



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

odbor územního plánování,

oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec

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

tel. 485 243 111

Č. j.: UP/7110/204724/22/Ja - UPAP

CJ MML 259828/22

Vyřizuje: Mgr. Jan Jaksch/485 243 518

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDISLAVA 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: Mgr. Jan Jaksch
Magistrát města Liberce
Odbor územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec 1

Určený zastupitel: Zbyněk Fetr
Schvalující orgán: Zastupitelstvo městyse Zdislava
Zdislava 3
463 53 Křižany

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.	4
B.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	12
C.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	13
D.	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.	13
E.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.....	15
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.....	15
G.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.	15
H.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	15
I.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.	15
J.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.	15

ÚVOD

Správní území obce Zdislava se rozkládá na stejnojmenném katastrálním území o rozloze 980 ha. K 31. 12. 2021 zde dle údajů ČSÚ žilo 270 obyvatel.

Obec Zdislava sousedí s obcemi Janovice v Podještědí, Rynoltice, Bílý Kostel nad Nisou, Kryštofovo údolí a Křižany ORP Liberec. Pořizovatelem územního plánu Zdislava byl Magistrát města Liberce, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování a projektantem byl Ing. arch. Jan Sedlák, projekční ateliér, Purkyňova 2050/11, Praha.

Územní plán Zdislava (dále jen „ÚP, územní plán“) byl vydán zastupitelstvem obce Zdislava dne 9. 9. 2014 a účinnosti nabyl dne 26. 9. 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. 1. zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracována pro období 2014 – 2018 a byla schválena zastupitelstvem městyse Zdislava 3. 9. 2019. Na základě této zprávy bylo zahájeno pořizování změny č. 1 územního plánu. Pořizování této změny stále probíhá. Dne 26. 9. 2022 proběhlo společné jednání.

2. zpráva o uplatňování územního plánu Zdislava vychází z platného územního plánu a z předchozí zprávy o uplatňování územního plánu. Zohledněna je také právě probíhající změna č. 1 územního plánu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu 2. zprávy o uplatňování územního plánu v úvahu také nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 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. 2011. V současné době se pořizuje změna č. 1, která aktualizuje zastavěné území k lednu 2022. Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky parc. č. 1962, 213 (dům se zahradou), navržené na doplnění v 1. zprávě o uplatňování.

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

Územní plán vymezil rozvojové plochy pro bydlení s označením 1, 2, 8 - 12, 17, 20 - 31, 35, 37 - 40, 42, 44 - 47, 49, 52, z nichž využité jsou plochy 8 v horní části obce a 17, 20, 28 - část, 31 - část v centrální části obce. Plocha využitých rozvojových ploch pro bydlení měří 1,46 ha, což je 18,4 % z celkové rozlohy rozvojových ploch pro bydlení 7,93 ha. Vymezené stabilizované plochy pro bydlení o ploše 22,3 ha jsou využity z 98,4 %.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ + DOMÁCÍ ZEMĚDĚLSTVÍ (BZ)

Rozvojové plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství (jedná se o plochy s označením 4 - 6, 14, 15, 19, 25, 41, 43, 48, 51) mají rozlohu 2,14 ha a z nich je využito 0,62 ha, což představuje 28,7 %. Tyto rozvojové plochy jsou rozptýlené po celé délce urbanizovaného území obce Zdislava. Vymezené stabilizované plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství o ploše 4,9 ha jsou využity ze 100 %.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost (BP)

Rozvojové plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost (jedná se o plochy s označením 16, 32, 36) o rozloze 0,9 ha nejsou zatím využity. Stabilizované plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost o výměře 1,3 ha jsou využity z 88,8 %.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Návrhové plochy občanského vybavení – veřejné vybavení nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy, které představují obecní úřad, kostel, budovu bývalé školy, hasičskou zbrojnicí jsou plně využity.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

Územní plán vymezil jednu návrhovou plochu občanského vybavení – komerční vybavení s označením 34. Jedná se o plochu přestavby části bývalého zemědělského areálu v centrální části obce, který je nyní zchátralý. Na řešení celého problematického území bývalého zemědělského areálu je nařízena územní studie, která ovšem dosud nebyla zpracována ani zadána. Stabilizované plochy, které představují objekt kulturního domu a restaurace s „ubytováním“ naproti kostelu a budovu obchodu situovanou ve výběžku zástavby podél silnice III. třídy jsou využity.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ (SP)

Rozvojová plocha občanského vybavení - sportovní a rekreační s označením 33 (SP1) o rozloze 0,65 ha není využita. Stabilizované plochy občanského vybavení - sportovní a rekreační jsou využity ze 100%.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV

Rozvojové lokality občanského vybavení – hřbitov nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizovaná plocha občanského vybavení – hřbitov je využita ze 100 %.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Rozvojové plochy veřejných prostranství, které jsou označeny P1, P2, P3, které dle regulativů mají sloužit jako parkovací plochy, nejsou využity. Vymezené stabilizované plochy veřejných prostranství jsou využity (slouží svému účelu).

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Návrhová plocha technické infrastruktury s označením T11 o rozloze 0,5 ha není využita. Stabilizované plochy technické infrastruktury jsou všechny využity.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Návrhová plocha výroby a skladování – zemědělská výroba s označením 34 je v územním plánu vymezena jako plocha přestavby. Jedná se o západní část bývalého zemědělského areálu, která je v současnosti částečně využívána. Na řešení celého problematického území bývalého zemědělského areálu je nařízena územní studie, která ovšem dosud nebyla zpracována ani zadána. Stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská výroba nejsou v územním plánu vymezeny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Návrhová plocha výroby a skladování s označením 53 je vymezena jako plocha přestavby. Jedná se o bývalý drážní skladový objekt, který v současné době není využit. Stabilizované plochy výroby a skladování nejsou v územním plánu vymezeny.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNICE

Územní plán vymezil pouze stabilizované plochy dopravní infrastruktury – železnice, které jsou využité.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE III. TŘÍDY

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy nejsou v územním plánu obce Zdislava vymezeny. Stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury silnice III. třídy je reprezentována dvěma komunikacemi scházejícími se v centru obce u kostela.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace doplňují základní komunikační kostru převážně v severní části obce a jsou všechny využity. Návrhové plochy nejsou v územním plánu vymezeny.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Územní plán vymezil 2 návrhové plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, které tvoří nové dopravní propojení k obytným plochám a propojení cyklotrasy 3042 po zvykové polní cestě. Komunikace k obytným plochám v jižní části obce včetně nového mostu je realizována. Státní pozemkový úřad finančně podpořil výstavbu účelové asfaltové

komunikace, která slouží nyní také jako cyklostezka. Obě navrhované komunikace jsou tak realizovány. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace slouží k obsluze ploch bydlení a především k obsluze zemědělských a lesních pozemků. V rámci Komplexních pozemkových úprav byly navrženy další cesty určené k obnově. Tyto komunikace jsou územním plánem respektovány.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

V územním plánu Zdislava jsou vymezeny 2 návrhové plochy vodní a vodohospodářské. Plocha V1 je situována v horní části obce na Zdislavském potoce a představuje malou vodní nádrž o ploše 763 m². Druhá plocha V2 navržená na levostranném přítoku Zdislavského potoka v jihovýchodní části obce má výměru 6540 m². Ani jedna z navrhovaných vodních nádrží není realizována. Změnou č. 1 je navrženo vypuštění plochy V2. V souladu s komplexními pozemkovými úpravami je navržena obnova bývalého Zelenkova rybníka nad vypouštěnou plochou V2. Na území obce se nachází několik malých vodních nádrží vedených v územním plánu jako vodní plochy. Většina je využita. Největší vodní nádrž leží na levostranném přítoku Zdislavského potoka a dle leteckých snímků je dlouhodobě bez vody.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ

Návrhová plocha veřejné prostranství zeleň označená číslem 33 je vymezena v území za kostelem. Část této plochy je využita (tenisový kurt, dětské hřiště s parkovou úpravou), větší část ne. Na tuto plochu je nařízena územní studie, která dosud nebyla zpracována ani zadána. Stabilizované plochy představují parkově upravené prostranství před kostelem a dvě malé plochy zeleně u obecního úřadu se sloupem P. Marie a památníkem obětím války. Tyto plochy jsou využity.

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
1	Plochy bydlení V horním SV okraji sídla, PP Ještěd	0	Velká mírně svažité zahrada k bývalému již neexistujícímu domu. Přípustný pouze 1 RD
2	Plochy bydlení V horním SV okraji sídla, PP Ještěd	0	Část zahrady pod lesem s doplňkovou stavbou chaty ve špatném technickém stavu. Přípustný 1RD
4BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství V horním SV okraji sídla, svahy vpravo od Zdislavského potoka, PP Ještěd	0	Louka svažité k jihu pod hlavní místní přístupovou komunikací. Přípustný pouze 1 RD
5BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství V horním SV okraji sídla, svahy vpravo od Zdislavského potoka, PP Ještěd	0	Louka svažité k jihu pod hlavní místní přístupovou komunikací. Přípustný pouze 1 RD
6BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství V horním SV okraji sídla, pod „Zavřelovou“ vilou, PP Ještěd	0	Louka svažité k jihu nad hlavní místní přístupovou komunikací. Přípustný pouze 1 RD.

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
8	Plochy bydlení V horní části sídla, návrší vlevo od Zdislavského potoka, PP Ještěd	100	Louky ve zvýšené poloze nad Zdislavským potokem, RD umístěn na okraji návrhové plochy bydlení, změnou č. 1 navrženo zařadit do stabilizovaných ploch bydlení.
9	Plochy bydlení, V horní části sídla, svahy vpravo od Zdislavského potoka, PP Ještěd	0	Vymezení plochy na místě původní zástavby (zbořeniště), změnou č. 1 navrženo vypustit v rámci kompenzací. Přípustný 1 RD
10	Plochy bydlení V horní části sídla, sousedí s plochou 9	0	Vymezení plochy části zahrady a části louky svažité k jihovýchodu nad hlavní místní přístupovou komunikací, změnou č. 1 navržena redukce plochy v rámci kompenzací. Přípustný 1 RD
11	Plochy bydlení V horní části sídla, louky na levém břehu Zdislavského potoka, PP Ještěd	0	Oplocené zahrady s ovocnými stromy a louka mírně se svažující ke Zdislavskému potoku. Přípustný pouze 1 RD
12	Plochy bydlení V horní části sídla, louky na levém břehu Zdislavského potoka, PP Ještěd	0	Oplocené zahrady s ovocnými stromy doplněné plochou vysoké nelesní zeleně mírně se svažující ke Zdislavskému potoku. Na dvou různých pozemcích 2 doplňkové stavby chat. Přípustné 2 RD.
14BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství V poloze nad železniční tratí u místního rybníku, PP Ještěd	100	Rovinaté louky odkloněné pásem zeleně a rybníkem od liniové zástavby RD vhodné k vybudování farmy, zahájena výstavba objektu bydlení, povolení nejsou k dispozici. Přípustný 1 RD
15BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství V poloze nad železniční tratí u místního rybníku, PP Ještěd	100	Rovinaté louky odkloněné pásem zeleně a rybníkem od liniové zástavby RD, vhodné k vybudování farmy, okrajově sem zasahuje OP dráhy. Vydáno územní rozhodnutí na výstavbu RD včetně doplňkových zemědělských staveb, zřízena el. přípojka. Přípustný 1 RD
16BP	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost, Lokalita novostaveb pod nádražím	0	Plocha sousedící se železniční dráhou v sousedství několika novostaveb a již nefunkční Mezinárodní školy obnovy venkova. V ochranném pásmu dráhy. Přípustný 1 RD
17	Plochy bydlení Lokalita novostaveb pod nádražím	100	Rozlehlá louka pod železnicí v nové zástavbě RD s velkými zahradami. Přípustný 1 RD, který je postaven – plně využito, změnou č. 1 navrženo zařadit do stabilizovaných ploch
19BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství Střední část obce, vlevo od Zdislavského potoka	0	Rovinatá louka přístupná po účelové komunikaci k areálu statku. Přípustný 1 RD
20	Plochy bydlení Střední část obce na levém břehu Zdislavského potoka	100	Zarostlá rovinatá zahrada na levém břehu Zdislavského potoka u hlavní místní komunikace. Přípustný 1 RD, realizována hrubá stavba – využito, převést do stabilizovaných ploch

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
21	Plochy bydlení, Střední část obce vlevo od Zdislavského potoka, pod lokalitou 20	0	Rozlehlá rovinatá louka místy se vzrostlou zelení. Přípustný 1 RD
23	Plochy bydlení, Střední část obce vpravo od Zdislavského potoka	0	Vymezení plochy na části louky (zahrady) tvořící proluku v zástavbě přiléhající k hlavní místní komunikaci. Přípustný 1 RD
24	Plochy bydlení, Střední část obce vpravo od Zdislavského potoka, naproti lokalitě 23	0	Zahrada tvořící proluku v zástavbě pod hlavní místní komunikaci. Přípustný 1 RD
25	Plochy bydlení – rodinné domy, stavby rodinné rekreace, Střední část obce vlevo od Zdislavského potoka, pod lokalitou 21	0	Rozlehlé louky a část zahrady přiléhající k hlavní místní komunikaci, zadní část lokality přístupná z účelové komunikace vedoucí ke statku. Limity OP vrchního vedení a OP trafostanice. Přípustné 2RD
25BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství Nad plochou 26	0	Vymezení plochy v zadní části zahrady RD č. p. 51, bez dopravního přístupu. Přípustný 1 RD Vzhledem k výstavbě jiného RD č. p. 230 na zahradě stávajícího domu doporučujeme zařadit do stabilizovaných ploch bydlení, bez možnosti výstavby další hlavní stavby.
26	Plochy bydlení – rodinné domy, stavby rodinné rekreace, Střední část obce vlevo od Zdislavského potoka, pod lokalitou 25	0	Vymezení plochy na oplocených zahradách patřících k stávajícím RD přístupná z hlavní místní komunikace. Přípustný 1 RD
28	Plochy bydlení V centrální části sídla nad obecním úřadem	40,4	Louka svažující se k jihu, část zahrada s chatkou, přístupné z krátké místní komunikace odbočující ze silnice III. třídy. Původně lokalita pro 1 RD, který je již realizován. Změnou č. 1 navrženo rozšíření lokality s možností výstavby ještě jednoho RD
29	Plochy bydlení V centrální části sídla na Z od obecního úřadu	0	Vymezení lokality na okraji zastavěného území, na části zahrady se stodolou a na přilehlé louce, s přístupem po účelové komunikaci. Přípustný 1 RD
30	Plochy bydlení V centrální části sídla za řadovkami	0	Malá plocha vymezená na zahradě přiléhající k stávajícímu RD. Přípustný 1 RD
31	Plochy bydlení V centrální části sídla na levém břehu Zdislavského potoka	62,1	Zahrady na levém břehu Zdislavského potoka přístupné z místní komunikace kopírující tok. Přípustné 2 RD. Jeden RD postaven. Využitou část plochy změnou č. 1 navrženo zařadit do stabilizovaných ploch bydlení.
32BP	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost, V centrální části sídla u kostela	0	Rovinatá oplocená zahrada ležící na sever od kostela při hlavní silnici III. třídy. Přípustný 1 RD
35	Plochy bydlení Centrální část obce naproti zemědělskému areálu	0	Vymezení části rovinaté zahrady při silnici III. třídy 27242. Změnou č. 1 navrženo vypustit v rámci kompenzací. Přípustný 1 RD

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
36BP	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost, Centrální část obce naproti zemědělskému areálu	0	Rovinaté louky při silnici III. třídy 27242 naproti zemědělskému areálu. Změnou č. 1 navrženo vypustit v rámci kompenzací. Přípustný 1 RD
37	Plochy bydlení V jižní části obce, vpravo od Zdislavského potoka	0	Mírně k východu svažitá louka za hlavní řadou domů umístěných při silnici III. třídy, přístupná z účelové komunikace. Přípustný 1 RD
38	Plochy bydlení V jižní části obce, vpravo od Zdislavského potoka	0	Proluka řadové zástavby podél silnice III. třídy tvořená rovinatou loukou se vzrostlou zelení. Přípustný 1 RD.
40	Plochy bydlení V jižní části obce, vpravo od Zdislavského potoka	0	Mírně k východu svažitá louka za hlavní řadou domů umístěných při silnici III. třídy, přístupná z účelové komunikace. Přípustný 1 RD
41BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství Jižní okraj obce	100	Louka na levém břehu Zdislavského potoka v proluce stávající zástavby přístupná z místní komunikace. Přípustný 1 RD. V roce 2022 vydáno územní rozhodnutí na stavbu RD – lokalita využita, převést do stabilizovaných ploch
42	Plochy bydlení Jižní okraj obce	0	Vymezení v proluce stávající zástavby, louka po jejímž okraji protéká levostranný přítok Zdislavského potoka
43BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství Jižní okraj obce	0	Rovinatá louka na levém břehu Zdislavského potoka na hranici obce. Přípustný 1 RD
44	Plochy bydlení, nad železniční dráhou ve vybíhající řadě zástavby k západu	0	Zahrada při místní komunikaci obsluhující výběžek k západu orientované zástavby. Změnou č. 1 navrženo mírné rozšíření této rozvojové plochy
45	Plochy bydlení, nad železniční dráhou ve vybíhající řadě zástavby k západu	0	Malá zahrada tvořící proluku při místní komunikaci obsluhující výběžek k západu orientované zástavby
46	Plochy bydlení V jižní části obce, vpravo od Zdislavského potoka, naproti lokalitě 37	0	Mírně k východu svažitá louka za hlavní řadou domů umístěných při silnici III. třídy, přístupná z účelové komunikace. Přípustný 1 RD
47	Plochy bydlení Pod železniční dráhou, vlevo od Zdislavského potoka	0	Vymezení na části oplocené zahrady u RD a části louky za řadou zástavby uspořádané podél místní komunikace na levém břehu Zdislavského potoka. Přípustný 1 RD
48 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství V horním SV okraji sídla, svahy vpravo od Zdislavského potoka, PP Ještěd	0	Louka svažitá k jihu nad hlavní místní přístupovou komunikací. Přípustný pouze 1 RD
49	Plochy bydlení Střední část obce těsně nad železniční dráhou	0	Zarostlá zahrada nad železniční tratí v ochranném pásmu dráhy. Změnou č. 1 navrženo vypustit v rámci kompenzací. Přípustný 1 RD

	funkční využití/ lokalizace	Využito %	Poznámka popř. návrh řešení
51BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství Jižní okraj obce	0	Zahrada vymezená jako rozšíření k původní zahradě hodnotného domu lidové architektury. Po zbourání a výstavbě nového RD zahrada rozšířena až k hranici návrhové plochy. Nepřípustný žádný RD. OP vrchního vedení Zařadit do stabilizovaných ploch a upravit hranici zastavěného území.
52	Plochy bydlení V jižní části obce, vpravo od Zdislavského potoka	0	Proluka řadové zástavby podél silnice III. třídy tvořená mírně svažitou zahradou se zbořeníštěm domu. Přípustný 1 RD.
TI1	Plochy technické infrastruktury, Jižní okraj obce	0	Vymezení malé plochy určené pro umístění ČOV v nejnižší poloze na hranici sídla při silnici III. třídy.

Vymezení ploch přestavby

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

34/US	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení V centru obce naproti kostelu	0	Část zemědělského areálu v centrální poloze u návsi naproti kostelu. Areál zchátralých staveb s možností přestavby na objekty občanského vybavení, zatím stále bez využití.
34/US	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba V centru obce naproti kostelu	0	Část zemědělského areálu v centrální poloze dále od centra přivrácená do volné krajiny k pastvinám. Částečně využité (kravín).
53	Plochy výroby a skladování U nádraží ve Zdislavě	0	Doplňková, skladovací stavba u nádraží ve Zdislavě. V návrhu změny č. 1 zařazeno do ploch dopravní infrastruktury – železnice, protože se nepočítá k samostatnému využití pro výrobu. Stavby a zařízení pro železniční dopravu, včetně skladů jsou zde přípustné.

Závěr:

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

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

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

V územním plánu byly navrženy tyto územní studie:

- 1) lokalita **33/US**
- 2) lokality **34/US**

Tyto studie se nepodařilo pořídit a schválit nejpozději do 6 let od schválení územního plánu Zdislavy, jak je uvedeno v závazné části ÚP. Změnou č. 1 územního plánu je požadavek na pořízení těchto studií se lhůtou 6 let obnoven.

Závěr:

Lhůta pro pořízení územních studií pro 2 lokality v centru obce nebyla splněna. Vzhledem ke komplikovanému řešení zvláště přestavbové lokality 34 je požadavek k pořízení územních studií obnoven ve změně č. 1 územního plánu.

A.5. Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

- **TI1** - ČOV (parcelní číslo 239/1) s výpustí
- Splašková kanalizace
- Účelové komunikace

Využité jsou obě navržené účelové komunikace. Vybudování splaškové kanalizace zakončené na ČOV nebylo z ekonomických důvodů realizováno. Návrh změna č. 1 územního plánu nerealizované veřejně prospěšné stavby ponechává.

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 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. V návrhu změny č. ÚP Zdislava je velká část území s hodnotnou venkovskou zástavbou zařazena do území s prvky regulačního plánu. Pro ostatní lokality budou platit volnější podmínky a však i nadále bude požadováno, aby nově umisťované stavby svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním respektovaly okolní venkovskou zástavbu.

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, přinesly 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 2014 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.

Závěr:

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

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

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

Na území obce se nenachází lokalita Natura 2000. Evropsky významná lokalita (EVL) CZ0513668 Zdislava – kostel plošně omezená na budovu kostela, v kterém hnízdí kriticky ohrožený druh netopýra velkého, je v územním plánu respektována. Územní plán nenavrhnul žádné nové zastavitelné plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.

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

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány. Poslední aktualizace proběhla k datu 26. 2. 2021. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto nové problémy k řešení (neřešené v územním plánu):

- **Problémy dopravní:**
 - Nevyhovující šířkové a směrové parametry páteřních komunikací v horní (SV) části sídla
- **Problémy veřejné infrastruktury:**
 - Nedostačující zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu v letních měsících v horní části Zdislavy - nedostatečný zdroj (vysychání pramenišť)
- **Problémy využití území:**
 - Nevyužitý zdevastovaný objekt rodinného domu č. e. 48
 - Ruina rodinného domu, chalupy – parc. č. 80
 - Nevyužitý, zchátralý objekt rodinného domu č. p. 196
 - Nevyužitý, zchátralý objekt rodinného domu č. p. 102
 - Ruina stodoly, chalupy – parc. č. 153
- **Problémy urbanistické:**
 - Nevhodné formy zástavby - kanadský srub u kostela v centru obce
 - Rozestavěný a nevhodně umístěný dům na hranici lesa, parc. č. 877
- **Rizika a ostatní problémy:**
 - Riziko záplavy a bleskových povodní v zastavěném území
 - Ohrožení povodněmi - kritický bod: KB055 (nevýznamný), KB054 (nevýznamný)
 - Problémy ÚSES - USES229 : lokální biokoridor v KPU pokračuje SV směrem, USES230 : lokální biokoridor v KPU nezakreslen
 - Stará ekologická zátěž – skládka Zdislava, v severní části obce při silnici III/27243

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 Zdislava konkrétní požadavky. Republikové priority jsou v územním plánu zapracovány.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány 21. 12. 2011 a územní plán Zdislava (2014) s nimi byl uveden do souladu. Dne 30. 3. 2021 byla vydána aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen AZÚR LK). 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.

Přes SZ část území obce prochází regionální biokoridor RK642 a na severu se hranice obce dotýká regionální biocentrum RC 1272, které byly vymezeny v ZÚR LK a upřesněny v AZÚR LK. Tyto prvky ÚSES jsou v územním plánu zapracovány a jsou s AZÚR LK v souladu.

AZÚR LK nově vymezila 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. JZ část obec Zdislava je součástí krajinného celku Západní Podještědí krajiny 11-1 Jablonsko a SV část spadá do 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 Zdislava s APÚR ČR a AZUR LK a dospěl k závěru, že je v souladu. Při pořizování změny je nutné do územního plánu zapracovat zásadu Z64a z AZÚR LK.

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

D.1. Vyhodnocení využití stabilizovaných zastavitelných ploch (9/2022)

funkční využití	výměra (m ²)	využito (m ²)	využito %
plochy bydlení	223230,4	219654,8	98,4
plochy občanského vybavení - veřejné vybavení	6816,3	6816,3	100,0
plochy občanského vybavení - komerční zařízení	3631,1	3631,1	100,0
plochy občanského vybavení - sportovní a rekreační zařízení	7686,3	7686,3	100,0
plochy občanského vybavení - hřbitov	1281,2	1281,2	100,0
plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství	48829,2	48829,2	100,0
plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost	13547,8	12027,4	88,8
plochy technické infrastruktury	496,3	496,3	100,0
plochy veřejných prostranství	1689,1	1689,1	100,0
plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy	41255,6	41255,6	100,0

plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace	31706,3	31706,3	100,0
účelové komunikace	177196,3	177196,3	100,0
plochy dopravní infrastruktury - železnice	99221,1	99221,1	100,0
stabilizované plochy CELKOVĚ	656587,0	650170,5	99,2

Z vyhodnocení stabilizovaných ploch vyplývá, že téměř všechny plochy jsou využity (99%). 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. Mezi nevyužité plochy bylo zařazeno několik proluk ve stávající zástavbě a také dlouhodobě nevyužívané stavby a zbořeniště.

D.2. Vyhodnocení využití ploch změn (9/2022)

funkční využití	výměra (m ²)	využito (m ²)	využito %
plochy bydlení	79324,7	14568,5	18,4
plochy občanského vybavení - komerční vybavenost	22151,8	0,0	0,0
plochy občanského vybavení - sportovní a rekreační zařízení	2231,8	0,0	0,0
plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství	21449,2	4916,0	28,7
plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost	8971,0	0,0	0,0
plochy technické infrastruktury	725,6	0,0	0,0
plochy veřejných prostranství	1555,9	0,0	0,0
plochy výroby a skladování	263,8	0,0	0,0
plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	12929,6	0,0	0,0
účelové komunikace	3405,6	2124,1	62,4
rozvojové plochy CELKOVĚ	153008,9	19484,5	13,6

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu uvedeného v kapitole A) vyplývá, že současný územní plán má navrženo 52 rozvojových ploch o celkové výměře 15,3 ha. Současný stav využití zastavitelných ploch je 1,9 ha, tedy necelých 14 %.

V rámci územního plánu byly zjištěny následující rozvojové plochy, které byly v uplynulém období zcela nebo částečně využity. Z tohoto důvodu je během případné změny územního plánu nutno přeradit tyto plochy do stabilizovaných ploch.

lokality	výměra (m ²)	využito (m ²)	využito %
8 plochy bydlení	5058,99	5058,99	100,0
17 plochy bydlení	4077,81	4077,81	100,0
20 plochy bydlení	1320,50	1320,50	100,0
28 plochy bydlení	2446,27	988,17	40,4
31 plochy bydlení	5026,12	3123,03	62,1
15BZ plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství	2209,05	2209,05	100,0
41BZ plochy smíšené obytné -	2707,00	2707,00	100,0

	bydlení venkovské + domácí zemědělství			
--	---	--	--	--

Závěr:

Vymezené plochy změn jsou využity jen v malé míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové. Právě probíhající změna č. 1 územního plánu doplňuje několik nových rozvojových ploch bydlení náhradou za dlouhodobě nevyužívané nebo méně vhodné plochy ze současně platného územního plánu. Po zohlednění těchto ploch bude na území obce stále zbývat dostatečné množství ploch pro zajištění rozvoje bydlení i dalších funkcí vymezených územním plánem.

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

Neuplatňuje se.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Při naplňování ÚP Zdislava nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto se neuplatňují žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Na území obce se nenacházejí žádné rozvojové plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Nenavrhuje se rušení prvků ÚSES. Obec se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené v AZÚR LK. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.

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.