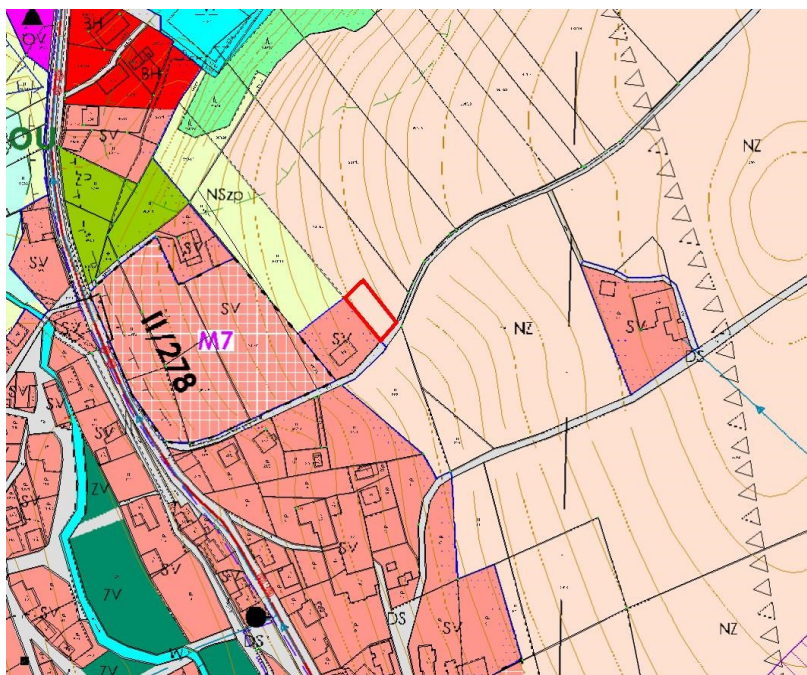
- Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části (kapitola 3.2 Vymezení Zastavitelných ploch).
- Upřesnit podmínky využití a uspořádání území zejména s ohledem na nově umístěvané stavby ve vazbě na stavby stávající. Nově umístěvané stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Popsat charakter zástavby pro stabilizované návrhové zastavitelné plochy.
- Pro území městské památkové zástavby budou stanoveny podrobnější regulace zástavby. Zároveň bude stanoveno „přechodové“ pásmo mezi městskou památkovou zónou a územím navazující na tuto zónu. V tomto pásmu budou stanoveny regulace zástavby, které stanoví takové podmínky pro výstavbu, které zohlední blízkost městské památkové zóny. Bude stanovena šíře tohoto pásma.
- Na území města v nezastavitelných plochách a v zastavitelných plochách na pohledově exponovaných místech zamezit výstavbě tzv. „mobilhausů“.
- Stanovit plošnou a výškovou regulaci s ohledem na charakter zástavby v jednotlivých částech města a okolních sídlech.
- Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny.
- Nově zastavitelné plochy budou navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem osídlení.
- **Nové zastavitelné plochy lze vymezit změnou pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných.**
- Nově zastavitelné plochy budou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci požadovaných záměrů
- Záměry nesmí narušit stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.
- Plochu C11 rozdělit na východní a západní část a prověřit potřebu podmínění jednotlivých částí územní studií. Prověřit převedení centrální část plochy C11 do územní rezervy.
- Prověřit převedení plochy C22 do územní rezervy.
- Pro plochu C39 stanovit etapizaci v návaznosti na vybudování technické infrastruktury a dopravní infrastruktury v lokalitě C38.
- Změnou bude prověřena možnost zapracování níže uvedených záměrů.

**Záměry do změny ÚP schválené zastupitelstvem města Český Dub.****Návrh č. 2 do 1. změny územního plánu Český Dub**

Katastrální území	Český Dub, Loukovičky
Parcelní číslo	1346/11 (část), 170 (část)
Druh pozemku	Ostatní plocha – manipulační plocha, TTP
Výměra pozemků	1 808 m <sup>2</sup> , 427 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené nezastavěného území
Požadavek na změnu	Sklad materiálu (rozšíření stávajícího areálu)
Odpovídá funkci	Plochy výroby a skladování

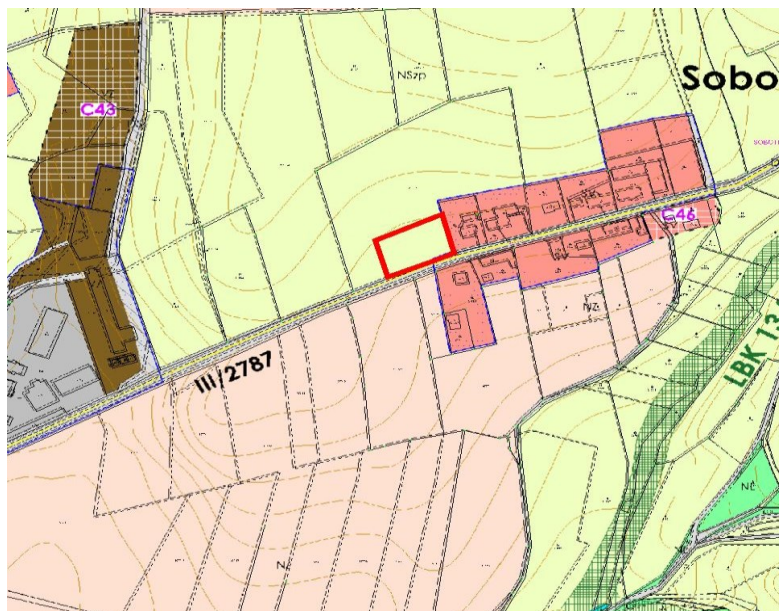
**Návrh č. 5a do 1. změny územního plánu Český Dub**

Katastrální území	Modlibohov
Parcelní číslo	981/22
Druh pozemku	Orná půda
Výměra pozemků	6 106 m <sup>2</sup> (část přibližně 584 m <sup>2</sup> )
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské
Požadavek na změnu	Výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení

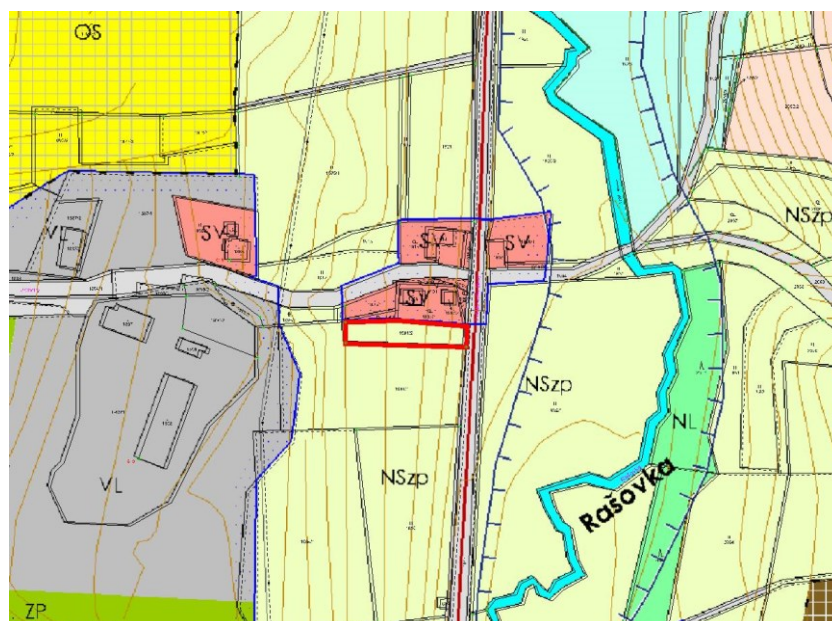


**Návrh č. 7 do 1. změny územního plánu Český Dub**

Katastrální území	Český Dub
Parcelní číslo	2113/6 (část)
Druh pozemku	Orná půda
Výměra pozemku	21 864 m <sup>2</sup> (část přibližně 2 100 m <sup>2</sup> )
Funkce dle platného ÚP	NSzp - Plochy smíšené nezastavěného území
Požadavek na změnu	Výstavba 2 rodinných domů
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné - venkovské

**Návrh č. 8 do 1. změny územního plánu Český Dub**

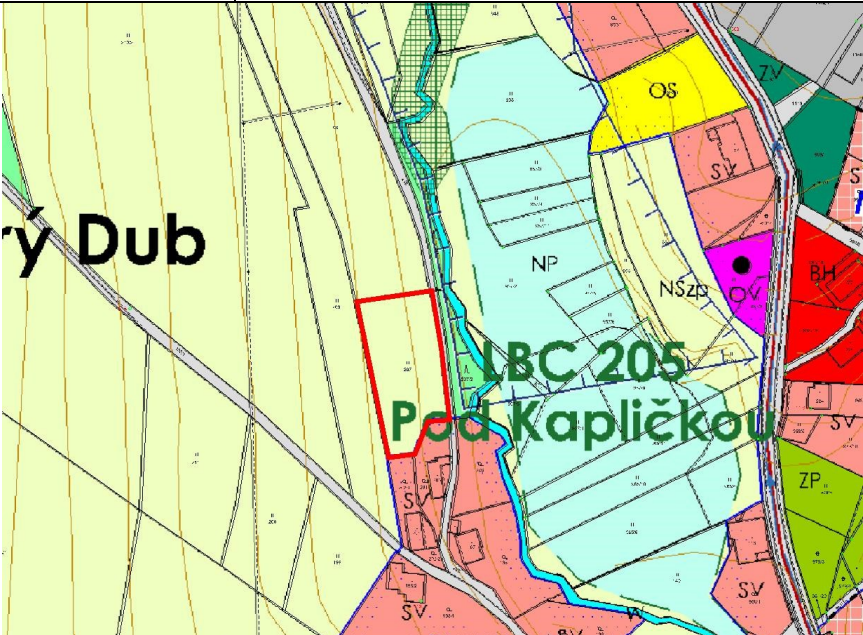
Katastrální území	Český Dub
Parcelní číslo	1901/2
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	739 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	NSzp – Plochy smíšené nezastavěného území
Požadavek na změnu	Výstavba zahradní pergoly
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné - venkovské



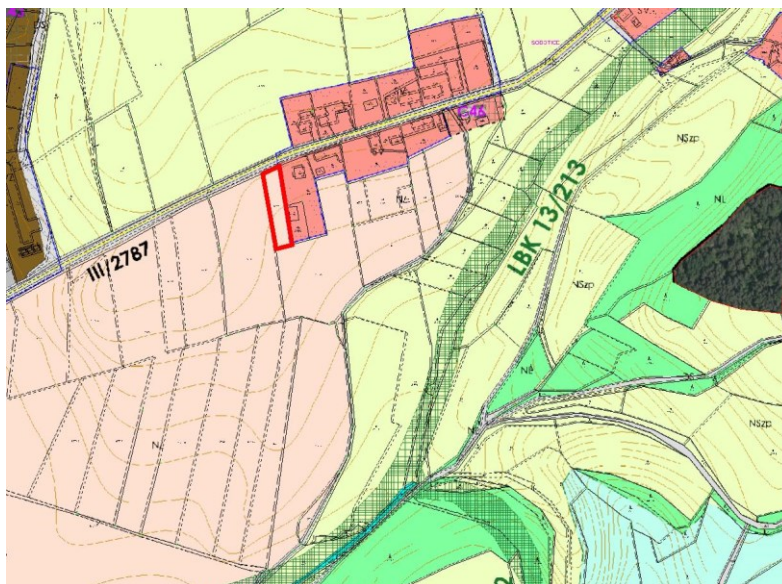


**Návrh č. 9 do 1. změny územního plánu Český Dub****1. Popis změny**

Katastrální území	Starý Dub
Parcelní číslo	207
Druh pozemku	TTP
Výměra pozemků	2 602 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	NSzp - Plochy smíšené nezastavěného území
Požadavek na změnu	Výstavba rekreačního objektu
Odpovídá funkci	Plochy rekreace, plochy smíšené obytné


**Návrh č. 11 do 1. změny územního plánu Český Dub**

Katastrální území	Český Dub
Parcelní číslo	1077/26
Druh pozemku	Orná půda
Výměra pozemků	1 554 m <sup>2</sup>
Funkce dle platného ÚP	NZ – plochy zemědělské
Požadavek na změnu	Umožnění oplocení pozemku
Odpovídá funkci	Plochy smíšené obytné - venkovské



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

### **Doprava**

- Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.
- Pro nové zastavitelné plochy budou navržena kapacitní dopravní napojení, se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.
- Řešit problém nedostatečných šířkových parametrů komunikací. Stanovit omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů.
- Prověřit rozšíření systému cyklostezek na území města a řešit ho v návaznosti na okolní obce (směr Osečná, Světlá pod Ještědem, Křižany).
- Prověřit návrh místní komunikace na pozemku parc. č. 116/2 v katastrálním území Smržov u Českého Dubu podél zástavby (dle skutečného stavu v území) k propojení komunikací na pozemcích parc. č. 345/3, 344/2 v katastrálním území Smržov u Českého Dubu.
- Pro plochu M3 bude navrženo normované dopravní napojení na základní komunikační kostru.

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

- Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu.
- Nové zastavitelné plochy budou přednostně napojeny na stávající vodovodní řady, případně bude řešeno jejich prodloužení. Zároveň bude prověřena jejich kapacitnost.
- Odkanalizování bude přednostně řešeno napojením na kanalizaci. Do doby jejího vybudování bude odkanalizování řešeno žumpami. Zastavitelné plochy, v jejichž blízkosti se nenachází kanalizace a ani nepředpokládá její vybudování, budou řešeny přednostně žumpami s likvidací na čistírnách odpadních vod mimo území obce. Přípouští se i malé čistírny odpadních vod.
- Prověřit zásobování vodou v Hořením Starém Dubu a Modlibohově.
- Návrh č. 2 se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje. Nutno zohlednit.

### **Elektro**

- Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající rozvody NN, případně bude navrženo jejich prodloužení. Bude prověřena kapacita stávající sítě, případně navrhnuo její posílení.

### **Zásobování plynem**

- Neuplatňuje se.

### **Požadavky na občanské vybavení**

- Neuplatňuje se.

**Požadavky na civilní ochranu**

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

**Požadavky na veřejné zdraví**

- Vytvořit základ urbanistického řešení hlučnosti v návrhových plochách pro výrobu hraničících s plochami pro bydlení.
- Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.
- Do textové zprávy doplnit upozornění na limity hlukové zátěže z provozu po rychlostní silnici a silnicích III. třídy v blízkosti návrhových ploch a s tím související stavební opatření provedená na náklady stavebníka (podmínečně přípustné stavby)

**Požadavky na veřejná prostranství**

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

**A3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.****§ 18 odst. 5 stavebního zákona**

- Prověřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

**Ochrana přírody a krajiny**

- Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability (biokoridory, biocentra a interakční prvky), památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň. Nově zastavitelné plochy budou navrhovány mimo tyto prvky.
- Respektovat dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídla.

**Zemědělský půdní fond**

- Nové zastavitelné plochy navrhnout v návaznosti na současnou zástavbu v území, tak aby byla zabráněna jen nejnútnejší plocha zemědělské půdy.
- Nové zastavitelné plochy navrhnout, tak aby co nejméně narušovali organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
- Nově navržené zastavitelné plochy na plochách ZPF budou řádně odůvodněny a bude minimalizován zásah do vysoce chráněných půd (I. a II. třídy ochrany).

**Pozemky určené k plnění funkce lesa**

- Nově navrhované zastavitelné plochy nesmí narušit celistvost stávajících lesních pozemků.

- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona). Návrhy č. 2 a 9 se nacházejí v ochranném pásmu lesa. Na tuto skutečnost bude upozorněno.
- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.
- Zábory PUPFL budou v rámci ÚP zpracovány do tabulkového a grafického přehledu s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru. Bude navrženo alternativního řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.

**B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.**

- Bude prověřena potřeba zachování ploch územních rezerv včetně zdůvodnění jejich vymezení. Nepotřebné rezervní plochy budou vypuštěny.
- Provéřit vypuštění rezervní plochy R2 z důvodu nepotřebnosti dalších ploch pro bydlení.
- Provéřit vypuštění rezervní plochy R1 z důvodu problematické dopravní napojitelnosti nové plochy pro výrobu, nedostatečné kapacity parkovacích míst a negativního vlivu na okolní obytné plochy.

**C) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.**

- Provéřit již realizované veřejně prospěšné stavby a upravit jejich seznam v kapitole 7 a 8 (Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit a uplatnit předkupní právo).
- Bude prověřena potřebnost veškerých navržených VPS. Bude aktualizován seznam těchto staveb. Realizované VPS budou vypuštěny. U veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo bude uvedeno v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků se týká a jakého katastrálního území.
- Chodník ke sportovnímu areálu navrhnout jako veřejně prospěšnou stavbu.
- Staré ekologické zátěže na území města (skládky Sobákov, Český Dub – STS, Skládky u křížku, Český Dub - bývalá plynárna, Starý Dub 1 - bývalý sklad POR, areál TELPARK - plocha D9 a areál bývalé cihelny) vymezit jako plochy k asanaci.
- U staré ekologické zátěže areál LIBELY u městského parku prověřit možnost jejího vymezení jako plochu k asanaci.
- Kulturní dům v centru města navrhnout jako plochu k asanaci.
- Sjednotit kódování veřejně prospěšných staveb ve výkresu veřejně prospěšných staveb a v hlavním a koordinačním výkresu.

**D) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**

- Neuplatňuje se.

**E) případný požadavek na zpracování variant řešení**

- Neuplatňuje se.

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

- Návrh změny územního plánu bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu změny územního plánu.
- Návrh změny územního plánu města Český Dub bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:
  - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
  - Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
  - Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Územně plánovací dokumentace bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu města.
- Bude zaktualizována textová část územního plánu, do které budou zahrnuty části měněné touto změnou. Tato textová část bude předána s čistopisem změny územního plánu ve 4 vyhotoveních.
- Všechny výkresy (vyjma výkresu širších vztahů) budou zpracovány pro celé území města (právní stav).
- Dokumentace bude členěna na:

Změna územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část: Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000
Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000

Odůvodnění změny územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část: Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 50 000

**Rozsah zpracování dokumentace:**

**Celá dokumentace návrhu změny územního plánu bude předána:**

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

**Celá dokumentace návrhu změny územního plánu na veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána:**

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

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

**Čistopisy vydané změny územního plánu budou odevzdány:**

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 4 x ve standardním papírovém provedení pro celé území města
- Technické požadavky na zpracování změny územního plánu:
  - Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny ÚP budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
  - Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF
  - Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
  - Digitální podoba grafické části ÚP bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
  - Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
  - Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.
- Požadavky na kvalitu dat:
  - Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
  - Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
  - U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
  - Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
  - Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek

**G) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

- Na území města se nachází Evropsky významná lokalita - Natura 2000 v základní umělecké škole v centru Českého Dubu (kolonie netopýra velkého), která není koncepcí ÚP ovlivněna. Vliv na soustavu Natura 2000 byl krajským úřadem vyloučen samostatným stanoviskem KULK 56316/2015 ze dne 4. 8. 2015.
- Změna územního plánu nenavrhuje 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.
- Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavěné území. Současně se nepředpokládá výrazné narušení životního prostředí, ani rušivý

územní rozvoj. Nenavrhují se žádné plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny, pro sportovní areály o ploše nad 1 ha, golfové hřiště, motokrosově, cyklokrosově a cyklotrialové areály. Rovněž se nepočítá s rušením prvků územních systémů ekologické stability. V řešeném území se požaduje zpřesnění a stabilizování vedení železničního koridoru mezinárodního významu D33 - úsek Rynoltice – Česká Lípa, který je ale převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.

- Nepředpokládají se takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**Příloha:**

Záměry do změny ÚP schválené zastupitelstvem města Český Dub zakreslené do katastrální mapy