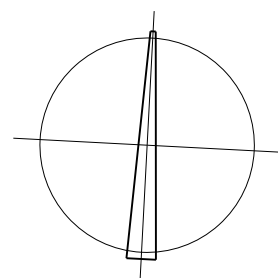


# ÚZEMNÍ PLÁN PERTOLTICE P. R.

změna č. 1

KOMPLETNÍ DOKUMENTACE



POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÁ LÍPA Úřad územního plánování
ZHOTOVITEL ÚP PERTOLTICE P.R.:	Ing.arch. M. Štěpánek ARCHSERVIS, LIBEREC
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č. 1 ÚP PERTOLTICE P.R.:	SAUL s.r.o. Ing.arch. J. Plašil
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KÚ LIBERECKÉHO KRAJE OÚPSŘ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE PERTOLTICE POD RALSKEM
ČÍSLO ZAKÁZKY: 017/2019	DATUM: březen 2020

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Název díla:	Územní plán Pertoltice pod Ralskem Změna č.1
Část díla:	Textová část
Pořizovatel:	Městský úřad Česká Lípa Úřad územního plánování
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	017/2019
Datum zhotovení:	březen 2020

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. Oldřich Lubojacký
Ekonomický potenciál území výroba, občanské vybavení, cestovní ruch	Ing. Oldřich Lubojacký
Dopravní infrastruktura a dopravní systémy	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura – vodní hospodářství	Ing. Leoš Slavík
Technická infrastruktura – energetika, spoje	Ing. Josef Koblre
Koncepce ochrany přírody a krajiny, ÚSES ZPF, PUPFL, životní prostředí	Ing. Jan Hromek
Grafické práce	Romana Svobodová

## OBSAH ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PERTOLTICE POD RALSKEM

### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

kapitola	strana
<b>Identifikační údaje, autorský kolektiv</b>	<b>1</b>
<b>Obsah Změny č.1 územního plánu Pertoltice pod Ralskem</b>	<b>2</b>
<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	<b>3</b>
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>3</b>
b1) Základní koncepce rozvoje obce	3
b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	neuplatňuje se
<b>c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice</b>	<b>3</b>
c1) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice	3
c2) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch	3
c3) Vymezení systému sídelní zeleně	4
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>4</b>
d1) Dopravní infrastruktura	4
d2) Technická infrastruktura	4
d3) Občanské vybavení	neuplatňuje se
d4) Veřejná prostranství	neuplatňuje se
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>4</b>
e1) Koncepce uspořádání krajiny	4
e2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínek pro jejich využití	4
e3) Územní systém ekologické stability	5
e4) Prostupnost krajiny	5
e5) Protierozní opatření	5
e6) Ochrana před povodněmi	5
e7) Rekreace	5
e8) Dobývání ložisek nerostných surovin	5
<b>f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>5</b>
f1) Plochy s rozdílným způsobem využití	5
f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	5
f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu	7
<b>g) Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>7</b>
<b>h) Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo</b>	neuplatňuje se
<b>i) Stanovení kompenzačních opatření dle § 50 odst. 6 SZ</b>	neuplatňuje se
<b>j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</b>	<b>8</b>
<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části Změny č.1</b>	<b>8</b>

### OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	výřezy A4	měřítko
1	Výkres základního členění území	1A, 1B	1:5 000
2	Hlavní výkres	2A, 2B	1:5 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	4C	1:5 000

Grafická část návrhu Změny č.1 ÚP Pertoltice pod Ralskem (dále jen Změna č.1) je zpracována formou výřezu formátu A4 nad digitální katastrální mapou k příslušným výkresům ÚP Pertoltice pod Ralskem, jichž se Změna č.1 týká.

**a) Vymezení zastavěného území**

V druhé odstavci se za text 31.12.2016 vkládá text ve znění: a Změnou č.1 se aktualizuje k 20.02.2020.

Zrušuje se text:

- 5        koordinační výkres  
7        výkres předpokládaných záborů půdního fondu

**b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot****b1) Základní koncepce rozvoje území obce****Koncepce rozvoje území obce**

rozvoj území obce:

Do čtvrté odrážky se za text zastavitelné plochy vkládá text ve znění: a plochy přestavby

Do šesté odrážky se za text vymezení koridoru vkládá text ve znění: územní rezervy

základní údaje rozvoje území obce

Zrušuje se 4 až 9 řádek textu

Nadpis kapitoly c) se nahrazuje textem:

**c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Na konec textu nadpisu kapitoly c1) se vkládá text: **včetně urbanistické kompozice**

**\* Charakter a struktura zástavby**

Do druhé odstavce se za text okraji obce, vkládá text: bývalých

Do druhé odstavce se za konec textu vkládá text ve znění: a se změnou využití části areálu při silnici II/268 na plochy smíšené výrobní (záměr využití nového investora).

požadavky na stabilizaci a dotváření dílčích prostor:

Do páté odrážky se za konec textu vkládá text ve znění: část vlastního areálu převést do ploch smíšených výrobních 1Z-SV1 při zachování zemědělské výroby na stabilizované části s přímou vazbou na ZPF

Nadpis kapitoly c2) se nahrazuje textem:

**c2) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch****\* Plochy s rozdílným způsobem využití**

V tabulce v řádku PLOCHY BYDLENÍ se za text BI 1 vkládá text ve znění – BI 7, BI 9

Do tabulky se před plochy nezastavitelné vkládá nová část tabulky ve znění:

<u>plochy přestavby</u>	<u>označení ploch</u>
-------------------------	-----------------------

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	
------------------------	--

- areál u silnice II/268	
--------------------------	--

1Z-SV1	
--------	--

**PLOCHY BYDLENÍ****- bydlení individuální**

Zrušuje se celý text pro plochu změny BI 8

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

za text týkající se plochy změny ČSOV se vkládá nový text ve znění:

**\* plochy přestavby****PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**plocha změny 1Z-SV1

charakteristika část sporadicky využívaného zemědělského areálu s dopravním přístupem z přímo přiléhající silnice II/268 navržena k širšímu využití pro rozmanité podnikatelské aktivity zahrnující i zemědělskou výrobu, část areálu přiléhající k ZPF ponechána pro zemědělskou výrobu.

**Přehled ploch**

V tabulce se zrušuje řádek označený BI 8

Do tabulky se před **plochy nezastavitelné** vkládají nové řádky tabulky s textem ve znění:

plochy přestavby		
* plochy smíšené výrobní		
1Z-SV1	revitalizace části zemědělského areálu u silnice II/268	31322 m <sup>2</sup>
		celkem 31322 m <sup>2</sup>

Zrušuje se celý text kapitoly c3) včetně nadpisu

Nadpis kapitoly c4) se nahrazuje textem: **c3) Vymezení systému sídelní zeleně**

Nadpis kapitoly d) se nahrazuje textem: **d) Koncepce veřejné infrastruktury**

**d1) Dopravní infrastruktura****Silniční doprava****silnice**

Do druhého odstavce se za text koridoru vkládá text: D55

**d2) Technická infrastruktura****Spoje**

Celý text této části se nahrazuje textem ve znění:

Průběžně zvyšovat kapacitu sdělovacích sítí.

Respektovat elektronická komunikační vedení a zařízení vč. ochranných pásem.

Nadpis kapitoly e) se nahrazuje textem: **e) Koncepce uspořádání krajiny**

Doplňuje se označení dílčí části **e1) Koncepce uspořádání krajiny**

**- Krajinný ráz**

Za konec textu se vkládá nový text ve znění:

Uplatnění podmínek za účelem ochrany vzhledových vlastností krajiny, estetických a přírodních hodnot:

- ochrana volné krajiny před nežádoucím rozvolňováním zastavěného území
- ochrana vzhledových vlastností krajiny, jejích estetických a přírodních hodnot
- zachování přírodní identity spočívající na zachování vegetačních prvků a situování nových, péče o krajinnou zeleň, vymezení alejí, doprovodné zeleně, solitérní zeleně, vymezení ploch vysokého náletu na nelesní půdě s cílovým stavem stromové zeleně, podíl orné půdy považovat v území za maximální
- nepřipouštět oplocování pozemků ve volné krajině pevným oplocením s ohledem na omezování průchodnosti krajiny

- zajištění a zachování propustnosti krajiny v systému cestní sítě účelových komunikací a pěších stezek
- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch, vodní plochy), krajinné zeleně v území (lesní pozemky, plochy vysokého náletu na nelesní půdě, aleje a doprovodná zeleň, solitérní stromy), zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice a Panenský potok), všeobecné ochrany přírody a krajiny (prvků ÚSES)

*Nadpis dílčí části Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití se nahrazuje textem ve znění:*

**e2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínek pro jejich využití**

*Doplňuje se označení dílčí části **e3) Územní systém ekologické stability***

*Doplňuje se označení dílčí části **e4) Prostupnost krajiny***

*Doplňuje se označení dílčí části **e5) Protierozní opatření***

*Doplňuje se označení dílčí části **e6) Ochrana před povodněmi***

*Doplňuje se označení dílčí části **e7) Rekreace***

*Doplňuje se označení dílčí části **e8) Dobývání ložisek nerostných surovin***

*Nadpis kapitoly f) se nahrazuje textem:*

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

**f1) Plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití**

*Před text PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se vkládá text ve znění:*

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

**f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání**

Plochy výroby a skladování

výroba a sklady

*Zrušuje se text druhé odrážky*

zemědělská výroba

*V první odrážce se slovo stabilizovaných nahrazuje textem: redukovaných*

*Vkládá se nový text ve znění:*

Plochy smíšené výrobní

- vymezení plochy přestavby 1Z-SV1 pro výrobu, sklady, výrobní a nevýrobní služby pro podpoření revitalizace stagnujícího brownfieldu u silnice II/268 při možnosti zachování zemědělské výroby

## **Další údaje**

### Hygienické limity

*Za text první odrážky se vkládá text včetně nadpisů ve znění:*

hluk z ploch smíšených výrobních

Zjištěnému překračování hlukových limitů a šíření dalších nepříznivých hygienických účinků do stávající zástavby z nově vymezených ploch smíšených výrobních bránit:

- urbanistickými opatřeními při umisťování staveb – územní studie, DÚR, která znamenají zónování areálů, zřizování účinných pásů ochranné zeleně na vlastní ploše,
- architektonickými opatřeními – dispoziční řešení výrobních provozů,
- technickými opatřeními na výrobních objektech – speciální okna, omítky, clony, kvalitní povrchy komunikací, protihlukové zábrany,
- organizačními opatřeními – úpravy režimu provozu.

### Limity využití území

Respektovat omezení využití stávajících a nově navržených ploch stávajícími limity využití území:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění a zákres proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy (PrP) a správními rozhodnutími (SR),
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

*Text Ochranné pásmo lesa se nahrazuje textem ve znění: Vzdálenost od okraje lesa*

*V první odrážce se za text 50 m od vkládá text ve znění: okraje*

*V první odrážce se mezi textem BI 7 a RI 3 písmeno a nahrazuje čárkou*

*V první odrážce se za text RI 3 vkládá text ve znění: plochy přestavby 1Z-SV1*

### **Vymezení ploch z hlediska využití**

*Za text odstavce plochy zastavitelné se vkládá nový text ve znění:*

- plochy přestavby
- plochy vymezené ke změně využití stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území, bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch přestavby podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území

\* **Plochy s rozdílným způsobem využití**\* **plochy zastavěné a zastavitelné**

*Před text PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se vkládá nový text ve znění:*

**PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

hlavní využití - nedefinuje se

přípustné využití - výroba, sklady a služby s malou zátěží, nenarušující hygienické poměry okolního prostředí (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)

- zemědělská výroba - stavby a činnosti sloužící chovu hospodářských zvířat
- výroba a sklady pro živočišnou a rostlinnou výrobu, doplňující výrobní a opravárenské služby s malou zátěží (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství (např. pila)
- vybavení pro administrativu a provoz
- bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, parkoviště, garáže)

nepřípustné využití- stavby a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- stavby hal o 1 nadzemním podlaží, max. výška objektu 10 m, stavby administrativy, hygienického vybavení max. o 2 nadzemních podlažích, max. výška objektu 8,0 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,60
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

**f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

*Zrušuje se celý text včetně nadpisu \* Podmínky v území krajiny*

*Zrušuje se nadpis \* Podmínky v zastavěném území a v zastavitelných plochách*

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

**Koridory pro umístění VPS**

*Zrušuje se celý text týkající se VPS D55*



*Za kapitolu i) se vkládá text nové kapitoly včetně nadpisu ve znění:*

**i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**

**D55** koridor územní rezervy pro silnici II/270 - severozápadní obchvat Mimoň

Respektovat vymezený koridor územní rezervy pro umístění dopravních staveb – silničních komunikací (podstatná část koridoru leží na území sousedící obce Mimoň).

Ve vymezeném koridoru územní rezervy se využití ploch stabilizovaných a ploch změn řídí stanovenými podmínkami a dále se omezuje o takové stavby, zařízení a jiné činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jeho stanoveného budoucího využití:

- umožňuje se umístování staveb pouze zvláště odůvodněných – např. technická a dopravní infrastruktura, oplocení.

Podmínky pro prověření budoucího využití:

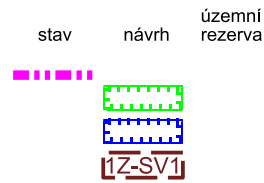
- prověřit rozsah koridoru s ohledem na morfologii terénu a požadované výhledové parametry silnice, při tom zohlednit širší vztahy v území,
- prověřit vlivy na přírodní hodnoty, předměty ochrany soustavy NATURA 2000, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, prvky ÚSES, VKP krajinný ráz a prostupnost krajiny.

**Údaje o počtu listů a výkresů grafické části změny č.1**

Textová část Změny č.1 obsahuje 8 stran textu (4 listy A4).

Grafická část Změny č.1 obsahuje 5 výřezů formátu A4 k příslušným výkresům a 3 listy příslušných legend.

# LEGENDA



## HRANICE

HRANICE ÚZEMÍ OBCE

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K 20.02.2020

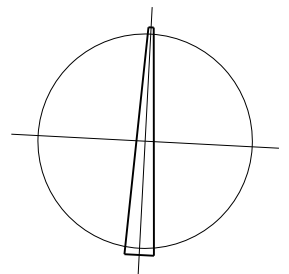
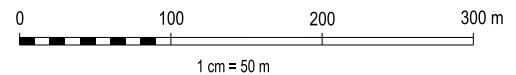
PLOCHY PŘESTAVBY

# ÚZEMNÍ PLÁN PERTOLTICE P. R.

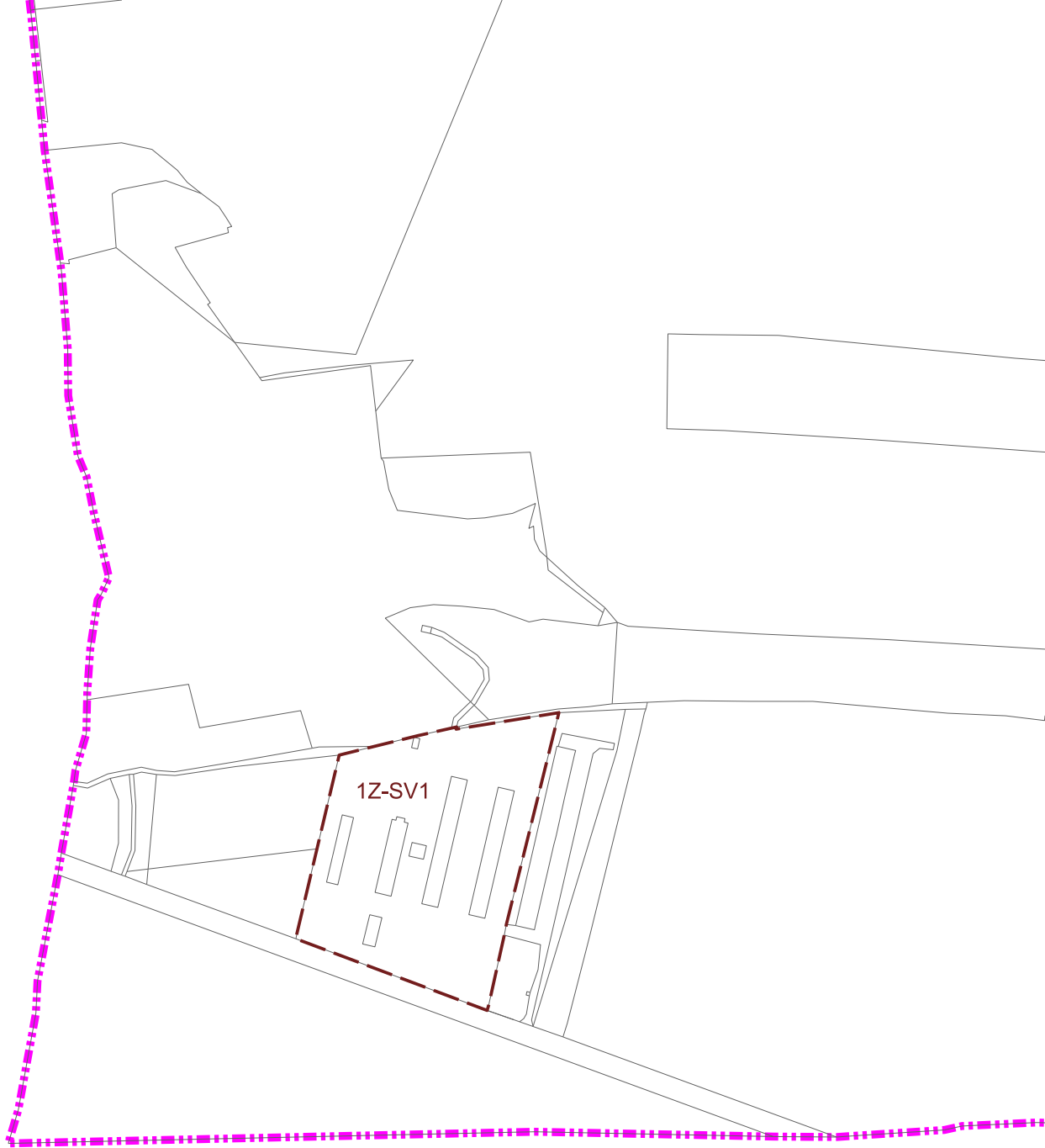
změna č. 1

## VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

M 1:5000









POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÁ LÍPA Úřad územního plánování
ZHOTOVITEL ÚP PERTOLTICE P.R.:	Ing.arch. M. Štěpánek ARCHSERVIS, LIBEREC
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č. 1 ÚP PERTOLTICE P.R.:	SAUL s.r.o. Ing.arch. J. Plašil
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KÚ LIBERECKÉHO KRAJE OÚPSŘ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE PERTOLTICE POD RALSKEM
ČÍSLO ZAKÁZKY: 017/2019	DATUM: březen 2020
	ČÍSLO VÝKRESU <b>1</b>





1B

# LEGENDA

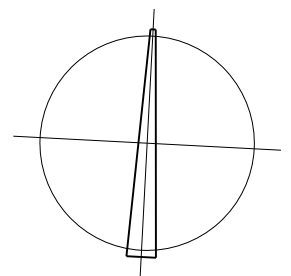
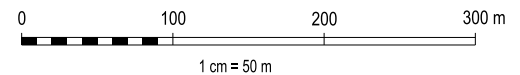
stav	návrh	územní rezerva	<b>HRANICE</b>
			HRANICE ÚZEMÍ OBCE
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K 20.02.2020
			PLOCHY PŘESTAVBY
stabiliz. plochy	plochy změn	územní rezerva	<b>PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b>
			plochy zastavěné, zastavitelné a plochy přestavby
			PLOCHY BYDLENÍ
			bydlení individuální
			PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

# ÚZEMNÍ PLÁN PERTOLTICE P. R.

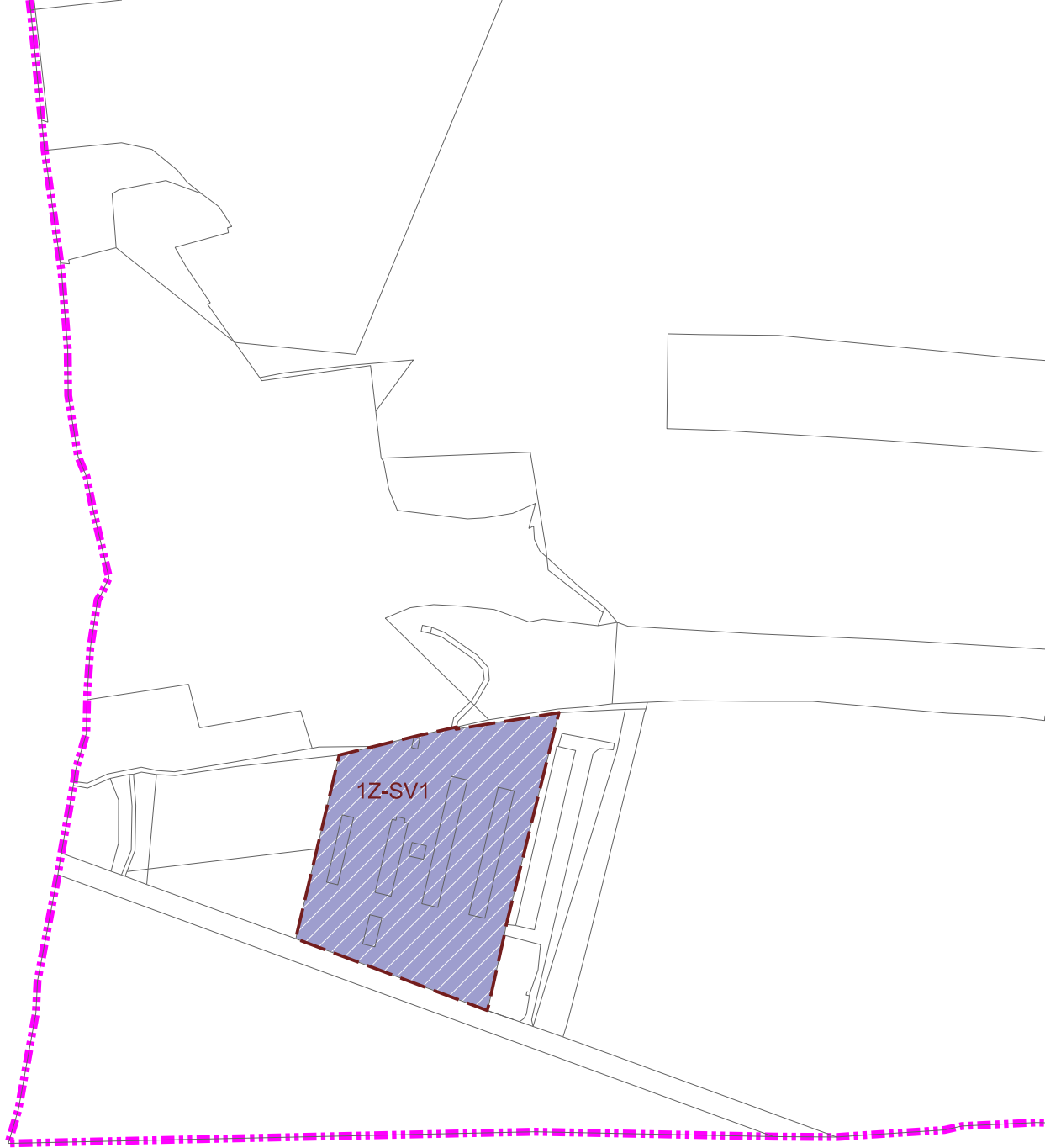
změna č. 1

## HLAVNÍ VÝKRES

M 1:5000



POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÁ LÍPA Úřad územního plánování
ZHOTOVITEL ÚP PERTOLTICE P.R.:	Ing.arch. M. Štěpánek ARCHSERVIS, LIBEREC
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č. 1 ÚP PERTOLTICE P.R.:	SAUL s.r.o. Ing.arch. J. Plašil
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KÚ LIBERECKÉHO KRAJE OÚPSŘ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE PERTOLTICE POD RALSKEM
ČÍSLO ZAKÁZKY: 017/2019	DATUM: březen 2020
	ČÍSLO VÝKRESU <b>2</b>





# LEGENDA

stav      návrh  
■■■■■■

## HRANICE

HRANICE ÚZEMÍ OBCE

VYMEZENÍ VPS, VPO,  
PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM  
A STAVBÁM VYVLASTNIT

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

KORIDORY K VYPUŠTĚNÍ Z VPS

SILNIČNÍ KORIDOR

koridor pro umístění stavby silnice II/270  
severozápadní obchvat Mímoně

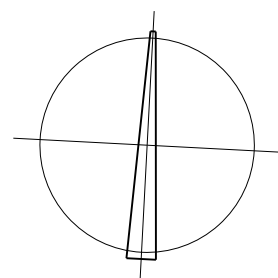
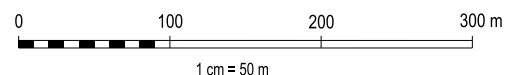


# ÚZEMNÍ PLÁN PERTOLTICE P. R.

změna č. 1

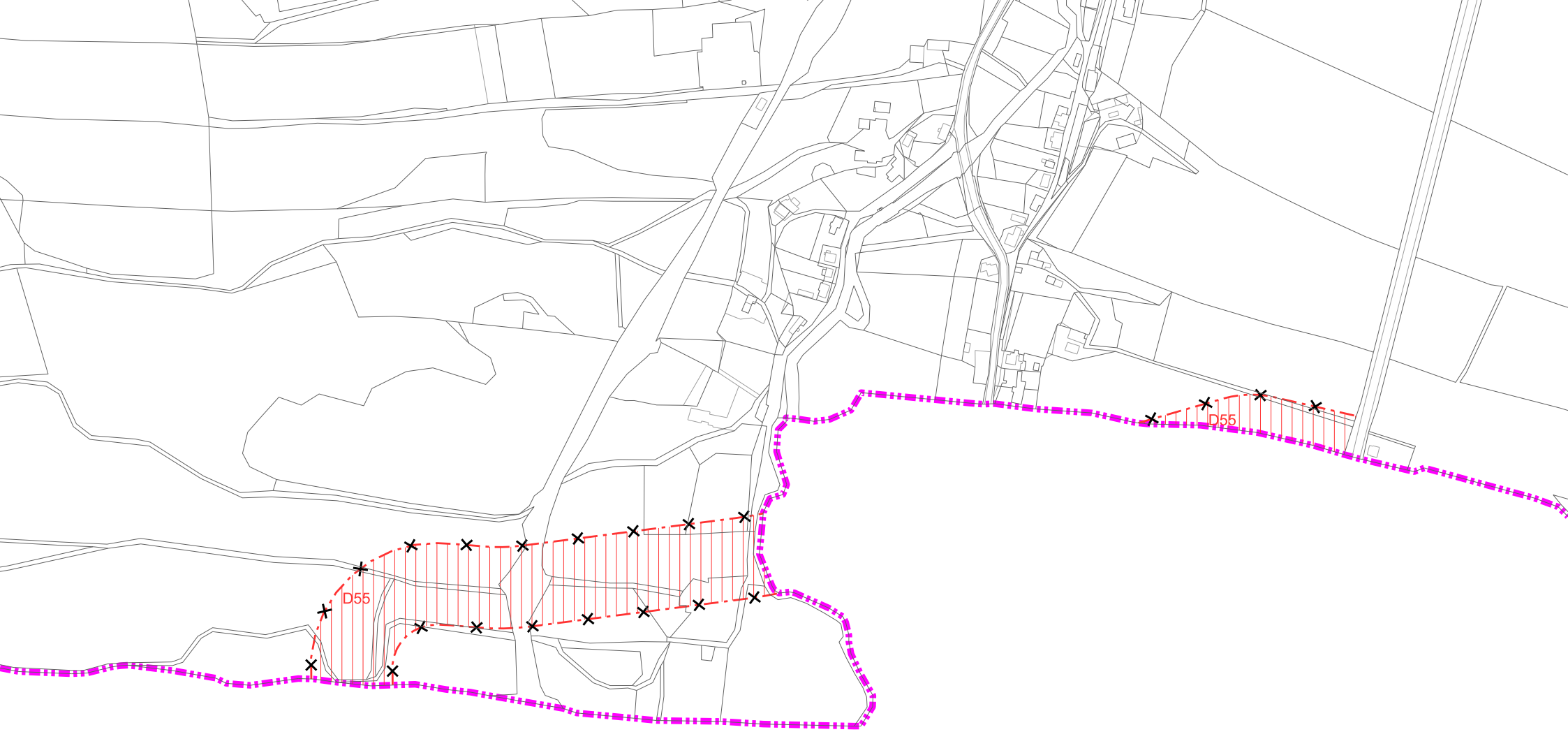
## VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

M 1:5000



POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÁ LÍPA Úřad územního plánování
ZHOTOVITEL ÚP PERTOLTICE P.R.:	Ing.arch. M. Štěpánek ARCHSERVIS, LIBEREC
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č. 1 ÚP PERTOLTICE P.R.:	SAUL s.r.o. Ing.arch. J. Plašil
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KÚ LIBERECKÉHO KRAJE OÚPSŘ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE PERTOLTICE POD RALSKEM
ČÍSLO ZAKÁZKY: 017/2019	DATUM: březen 2020
	ČÍSLO VÝKRESU <b>4</b>





**ÚZEMNÍ PLÁN**  
**PERTOLTICE POD RALSKEM**

**ZMĚNA Č.1**

**ODŮVODNĚNÍ**

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ**

kapitola		strana
	<b>Obsah textové a grafické části odůvodnění</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů</b>	<b>3</b>
A.1	Vyhodnocení využívání území z hlediska širších vztahů	3
A.2	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK	3
<b>B</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s požadavky na její zpracování</b>	<b>4</b>
B.1	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	4
<b>C</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	<b>14</b>
D.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	14
D.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	14
D.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	15
D.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	16
D.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	17
D.6	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	19
D.7	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	19
D.8	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	20
D.9	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	20
<b>E</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</b>	<b>21</b>
<b>F</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s PÚR ČR a ÚPD vydanou krajem</b>	<b>22</b>
F.1	Vyhodnocení souladu Změny č.1 s PÚR ČR	22
F.2	Vyhodnocení souladu Změny č.1 s požadavky ÚPD vydané krajem	23
<b>G</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s cíli a úkoly územního plánování</b>	<b>25</b>
<b>H</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů</b>	<b>26</b>
<b>I</b>	<b>Vyhodnocení souladu Změny č.1 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvl. předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů</b>	<b>27</b>
<b>J</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b>	<b>27</b>
<b>K</b>	<b>Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno</b>	<b>28</b>
<b>L</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění</b>	<b>28</b>
<b>M</b>	<b>Vyhodnocení připomínek</b>	<b>28</b>
<b>N</b>	<b>Postup při pořízení Změny č.1</b>	<b>28</b>
	<b>Seznam použitých zkratk, vysvětlivky</b>	<b>29</b>
	<b>Příloha – text ÚP Pertoltice pod Ralskem s vyznačením změn</b>	

Kapitoly A - F zpracoval zhotovitel ÚP, Kapitoly G - N zpracoval pořizovatel ÚP

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ**

Číslo	Název výkresu	Výřez	Měřítko
5	Koordinační výkres	5A, 5B	1 : 5000
7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	7A, 7B	1 : 5000

## **A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

### **A.1 VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

Změnou č.1 územního plánu Pertoltice pod Ralskem (dále jen Změna č.1) na správním území obce Pertoltice pod Ralskem je zpracován jeden záměr na plochu přestavby.

Vazby prvků ÚSES, koridorů dopravní a technické infrastruktury na širší území jsou dokumentovány v grafické části ÚP Pertoltice pod Ralskem ve výkres č.6 Výkres širších vztahů a Změnou č.1 se nemění.

Požadované změny ploch s rozdílným způsobem využití se nedotýkají území sousedících obcí. Vztahy a vazby na okolní obce byly koordinovány společně s pořizovatelem, ve shodě s vydanými ÚPD sousedících obcí.

Změna č.1 respektuje vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu (např. koridor D33 optimalizace úseku železniční trati Rynoltice – Česká Lípa, D39 MTK Ploučnice, koridory pro umístění staveb a opatření na snižování ohrožení území povodněmi P13 Panenský potok, P55 Ploučnice) a limity využití území z nich vyplývající. Je vymezen koridor územní rezervy D56 SV obchvat Mimoně.

ÚSES v ÚP Pertoltice pod Ralskem upřesněný a koordinovaný ve vzájemných návaznostech na okolní obce se Změnou č.1 nemění.

Změna č.1 neovlivní socioekonomické vztahy a vazby na okolní obce ani vztah obce k vyšší územní jednotce.

### **A.2 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK**

Koncepce Změny č.1 je v souladu se ZÚR LK, nenavrhují se záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

## **B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POŽADAVKY NA JEJÍ ZPRACOVÁNÍ**

### **B.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem rozhodlo na svém zasedání dne 26.6.2019 usnesením 128/ZO/2019 o pořízení Změny č.1 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem (dále jen Změna č.1).

Zadání Změny č.1 bylo zpracováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Na základě výsledků projednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem úpravu a doplnění návrhu Zadání Změny č.1 pro schválení Zastupitelstvem obce Pertoltice pod Ralskem.

Zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem na svém zasedání dne 25.9.2019 usnesením 152/2019/ZO schválilo zadání Změny č.1 a rozhodlo, že změna bude pořizována zkráceným postupem.

Pořizovatelem Změny č.1 je Městský úřad Česká Lípa – úřad územního plánování.

**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:**

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

splněno,

Byla prověřena změna funkčního využití části plochy výroby a skladování – zemědělská výroba v jihozápadní části obce (p. p. č. 1172, 1175/1, 1175/2, 1176, 1177, 1178, 1179, 1181, 1184, 1171, 1173, 1174 a posouzeny byly i přiléhající pozemek p.č. 1183 vše v k. ú. Pertoltice pod Ralskem). Změnou č.1 se vymezuje plocha přestavby 1Z-SV1 plochy smíšené výrobní, které svými podmínkami připouští provozování zemědělské výroby (chov hospodářských zvířat, sklady a zpracování produktů rostlinné výroby) a výroby a skladů s malou zátěží nenarušující hygienické poměry okolního prostředí. Pozemky p.č. 1178, 1179, 1181, 1183, 1184 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem se nemění a ponechávají se jako součást stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.

Aktualizace zastavěného území v souladu se stavem v území (využitá plocha BI 8) byla provedena k 20.02.2020 a je v grafické části barevně odlišena.

Požadavky KÚLK – orgán ochrany ZPF

splněno,

Vymezený zemědělský areál sloužil mimo jiné pro velkochov prasat (dále též částečně skotu aj.) a nikoliv pro obhospodařování přilehlých zemědělských pozemků. Po zániku původního vlastníka (ZD Bohatice) je areál dlouhodobě nevyužíván, proto se navrhuje jeho využití i pro nezemědělské účely, což je mimo jiné v souladu s §4 odst.1 zákona č.334/1992Sb. v platném znění, kdy se pro nezemědělské účely využívá nezemědělská půda v zastavěném území, plocha získaná po přežitých budovách a zařízeních. Změnou č.1 není vyvolán požadavek na odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Přilehlé plochy zemědělského půdního fondu jsou různých vlastníků a převážně je obhospodařuje ZOD Brniště, které využívá své zemědělské areály v sousedících obcích (např. Brniště, Zákupy). Pro obhospodařování těchto pozemků byly v minulosti zřízeny i zpevněné účelové komunikace napojující areály zemědělské výroby s těmito zemědělskými pozemky (např. od Kamenice u Zákup, z Velkého Grunova). Stávající opuštěný areál bývalé zemědělské výroby je situován při silnici II/268 bez vazby na tyto účelové komunikace a zemědělská půda k němu přiléhá pouze na východní straně.

Záměr na přestavbu opuštěného zemědělského areálu nezasahuje na území sousedících obcí. V ÚP Pertoltice vymezená sousedící zastavitelná plocha pro zahradnictví zůstává záměrem přestavby 1Z-SV1 nedotčena, ani přípustné činnosti na této ploše smíšené výrobní budoucí činnost zahradnictví neomezí.

Bylo provedeno posouzení ploch výroby a výroby zemědělské v sousedících obcích dle požadavku DO a posouzení je součástí odůvodnění (viz kapitola C.).

Poznámka: §4 odst.2 zákona č. 334/1992 Sb. se týká odnímání zemědělské půdy v nezbytných případech (je zde konkretizováno, co to je nezbytný případ). K odnímání ZPF ve Změně č.1 nedochází.

#### Požadavek orgánu státní správy lesů:

splněno,

Požadované je již v textu platného ÚP Pertoltice pod Ralskem (kapitola f2) a Změnou č.1 se text doplňuje o plochu přestavby 1Z-SV1.

#### Požadavek Krajské hygienické stanice LK:

splněno,

Ve Změně č.1 je konkretizován způsob využití plochy, plocha je primárně určena pro výrobu a skladování vč, zemědělské.

#### Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky

splněno,

Správní území obce Pertoltice pod Ralskem není na úrovni PÚR ČR (republikové a mezinárodní) zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, ani není zařazeno do specifických oblastí. Přes území obce Pertoltice pod Ralskem nejsou vedeny navrhované koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Byly zohledněny požadavky plynoucí z PÚR ČR v celém řešení Změny č.1. Zvláštní požadavky na území obce Pertoltice pod Ralskem z pohledu PÚR ČR nejsou kladené. Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny při zpracování Zadání i návrhu Změny č.1. Podrobné vyhodnocení souladu s prioritami PÚR ČR a jejich naplnění je zpracováno v kapitole F.1 Vyhodnocení souladu Změny č.1 s PÚR ČR tohoto Odůvodnění.

#### Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

splněno,

V souladu s charakterem území obce byly zohledněny krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje (podrobněji viz kapitola F.2 Odůvodnění). Jsou respektovány hodnoty území a limity využití území. Požadavky na upřesnění a územní zajištění podmínek pro vymezené záměry nadmístního významu vyplývající ze ZÚR LK byly zohledněny již ve vydaném ÚP Pertoltice pod Ralskem. Změnou č.1 není zasahováno do vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. V ÚP Pertoltice pod Ralskem byl upřesněn systém ÚSES, který se Změnou č.1 nemění. Koncepce Změny č.1 je v souladu se ZÚR LK.

#### Územně analytické podklady ORP Česká Lípa

splněno,

Při tvorbě Změny č.1 byla využita poskytnutá informační datová základna ÚAP ORP Česká Lípa - (data stav k 01/2020). V textové části odůvodnění a v koordinačním výkresu byly prověřeny a aktualizovány všechny limity využití území na celém správním území obce.

#### Požadavek vodoprávního úřadu:

splněno,

V návrhu Změny č.1 je uveden text zohledňující stávající limity využití území. Výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části odůvodnění a zákres proveden v Koordinačním výkresu, pokud to podrobnost dokumentace umožňuje. Omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy PŘP a správními rozhodnutími. Celé území obce leží v CHOPAV Severočeská křída – nezakresluje se. Dle poskytnutých dat ÚAP ORP Česká Lípa není území obce Pertoltice pod Ralskem součástí zranitelných oblastí podzemních a povrchových vod.

Celková koncepce nakládání s odpadními vodami na území obce Pertoltice pod Ralskem stanovená v ÚP Pertoltice pod Ralskem se Změnou č.1 nemění.

Nakládání s odpadními vodami v ploše přestavby 1Z-SV1 bude řešeno individuálním způsobem s přihlédnutím k budoucímu využití a bude podrobně řešeno v následných stupních projektové dokumentace v souladu s požadavky Nařízení vlády (podrobněji viz kapitola D4 odůvodnění).

**2. Koncepce veřejné infrastruktury**, na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

splněno,

Základní koncepce veřejné infrastruktury stanovená ÚP Pertoltice pod Ralskem se nemění. Dopravní přístupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu je popsána v kapitole D. Odůvodnění a je shodná s řešením ÚP Pertoltice pod Ralskem. Nová veřejná prostranství se nevymezují. Zásobování vodou a odkanalizování dílčí plochy Změny č.1 bude řešeno v souladu se stanovenou koncepcí technické infrastruktury v ÚP Pertoltice pod Ralskem.

Bylo prověřeno napojení plochy přestavby 1Z-SV1 na dopravní a technickou infrastrukturu. Bude využito stávající dopravní napojení na silnici II/268 a stávající technická infrastruktura v místě (areál má vlastní zdroj vody a vodojem, vlastní individuální nakládání s odpadními vodami, trafostanici. Ve výhledu bude upraveno čištění odpadních vod dle požadavků specifikace potřeb budoucích výroby a činností.

Záměry vymezené ve Změně č.1 nevyvolávají potřebu umístění nových zařízení a vedení nadřazených systémů technické infrastruktury veřejné infrastruktury. Stávající trasy a zařízení energetických sítí a trasy elektronických komunikačních sítí jsou respektovány, byly prověřeny dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa.

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

nebylo požadováno,

Změna č.1 nemění koncepci uspořádání krajiny, jsou zohledněny přírodní a krajinné hodnoty území.

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny byla upravena, přičemž text vychází z původního textu ÚP Pertoltice pod Ralskem, kdy ve Změně č.1 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných podkapitol. Text kapitoly je tak upraven v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu.

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

nebylo požadováno,

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.1 nevymezují.

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

nebylo požadováno,

VPS a VPO, pro které je možné uplatnit vyvlastnění vymezené v ÚP Pertoltice pod Ralskem se Změnou č.1 nemění, pouze se Změnou č.1 vypouští VPS vymezená pro územní rezervu – silniční koridor D55 – koridor pro umístění stavby silnice II/270. Územní rezerva D55 je zde koridorem pro prověření záměru, ale nevymezuje ještě konkrétní stavbu.

Nové VPS a VPO, pro které je možné uplatnit vyvlastnění, se nevymezují.

VPS a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, se nevymezují.

**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**

nebylo požadováno,

S ohledem k omezenému rozsahu dílčích změn se nové plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci nevymezují.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

nebylo požadováno,

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

splněno,

Změna č.1 je zpracována v souladu se stavebním zákonem, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a s ostatními právními předpisy.

Grafická část Změny č.1 je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem (DKM 02/2020) formou výřezů k příslušným výkresům ÚP Pertoltice pod Ralskem, kterých se změna týká (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres a Koordinační výkres v odůvodnění).

Textová část návrhu Změny č.1 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění. Odůvodnění návrhu Změny č.1 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění, součástí odůvodnění je příloha, ve které je text ÚP Pertoltice pod Ralskem s vyznačením změn.

**g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Pro Návrh Změny č.1 není požadováno zpracování hodnocení vlivů na lokality soustavy NATURA 2000 dle §45h a §45i zákona č.114/1992Sb., neboť příslušné orgány ochrany přírody a krajiny vyloučily významný vliv Změny č.1 na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost Evropsky významných lokalit a Ptačí oblasti.

S ohledem na skutečnost, že příslušný orgán – KÚLK, odbor ŽP ve svém stanovisku uplatnil požadavek na posouzení návrhu Změny č.1 z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č.100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě toho stanoviska bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj území (ECODIS Praha) a je součástí Odůvodnění Změny č.1 – provedeno v samostatné dokumentaci.

POŽADAVKY ZADÁNÍ BYLY SPLNĚNY.



## **C VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Pertoltice pod Ralskem bylo provedeno k datu 31.12.2016 a je zobrazeno v grafické části dokumentace. Podle podkladů poskytnutých pořizovatelem byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 20.02.2020. K plošně významným úpravám zastavěného území nedochází.

Dle poskytnutých podkladů bylo aktualizováno vymezení zastavitelných ploch, kdy již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované – plocha B18 a to včetně p.p.č. 565/2 a 554/2 kdy se u těchto pozemků odstraňuje technická chyba ÚP. Uvedené pozemky jsou součástí zahrady k rodinnému domu, který byl postaven před vydáním ÚP Pertoltice pod Ralskem a pozemky byly zahrnuty do Vymezeného zastavěného území obce Pertoltice pod Ralskem (23.10.2007) platného pro rozhodování v území před vydáním ÚP Pertoltice pod Ralskem (6.4.2018). Pozemky p. č. 565/2, 544/2 byly do zastavěného území zahrnuty a nově vymezená zastavitelná plocha B18 navazovala na zastavěné území, což znamená, že měl majitel pozemku na oplocení zahrady historicky nárok. Při tvorbě územního plánu však došlo k technické chybě a pozemky nebyly vymezeny jako součást stabilizované plochy bydlení. Pozemky jsou plošně velmi malé (v řádech desítek m<sup>2</sup>). V dané ucelené ploše, která tvoří zahradu ke stávajícímu rodinnému domu, bylo realizováno oplocení a zahradní úpravy. Pro realizaci oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a nachází se v zastavitelné ploše, byl použit §79 stavebního zákona, kdy tato stavba nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby. Nové zastavitelné plochy bydlení se Změnou č.1 nevymezují.

Plochy výroby a skladování byly v ÚP Pertoltice pod Ralskem stabilizovány, nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití nebyly vymezeny. Na území obce byly vymezeny tři stabilizované plochy výroby a skladování – výroba a sklady (všechny využity) a dvě plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (jedna z nich je předmětný brownfield).

Změnou č.1 se navrhuje změna funkčního využití části plochy výroby a skladování – zemědělská výroba na plochy smíšené výrobní (plocha 1Z-SV1) formou plochy přestavby. Změnou č.1 se tak navrhuje nové využití části brownfieldu – opuštěného areálu zemědělské výroby při silnici II/268 (bývalá farma Bohatice). Areál již není k zemědělské výrobě dlouho využíván a vedení obou obcí (Pertoltice pod Ralskem i Bohatice) jeho další zemědělské využívání nepovažují za šťastné. Jednalo se o areál chovu prasat se všemi negativními důsledky na kvalitu ovzduší. V současné době tento areál již nemá žádný vztah k zajišťování zemědělské výroby resp. k obhospodařování okolních polností. Do v ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezené zastavitelné plochy občanského vybavení – komerční vybavení (zahradnictví) není Změnou č.1 zasahováno.

Východní část této v ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezené stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská výroba se Změnou č.1 ponechává beze změny k dalšímu využití pro zemědělskou výrobu. Tato část bývalého zemědělského areálu se přimyká k zemědělskému půdnímu fondu (plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty).

Navržený nový způsob využití plochy přestavby 1Z-SV1 umožní širší škálu využití dnes opuštěných ploch (brownfields) a umožní budoucí využití a rozvoj části bývalého zemědělského areálu při zachování kvality prostředí. Záměr nového využití opuštěného zemědělského areálu nepřesahuje území jedné obce. Plocha se nachází pouze na území obce Pertoltice pod Ralskem se nejedná o zemědělskou půdu ve smyslu § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF. Jedná se o plochy (druh pozemku), definované jako ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a dochází tak k využití pro nezemědělské účely nedostatečně využitých pozemků a ploch získaných např. zbořením přežilých budov a zařízení. Plocha přestavby 1Z-SV1 nevyžaduje odnětí zemědělského půdního fondu.

Protože část bývalého zemědělského areálu zůstává Změnou č.1 vymezena v plochách stabilizovaných výroby a skladování – zemědělská výroba (není měněna Změnou č.1) je zachována potenciální možnost tuto plochu využívat pro obhospodařování přiléhajících ploch zemědělských.

Na základě Vyjádření Krajského úřadu Libereckého kraje k Návrhu Zadání změny č.1 územního plánu Pertoltice pod Ralskem z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 29.7.2019 (KULK 56005/ 2019/ OÚP) bylo nad rámec běžného zpracování územně plánovací dokumentace provedeno posouzení nevyužívaných ploch výroby a skladování – výroba těžká, lehká, průmyslová, zemědělská apod. v širším okolí. Šetření bylo provedeno v obcích Pertoltice pod Ralskem, Bohatice, Mimoň, Zákupy, Velenice, Česká Lípa - východní část obce, Brniště, Noviny pod Ralskem.

Posouzení se týkalo stávajících ploch i návrhových ploch výroby a skladování (všeho druhu) vymezených v platných územních plánech o rozloze nad 2 ha, které by mohly být potenciálně využity pro realizaci záměrů navrhovaných v rámci Změny č.1. Roztříštěné plochy výroby a skladování o menší rozloze nelze pro daný účel smysluplně využít, proto byly z požadovaného posouzení vypuštěny.

Posouzení bylo provedeno na základě dostupných podkladů (ÚAP ORP Česká Lípa, databáze brownfields, platné územní plány sledovaných obcí) a vlastního dotazníkového šetření ve výše uvedených obcích, zaměřeného na aktuální stav využití potenciálně vhodných a využitelných náhradních ploch (plochy výroby a skladování, plochy zemědělské výroby).

#### Vysvětlivky k tabulkám:

\*) rozloha uvedena dle UPD

\*\*) plochy stávající využitě, rezervované či zasmluvněné

#### Obec Pertoltice pod Ralskem (vyplnil Bc. Martin Smolík, starosta)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brownfield ano/ne/část	Rozloha v m <sup>2</sup> *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál u silnice II/270 (rakvárna)	ano částičně	66081	58625m <sup>2</sup> 88%	GSZ Tooling s.r.o. v likvidaci
Areál zeměd. výroby u silnice II/262 (bývalý vepřín, farma Bohatice)	ano	42813	4100m <sup>2</sup> 10%	H. Bílá, L. Plechatý

#### Obec Brniště (vyplnil Mgr. Michal Vinš, starosta)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brownfield ano/ne/část	Rozloha v m <sup>2</sup> *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál zeměděl. výroby Brniště (severozápad)	ne	22158	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (sever)	ne	21687	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (střed)	ne	35733	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (střed) - v návrhu plocha č. 118	ne	19520	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zemědělské výroby Brniště (jih)	ne	67018	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál výroby Brniště (východ)	ne	20878	100%	Partner in Pet Food CZ s.r.o.
Areál výroby Hlemýždí -Jáchymov	ne	28277	100%	Apollo Metal, spol. s r.o.
Areál výroby Hlemýždí /Luhov (V/Z)	ne	21314	100%	HS EKOMETAL s.r.o.
Areál výroby Luhov (střed)	ano	19569	50%	Dartex-CX spol. s r.o.
Areál výroby Luhov (východ)	ano	59919	50%	Dartex-CX spol. s r.o., M.Šafařík
Areál výroby V.Grunov (střed)	ano	8806	50%	Petr Kraus spol. s r.o.
Areál zem. výroby V.Grunov (střed)	ne	7029	100%	ZOD Brniště, a.s.
Areál zem. výroby V.Grunov (střed/V)	ne	68653	100%	ZOD Brniště, a.s.
<b>Návrhové plochy nad 2 ha</b>				
Plocha zem. výroby č.119-Brniště (mezi 2 areály ZOD Brniště)	ne	26421	100%	ZOD Brniště, a.s., P.Kubíček
Plocha zem. výroby č.122-V,Grunov	ne	30083	100%	ZOD Brniště, a.s., Obec Brniště

#### Obec Noviny pod Ralskem (informace uvedla starostka, Veronika Jírová, DiS.)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field ano/ne/část	Rozloha v m <sup>2</sup> *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál zemědělské výroby západně od silnice II/270 (bývalý statek+související plochy)	část	74660	do 15%	Rumex a.s., D.Kasperová+ P.+P.Koliandr
Areály Diamo s.p. v katastru obce neřešíme	-		-	nelze využívat pro jiné účely než sanace ekolog. zátěží

Na nevyužitě ploše bývalého statku, aktuálně ve vlastnictví firmy Rumex a.s. se uvažuje o výstavbě fotovoltaické elektrárny), plochy Koliandrových a D.Kasperové jsou využívány pro účely zemědělské výroby.

**Město Česká Lípa, k.ú. Dobranov, Heřmaničky u Dobranova (Vlčí Důl)** (vyplnila Ing. Lenka Kantorová, Stavební úřad Česká Lípa)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field ano/ne/část	Rozloha v m <sup>2</sup> *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál zemědělské výroby - Dobranov (býv. zem. areál - v návrhu plocha č. 135)	část	71022	100 %	postaveny 2 haly CTP Invest XVII, spol.s r.o.
Návrh plochy výroby - č.142 (zastavitelná plocha vedle býv. areálu č. 135)	ne	29310	100 %	probíhá povolení 1 haly CTP Invest XVII, spol.s r.o.
Areál zemědělské výroby - Dobranov (v návrhu plocha č.145)	ano	69936	15 %	Velkovýkrmny Zákupy, Město Č.Lípa, J. Škoda
Areál zem. výroby - Vlčí Důl (bývalý vepřín)	ne	86642	50%	postavena 1 hala, 1hala povolena nevhodný přístup přes obytné zóny od silnice Zákupy-Jestřebí, vlastníků Dalibor Harbut
Zemědělský areál v k. ú. Heřmaničky u Dobranova (p.č.514/1, 514/3,...)	část	86642	60%	Viz výše
Zemědělský areál v k. ú. Heřmaničky u Dobranova (p.č.651/2,653/5...)	ne	21969	50%	Nezahrnuto do bilance

**Město Mimoň** (vyplnil Ing. Petr Tadrík, vedoucí odboru výstavby, dopravy, zemědělství a životního prostředí)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field ano/ne/část	Rozloha v m <sup>2</sup> *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál výroby MITOP	ne	37141	100	MITOP, a.s.
Areál výroby - ul. U Hřebčína (dříve Armáda)	ne	30506	100	Město Mimoň
Areál chovu koní Okrouhlická-U Hřebčína	ne	24676	100	MAESTOSO Luna spol. s r.o.
Areál výroby Okrouhlická-Potoční	ne	53665	50	ZZN Polabí,a.s., C.Bau spol. s r.o bez využití pouze pozemky C.Bau
Areál výroby Potoční	ne	64870	75	ZZN Polabí, Město Mimoň, GSZ Tooling s.r.o. v likvidaci bez využití pouze pozemky města
Areál výroby (bývalé Rukavičkářské závody)	ne	24282	75	AZZO s.r.o., J. Krylová aj. skladové prostory
Bývalý areál zeměděl. výroby (vepřín) , v návrhu č.228	ne	86776	0	Město Mimoň všechny pavilóny zbourány
Areál výroby MITOP (Lesní závod)	ne	31421	100	MITOP, a.s.
Areál výroby - ul. Křížová	ne	37440	100	BENEŠ a LÁT a.s., EKOS Mimoň, J. Pánek aj.
Areál výroby (dříve TON, FALCON), část areál FVE	ano část	153338	TON 0 % FVE 100 %	ENERGEZ a.s., Retahilomantex a.s. (brownfield pouze areál bývalé továrny na výrobu ohýb. nábytku)
Areál výroby	ano část	59195	VLS 100 % Vlček 100 % Mikada 100% Astaloš 0 %	Vojenské lesy a statky ČR, s.p., L.Vlček, svěř. fond Mikada, p.Astaloš..., brownfieldem jsou pouze stavby a pozemky bývalé pily ve vlastnictví p.Astaloše
<b>Návrh. plochy nad 2 ha</b>				
Plocha zem. výroby (v návrhu č.150 - vedle chovu koní)	ne	24658	100 %	MAESTOSO Luna spol. s r.o. pastva a chov koní
Plocha výroby - vedle býv. vepřína -č.154	ne	65563	75 %	ČR-St.pozem., M.Knauer, M.Pražáková, M.Procházka aj. pozemky SPÚ obhospodařovaná zeměděl. půda, zem. usedlosti fyzických osob plní úlohu rodinného bydlení v kombinaci s chovem koní
Plocha výroby - č.155	ne	25419	100 %	ČR-Státní pozemkový úřad obhospodařovaná zemědělská půda a louka
Plocha výroby - č.157 (u Lesního závodu)	ne	30425	0 %	Vojenské lesy a statky ČR, s.p. lesní pozemek plnící funkci lesa
Plocha smíšené výroby - č.168	ne	42358	75 %	Par system a.s., SPG nemo s.r.o., Trade Limit s.r.o. aj. obhospodařovaná zemědělská půda a louka
Plocha smíšené výroby - č.169	ne	351713	100 %	Par system a.s., SPG nemo s.r.o., Pinart system s.r.o., ČEZ OZ a.s., aj. v celé ploše panely FVE
Plocha smíšené výroby - č.170	NE	217165	100 %	ČEZ OZ uzavřený investiční fond a.s., M.Pražáková, v celé ploše panely FVE

**Město Zákupy** (vyplnila Ing. Marta Dostálová, vedoucí odboru výstavby)

Areál (název, ev. lokalizace)	Brown-field - ano/ne/část	Rozloha v m <sup>2</sup> *)	Rozsah využití odhad v % **)	Poznámka (vlastníci apod.)
Areál výroby (u nádraží)	ne	38019	100	TTP CL s.r.o., MM-servis CZ s.r.o. , Relipex a.s., P.Zavřel aj.
Areál zem. výroby (směrem na N.Zákupy)	ne	63505	100	Angusland s.r.o.
Areál výroby - Nové Zákupy (Z část)	ne	92811	100	AAH Czech s.r.o., V.Ladýř, CTP Invest X, spol. s r.o, V.Krejčíková, Město Zákupy
Areál výroby - Nové Zákupy (V část)	ne	27309	100	CTP Invest X, spol. s r.o
Areál zemědělské výroby - Kamenice	ne	22516	50	ZOD Brniště a.s.
Areál zemědělské výroby - Kamenice	ne	26143	50	ČR-UZSVM, J.Hlavnička, ZOD Brniště, P.Cihlář
Areál zemědělské výroby - St. Sídlov	ne	30072	100	Angusland,Farma Svitavka s.r.o.
<b>Návrhové plochy nad 2 ha</b>				
Plocha výroby č.159	ne		100	TTP CL s.r.o., T.Procházka, Instalcentrum s.r.o., MM-SERVIS CZ s.r.o.,
		73676		
Plocha výroby č.160	ne	38964	90	LGI Czechia s.r.o., L.Plechátý
Plocha výroby č.161	ne		0	J.Krofián, Město Zákupy, ČR- St. pozemkový úřad
		86037		
Plocha výroby č.171	ne	19491	0	České farmy s.r.o.
Plocha výroby č.165 (plocha přestavby)	ano	34279	30	P.Lohr
Plocha zem. výroby č.196	ne		100	EDRI s.r.o., Charvát, Fedor Vacková, A.Sedláček, R. Sedlachek
		35321		

**Tab.C\_1 Celkový přehled potenciálních ploch k využití (výroba, skladování, zemědělská výroba)**

Obec	Plochy stav	Plochy návrh	Výměra celkem (ha)	Z toho k využití (ha)	Poznámka
Pertoltice p.Ralskem	2	0	10,89	4,62	zahrnuje i plochu, řešenou Změnou č.1
Brniště	13	2	45,71	3,43	jen plochy ve vlastnictví Dartex-CX
Noviny p.Ralskem	1	0	7,47	6,45	záměr FVE
Česká Lípa <sup>1)</sup>	2	2	25,69	5,94	využitelná jen plocha č. 145 Dobranov
Mimoň	11	7	136,06	23,90	
Zákupy	7	6	58,72	15,77	využitelné jen návrhové plochy
<b>Zájmové území celkem</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>284,54</b>	<b>60,11</b>	

<sup>1)</sup> pouze východní část města (k.ú. Dobranov a část k.ú. Heřmaničky u Dobranova - lokalita Vlčí Důl)

**Poznámka:**

V obcích Bohatice a Velenice nebylo dotazníkové šetření provedeno, protože v uvedených obcích nejsou vymezeny stabilizované plochy výroby a skladování s výměrou nad 2 ha nebo rozvojové plochy výroby a skladování nebo zemědělské výroby o jakémkoliv výměře.

**Závěr:**

Odpovědné osoby z obcí v zájmovém území (u menších obcí starostové/starostky, u měst zodpovědní pracovníci stavebních úřadů) na základě zpracovaných podkladů (údajů o stávajících i návrhových plochách výroby, skladů a zemědělské výroby nad 2 ha) provedly odhad aktuálního využití těchto ploch v % (za využití byly pokládány plochy, kde v současné době probíhá v souladu územním plánem podnikatelská činnost, případně jsou tyto plochy již připravovány k využití pro konkrétně definovaný účel). Z uvedených přehledů je patrné vysoké využití ploch pro výrobu včetně zemědělské výroby.

Zbývající (dosud nevyužití) plochy, popř. plochy brownfields bez konkrétního využití, které jsou potenciálně k dispozici pro rozvoj výroby a skladování, tvoří relativně malý podíl - cca 60,1 ha, tj. cca 21,3 % ze všech sledovaných ploch zastavěných, zastavitelných, přestavby vymezených pro výrobu a skladování včetně zemědělské výroby (viz tabulka výše). Konkrétní plochy jsou uvedeny v tabulkách (včetně vlastnických vztahů) a jejich lokalizace je zanesena v příslušných územně plánovacích dokumentacích a ÚAP ORP Česká Lípa.

Po vyhodnocení zpracovaných dat lze konstatovat, že v širším sledovaném území jsou za určitých podmínek k dispozici potenciálně využitelné plochy pro výrobu a skladování (nejvíce na území měst Mimoň a Zákupy), avšak jejich reálné možnosti aktuálního využití jsou různým způsobem omezeny (či aktuálně jsou nedostupné), a to zejména:

- připravovanými či sledovanými záměry využití ploch jednotlivými vlastníky nebo obcemi (v rámci zpracovaných záměrů rozvoje, strategických rozvojových dokumentů, schválených záměrů samosprávných orgánů, ÚR aj.),

- limitovaným funkčním využitím území s ohledem na bezprostřední vliv na okolní plochy (kontakt s obytnou zástavbou či plochami pro specifické občanské vybavení, sportovně-rekreační využití apod.),
- špatnou dostupností (mnohé plochy jsou velmi špatně dopravně přístupné v důsledku absence komunikací požadovaných parametrů, případně pouze prostřednictvím komunikací vedených obytnou zástavbou bez přímého napojení na sběrné komunikace, např. areály v Mimoni)
- finanční náročností přípravy pozemků k novému využití, zejména u brownfields (možné ekologické zátěže, nákladné demolice zchátralých a nevyužívaných objektů aj.), neexistence odpovídající technické infrastruktury vyhovující potřebám výroby,
- u rozvojových ploch zábořem ZPF i vyšších tříd ochrany ZPF nebo PUPFL (např. Lesní závod),
- komplikovanými majetkoprávními poměry (v rámci podkladových materiálů k dotazníkovému šetření byly sledovány i vlastnické vztahy z dostupných veřejných databází ČÚZK, některé pozemky jsou v zástavbě či vlastníci jsou v likvidaci), které mohou výrazným způsobem ovlivnit časový horizont možného využití ploch,

#### Plochy využitelné v nejbližším okolí posuzovaného záměru Změny č.1:

V obci Pertoltice pod Ralskem je pro výrobu a skladování využitelná pro posuzovaný záměr pouze předemtná plocha, která je řešena Změnou č.1 (dnes v podstatě brownfield).

V obci Bohatice nejsou využitelné plochy výroby a skladování pro posuzovaný záměr.

V obci Brniště v podstatě nejsou využitelné plochy pro výrobu a skladování pro posuzovaný záměr, vyjma potenciálně části ploch ve vlastnictví firmy Dartex-CX spol. s r.o. v Luhově.

V obci Noviny pod Ralskem nejsou využitelné plochy pro výrobu a skladování pro posuzovaný záměr. Volné plochy jsou již připravovány pro jiné záměry.

V obci Velenice nejsou využitelné plochy výroby a skladování pro posuzovaný záměr.

V obci Mimoň by některé stávající i rozvojové plochy pro výrobu a skladování relativně mohly být potenciálně využitelné pro posuzovaný záměr, ale často mají komplikované vlastnické vztahy (např. bývalý Falcon) nebo jsou omezeny limity využití území (např. rozvojová plocha u Lesního závodu - PUPFL). Plošně rozsáhlá je plocha přestavby (ve vlastnictví města Mimoň) po zbořeném areálu velkokapacitního vepřína na JZ okraji města. Pro její využití, ale bude nejprve nutné zajistit dopravní dostupnost od silnice II/270 vybudováním obslužné spojky zajišťující odpovídající dopravní dostupnost průmyslového okrsku jih (navržena nová místní komunikace).

V Zákupích jsou potenciálně využitelné pro rozvoj výroby a skladování v ÚP Zákupy vymezené zastavitelné plochy na Z okraji města. Podmínkou využití těchto zastavitelných ploch vymezených na ZPF je však vybudování přeložky silnice II/262. Plocha přestavby (bývalá cihelna) je novým vlastníkem postupně využívána a nenabízí tak volné rozvojové plochy. Zemědělské areály v Kamenici u Zákup mají potenciál pro rozvoj zemědělské výroby a nejsou vhodné pro umístění předemtného záměru. Tyto plochy zemědělské výroby slouží i jako základny pro obhospodařování pozemků v Pertolticích pod Ralskem v kontaktu se sporadicky využívaným zemědělským areálem po ZD Bohatice, který je předmětem Změny č.1.

Bývalé zemědělské areály ve východní části České Lípy (Dobranov, Vlčí Důl, Heřmaničky) jsou již využity nebo částečně využity stávajícími vlastníky pro výrobu a skladování nebo jsou špatně dopravně přístupné. Potenciálně by byla pro výrobu a skladování využitelná plocha po zbouraném zemědělském areálu v Dobranově, kde již došlo k částečnému jejímu novému využití.

Na základě provedeného posouzení se doporučuje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem č.334/1992Sb. chráněných obecných zájmů realizovat posuzovaný záměr na ploše přestavby plochy smíšené výrobní 1Z-SV1 v obci Pertoltice pod Ralskem a to z důvodů:

- záměrem dojde k novému využití areálu brownfield,
- změnou části bývalého areálu na plochy smíšené výrobní nebude znemožněno využití části bývalého zemědělského areálu živočišné výroby pro potenciální potřeby zemědělské výroby na přilehlých zemědělských plochách (část areálu zůstává stabilizovanou plochou výroby a skladování – zemědělská výroba-bez změny ÚP),
- Změnou č.1 navržené podmínky pro využití nově vymezených ploch smíšených výrobních připouští i zemědělskou a lesnickou výrobu,
- není dotčen zemědělský půdní fond (není požadováno odnětí zemědělské půdy ze ZPF), všechny pozemky jsou dle evidence Katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy nebo zastavěné plochy a nádvoří,
- pro nezemědělské účely bude využívána především nezemědělská půda a plocha získaná zbořením přežilých budov a zařízení,
- plochy jsou zajištěny dopravní a technickou infrastrukturou.

Záměr je mimo jiné v souladu s úkoly pro územní plánování stanovenými v ZÚR LK pro specifickou oblast Mimoňsko, které je obec Pertoltice pod Ralskem součástí. Jedním z úkolů je vytváření územně technických podmínek pro revitalizaci a nové využití brownfields a hledání nového využití velkokapacitních areálů živočišné výroby.

Navrženou plochou přestavby je podporována intenzifikace využití zastavěného území před zástavbou volných ploch. Novým využitím plochy brownfield jako plochy smíšené výrobní dojde ke zvýšení nabídky pracovních příležitostí v obci.

## **D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **PODKLADY ZMĚNY Č.1**

Jako podklady pro Změnu č.1 byly zejména využity:

- nová DKM (stav 02/2020)
- data ÚAP ORP Česká Lípa (stav 01/2020)
- Vymezení zastavěného území obce Pertoltice pod Ralskem (10/2007)
- Posouzení ploch výroby a skladování v širším území obce Pertoltice pod Ralskem (pracovní podklad SAUL s.r.o. 02/2020)

### **D.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění zpracovatelem ÚP Pertoltice pod Ralskem k 31.12.2016.

Vymezení zastavěného území bylo po prověření Změnou č.1 místně aktualizováno k datu 20.02.2020 v souladu s metodikou. Zastavěné území bylo vymezeno dle aktuálního stavu ploch funkčně souvisejících se zastavěnými stavebními pozemky při posouzení s vydanými správními rozhodnutími.

Hranice zastavěného území je graficky zobrazena ve výkresu č.5 Koordinační výkres.

### **D.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

#### **D.2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

##### **VYTVÁŘENÍ PODMÍNEK PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ OBCE**

Změnou č.1 se nemění základní principy rozvoje obce stanovené v ÚP Pertoltice pod Ralskem. Je respektována založená urbanistická struktura sídla. Změnou č.1 se vymezuje plocha přestavby 1Z-SV1 (bývalá farma Bohatice), kterou se rozšiřuje spektrum činností přípustných v této ploše, navrhuje se nové využití brownfieldu a zároveň se tím zvyšuje ekonomický potenciál obce a nabídka pracovních příležitostí, které v obci chybí. Změnou č.1 jsou vytvářeny územní předpoklady pro výrobní a obslužné funkce. Změna č.1 zásadně neovlivní koncepci ochrany a tvorby životního prostředí stanovenou v ÚP Pertoltice pod Ralskem.

##### **HODNOTY ÚZEMÍ**

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se Změnou č.1 nemění.

Hodnoty území, které představují limity využití území a další limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu (5). Jednotlivé jevy byly aktualizovány na základě poskytnutých dat z ÚAP ORP Česká Lípa.

##### **PŘÍRODNÍ HODNOTY**

Koncepce ochrany přírodních hodnot se v důsledku Změny č.1 nemění a Změnou č.1 nejsou významně dotčeny přírodní hodnoty území. Vliv Změny č.1 na přírodní hodnoty území je akceptovatelný. Realizací záměrů v ploše Změny č.1 při dodržení stanovených regulativů ÚP nedojde k zásadnímu ovlivnění rázu krajiny. Nenavrhují se nové zastavitelné plochy zasahující do volné krajiny.

Změna č.1 nebude mít negativní vliv na prvky NATURA 2000 - Evropsky významné lokality ani Ptačí oblasti. Vymezená EVL Horní Ploučnice je mimo vymezení Změny č.1. Záměrem Změny č.1 nejsou dotčeny prvky ÚSES, památné stromy ani VKP. Změna č.1 nevyvolává potřebu odnětí zemědělského půdního fondu nebo PUPFL.

Změna č.1 negativně neovlivní území CHOPAV Severočeská křída, ani vodní zdroje chráněné ochranným pásmem II. stupně, do kterého předmět Změny č.1 nezasahuje. Změna hydrogeologických charakteristik území se v souvislosti s realizací Změny č.1 nepředpokládá.

Plocha přestavby 1Z-SV1 leží na jihozápadním okraji schválené prognózy (vyhrazená) radioaktivních surovin Tlustecký blok (autunit, hydrozirkon, uraninit), s jejímž využitím se v návrhovém období nepočítá. Nad tímto ložiskem se nachází významná část zastavěného území obce Pertoltice pod Ralskem a dalších sídel, limitem těžby je i jeho umístění v CHOPAV Severočeská křída.

Změna č.1 se nedotýká dalších geologických jevů (např. ložiska nevýhradních nerostů, dobývacího prostoru, CHLÚ aj.) vymezených na území obce Pertoltice pod Ralskem.

Plošná drenážní odvodnění, nehledě na jejich současnou principiálně pochybnou opodstatněnost (vzhledem k současnému i očekávanému deficitu povrchové i podzemní vody) a funkčnost, nebyla v posledních deceniích systematicky udržována. Dle podkladů ÚAP ORP Česká Lípa (resp. SZS) bylo v řešeném území provedeno plošné drenážní odvodnění v letech 1964 a 1975. Dle stáří těchto základních investičních prostředků a teoretické funkčnosti (cca 40 let), sporadické údržbě těchto zařízení i současného stavu, lze usuzovat, že mají již podstatně sníženou až omezenou funkčnost.

### **KULTURNÍ HODNOTY**

Změna č.1 negativně neovlivní podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území. Dílčí plochy Změny č.1 nejsou v kontaktu s nemovitými kulturními památkami ani při realizaci záměrů vymezených ve Změně č.1 nedojde k dotčení území s archeologickými nálezy (ÚAN). Seznam a popis nemovitých kulturních památek a ÚAN je součástí ÚAP ORP Česká Lípa.

### **CIVILIZAČNÍ HODNOTY**

Koncepce ochrany civilizačních hodnot se v důsledku Změny č.1 nemění. Ochrana objektů technických hodnot (objektu železniční zastávky a kamenných viaduktů železniční trati, opevnění s objekty řepíků, torzo zbytků parní cihelny za železniční tratí) se Změnou č.1 nemění a není předmětem Změny č.1 dotčena.

## **D.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

### **D.3.1 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

Změna č.1 nemění základní principy urbanistické koncepce stanovené v ÚP Pertoltice pod Ralskem, návrh celkového plošného uspořádání území obce a respektuje návrh rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

#### **PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

ÚP Pertoltice pod Ralskem řeší rozvoj sídelního útvaru v rozsahu celého správního území obce v kompaktním, souvisle urbanizovaném celku na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle stanovených regulačních podmínek a limitů využití území.

ÚP Pertoltice pod Ralskem stanovuje komplexně a v rozsahu celého správního území obce funkční využití území, zásady jeho organizace a věcnou a časovou koordinaci výstavby a jiných činností, ovlivňujících rozvoj území.

Změnou č.1 se nemění základní principy urbanistické koncepce, koncepci prostorového uspořádání stanovené v ÚP Pertoltice pod Ralskem a respektují se stanovené kategorie ploch s rozdílným způsobem využití.

Navržená změna funkčního využití plochy 1Z-SV1 reaguje na záměr jejího vlastníka na nové využití brownfield (farma Bohatice) při silnici II/268, v odtržené poloze od sídla Pertoltice pod Ralskem.



### D.3.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

Příslušně byla doplněna a upravena tabulková část výrokové části ÚP Pertoltice pod Ralskem – návrh ploch přestavby.

Tab.D3\_1: Odůvodnění návrhu ploch přestavby

plocha	využití dle ÚP	využití dle Změny č.1	odůvodnění
1Z-SV1	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	plochy smíšené výrobní	podpora nového využití brownfield při silnici II/268 bývalý zemědělský areál je dlouhodobě nevyužíván, a proto se navrhuje jeho nové využití i pro nezemědělské účely (rozmanité podnikatelské aktivity zahrnují zemědělskou i nezemědělskou výrobu a služby) záměr na přestavbu opuštěného zemědělského areálu nezasahuje na území sousedících obcí, v ÚP Pertoltice vymezená sousedící zastavitelná plocha pro zahrádknictví zůstává záměrem přestavby 1Z-SV1 nedotčena, ani přípustné činnosti na této ploše smíšené výrobní budoucí činnost zahrádknictví neomezí. je zajištěna dopravní a technická infrastruktura v místě v kontaktu se nenacházejí žádné chráněné venkovní prostory staveb není zábor ZPF a PUPFL

### D.3.3 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou č.1 nemění. Pouze formální úprava textu nadpisu.

## D.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### D.4.1 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Pertoltice pod Ralskem není Změnou č.1 dotčena. Zůstává zachován navržený dopravní systém obce vycházející z urbanistické koncepce a zapojení obce do sídelní struktury. Nové (rozvojové) silnice, místní komunikace, plochy dopravního vybavení (parkoviště) a veřejná prostranství se nevymezují. Změna č.1 nezasahuje do koridoru železniční trati.

### D.4.2 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Citlivé oblasti jsou vodní útvary povrchových vod. Podle § 10 odst. 1 nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění pozdějších předpisů jsou všechny povrchové vody na území České republiky vymezeny jako citlivé oblasti. Dalším nařízením vlády jsou stanoveny ukazatele a hodnoty přípustného znečištění povrchových a odpadních vod a náležitosti povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací v citlivých oblastech. Činnosti, specifikované v dalších stupních projektové dokumentace, budou respektovat vymezenou citlivou oblast a její stanovená omezení.

Závazné principy koncepce technické infrastruktury se Změnou č.1 nemění.

V rámci Změny č.1 byly prověřeny stávající trasy vedení elektrovodů VN, VTL plynovodů, RR tras, dálkových kabelů včetně příslušných bezpečnostních a ochranných pásem, umístění trafostanic, regulačních stanic plynu, elektronických komunikačních zařízení dle nových podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa (stav data 01/2020). Jevy jsou zobrazeny na výřezech ke Koordinačnímu výkresu.

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.1 nemění. Nové trafostanice a vedení VN se nenavrhují. Plocha přestavby Změny č.1 bude napojena na stávající rozvody elektrické energie.

Změna č.1 neovlivní koncepci spojů. Podzemní a nadzemní systémy elektronických komunikací budou zohledněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh koncepce zásobování vodou a odvedení a zneškodnění odpadních vod se Změnou č.1 nemění. Pro plochu přestavby 1Z-SV1 bude využit stávající individuální systém zásobování vodou a individuální systém čištění splaškových vod, který bude dle potřeb budoucích výroby doplněn či upraven tak, aby byl v souladu s požadavky platné legislativy.

Likvidace dešťových vod bude řešena přednostně jejich vsakováním do terénu v místě nebo budou sváděny do akumulčních nádrží a využívány pro závlivku okolní zeleně.

Koncepce nakládání s odpady se nemění, pro svoz a likvidaci odpadů platí příslušná závazná vyhláška obce Pertoltice pod Ralskem. Odpady z podnikatelské činnosti budou řešeny příslušnými provozovateli.

#### **D.4.3 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Zásady uspořádání občanského vybavení, stanovené v ÚP Pertoltice pod Ralskem se Změnou č.1 nemění. Nové plochy pro občanské vybavení se Změnou č.1 nevymezují.

#### **D.4.4 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Stanovená koncepce rozvoje systému veřejných prostranství ve městě se Změnou č.1 nemění. Nová veřejná prostranství se nenavrhují.

### **D.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původního textu ÚP Pertoltice pod Ralskem, kdy ve Změně č.1 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných částí textu ÚP (z podkapitoly f3 do e1). Text kapitoly je tak upraven v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu.

#### **D.5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Celková koncepce řešení uspořádání krajiny stanovená v ÚP Pertoltice pod Ralskem se Změnou č.1 nemění.

Částečně byl do této podkapitoly přesunut text z podkapitoly f3) Podmínky v území krajiny. Zásady ochrany krajinného rázu se Změnou č.1 nemění.

#### **D.5.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

Pouze formální úprava nadpisu podkapitoly.

#### **D.5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.1 nemění.

#### **D.5.4 PROSTUPNOST KRAJINY**

Zásady prostupnosti krajiny pro obyvatele a návštěvníky se Změnou č.1 nemění. Prostupnost je zabezpečena sítí místních a účelových komunikací a dalšími v ÚP nevymezenými pěšími trasami. V případě nutnosti zajištění průchodnosti území při hospodářské činnosti (obnova lesů, zemědělská činnost...) je nutné operativně na veřejnosti využívaných účelových komunikacích zajistit předpoklady pro souběh veřejného i účelově skupinového zájmu. V ploše změny se nenachází migrační koridory.

#### **D.5.5 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Protierozní opatření nejsou Změnou č.1 dotčena.

#### **D.5.6 OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Koncepce rozvoje vodních ploch a toků se Změnou č.1 nemění. Nové vodní plochy nejsou navrhovány. Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.1 nemění. Není zasahováno do v ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezených ploch a koridorů pro snižování ohrožení území povodněmi - revitalizační opatření na tocích.

#### **D.5.7 REKREACE**

Koncepce rekreačního využití krajiny se Změnou č.1 nemění. Zájmové území ani jeho okolí nejsou rekreačně využívány a změna územního plánu je v tomto ohledu bez negativních vlivů.

## D.5.8 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Návrh ÚP Pertoltice pod Ralskem na stanovení DP Bohatice a využití výhradního ložiska štěrkopísků se Změnou č.1 nemění.

Na území obce Pertoltice pod Ralskem jsou následující kategorie jevů (zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa).

**Tab.D5\_1: Chráněná ložisková území**

Číslo GF	ložisko, název	Surovina	Plocha ha
7000400000	Bohatice	štěrkopísky	51,0173

**Tab.D5\_2: Dobývací prostor**

Číslo GF	ložisko, název	Surovina	Plocha ha
1/0071	Stráž pod Ralskem – ložisko uzavírané	RSRS/RSU	2414,0557

**Tab.D5\_3: Ložiska vyhrazených nerostů – výhradní ložiska**

Číslo	Název	Subregistr	Užití, těžba	Surovina, nerost
3240600001	Stráž pod Ralskem	B	dřívější z vrtu	RSRS/RSU, hydrozirkon, ningyolit, zirkon
3000400000	Bohatice	B	dřívější povrchová	štěrkopísky, psamity, štěrk

**Tab.D5\_4: Nebilancovaná ložiska**

Číslo	Název	Subregistr	Užití, těžba	Surovina, nerost
501200001	Pertoltice akce Ploučnice	N	doposud netěženo	štěrkopísky, písek, štěrk

**Tab.D5\_5: Prognózní zdroje**

Číslo	Název	Stav využití	Surovina	Nerost	Typ PZ
903480001	Tlustecký blok	dosud netěženo	RSRS	autunit, uraninit, hydrozirkon	schválené prognózy vyhrazené (P)
903220001	Mimoň - Pertoltice	dosud netěženo	štěrkopísky	psamity, štěrk	schválené prognózy nevyhrazené (R)
903220002	Mimoň - Pertoltice	dosud netěženo	štěrkopísky	psamity, štěrk	schválené prognózy nevyhrazené (R)

Ložiska uranu v Libereckém kraji jsou jediná významná ložiska uranu v ČR z pohledu množství zásob a stupně ověření zásob. Předpoklad zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny na území ČR ze zahraničních zdrojů i ve střednědobém horizontu je prioritní, ale je úzce závislý na ekonomické situaci, tj. systém poptávka-nabídka. Tento způsob by měl zůstat i nadále preferovanou variantou, upřednostňovanou před využitím domácích ložiskových zdrojů.

Přesto nelze pominout plně rizika ekonomických zvratů, což by za určitých nepříznivých podmínek mohlo vést k nedostupnosti potřebných surovin nebo prudkému a neúnosnému navýšení cenové hladiny paliva. To by vedlo pravděpodobně ke státnímu zájmu obnovení těžby na tuzemských ložiskách. Vzhledem k tomu, že celý proces od rozhodnutí do případného zahájení těžby lze za současných legislativních podmínek odhadnout velmi těžko a vzhledem k dlouhodobému smluvnímu zajištění dodávek paliva pro jaderné elektrárny ze zahraničí, je případná možnost těžby mimo časový horizont územního plánu (20 let).

V řešeném území nejsou Změnou č.1 uplatňována taková řešení, aby bylo znemožněno nebo ztíženo dobývání.

Plocha přestavby 1Z-SV1 je vymezena nad evidovaným schváleným prognózním zdrojem radioaktivních surovin Tlustecký blok. Výstavbou nedojde k znemožnění nebo ztížení potenciálního výhledového dobývání tohoto ložiska.

## **D.6 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Pro výstavbu na ploše Změny č.1 se stanovuje nová kategorie ploch s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené výrobní.

Při využití území lokalit Změny č.1 dotčených limity využití území budou dodrženy podmínky a omezení vyplývající z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí.

### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Pro plochy smíšené výrobní se Změnou č.1 stanovují se podmínky funkčního a prostorového uspořádání území.

### **VYMEZENÍ PLOCH Z HLEDISKA VYUŽITÍ**

Byla doplněna definice ploch přestavby, aby bylo zřejmé, o jaké plochy se v pojetí ÚP Pertoltice pod Ralskem jedná.

### **DALŠÍ ÚDAJE**

Doplněn text upřesňující omezení využití území limity využití území vyplývajícími z platných právních předpisů a nařízení.

### **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

#### **PLOCHY ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ**

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

Změnou č.1 stanovená nová kategorie ploch s rozdílným způsobem využití.

- jsou zvláštním případem ploch výroby a skladování dle vyhlášky č.501/2006Sb.,
- definovaná kategorie, pro kterou je nutno stanovit zvláštní podmínky využití, která širší škálou možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí nebo ploch narušujících urbanistickou strukturu obce (brownfields) umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj vždy při zachování kvality prostředí,
- umožňují vhodné promíšení výroby, zemědělské výroby, služeb, přitom ekonomické aktivity budou charakteru řemeslné nebo výroby obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí, služeb výrobní i nevýrobní povahy, areálů stavebních dvorů, zahrnují i menší areály soustředěných skladových zařízení drobnějších výrobních služeb, připouští se i zemědělská výroba sloužící chovu hospodářských zvířat,
- široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití, kdy řada různých řešení je možných i vhodných,
- podmínky prostorového uspořádání zohledňují prostorovou a plošnou strukturu obce, stanovená výšková hladina staveb respektuje stávající krajinný ráz.

## **D.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO A ASANACÍ**

### **D.7.1 VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se Změnou č.1 nenavrhují.

Z vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch asanací stanovených v ÚP Pertoltice pod Ralskem se Změnou č.1 vypouští koridor územní rezervy D55 – silniční koridor pro umístění silnice II/270 – severozápadní obchvat Mimoně v souladu se ZÚR LK a ÚP Mimoň, kdy daný záměr bude v rámci územní rezervy teprve prověřen.

## **D.7.2 VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Nové veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo se Změnou č.1 nenavrhují.

## **D.8 ODŮVODNĚNÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Kompenzační opatření se ve Změně č.1 nestanovují.

## **D.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.1 nevymezují.

V souladu s požadavky novelizované vyhlášky č.500/2006Sb. na obsah a strukturu územního plánu se do výrokové části doplňuje text týkající se v ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezeného koridoru územní rezervy D55 – silniční koridor – severozápadní obchvat Mimoň vymezená pro přeložku silnice II/270 v propojení ulic Žitavská a Českolipská (obec Mimoň) na severozápadním okraji města Mimoně. Přeložka silnice odvede ve výhledu tranzitní dopravu ve směru Liberec – Česká Lípa mimo zastavěné území města Mimoně s mimoúrovňovým vykřížením železniční tratě Liberec – Česká Lípa v místě současného viaduktu na území obce Pertoltice pod Ralskem.

Stanovené podmínky pro prověření budoucího využití vychází z územní situace, hodnot území, limitů využití území a požadavků DO k návrhu ÚP Pertoltice pod Ralskem.

## E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

### ZPŮSOB HODNOCENÍ

Změnou č.1 se nově vymezuje pouze jedna plocha přestavby 1Z-SV1, kdy se mění kategorie z ploch výroby a skladování – zemědělská výroba na plochy smíšené výrobní.

Hodnocení plošných požadavků návrhu Změny č.1 (zábory složek půdního fondu, určené ke změně druhu pozemku, či způsobu jeho využití) je následně provedeno dle platných legislativních předpisů vztahených k předmětu hodnocení, tzn., že předmětem hodnocení jsou všechny rozvojové plochy, v intencích podmínek metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu - MMR, MŽP a ÚÚR, 7/2013“.

Záměry na zemědělské půdě vyžadují tzv. „zábory zemědělského půdního fondu“, ostatní záměry týkající se změny využití a druhu pozemku se nacházejí na nezemědělské půdě (tyto nejsou zábořem ve výše uvedeném pojetí, avšak pro úplnost jsou uvedeny v následující bilanci).

### VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č.1 NA PF

Tab. E.3\_1: Hodnocené plochy přestavby (P)

plocha	funkce	celková výměra	Σ zábor ZPF	z toho			Σ NZP	z toho PUPFL	zábory ZPF podle tříd ochrany					BPEJ
				orná půda	zahrady	TTP			I.	II.	III.	IV.	V.	
1Z-SV1	SV	3,1322	0	0	0	0	3,1322	0	0	0	0	0	0	-
<b>P celkem</b>		<b>3,1322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,1322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Plocha přestavby 1Z-SV1 je vymezena na pozemcích evidovaných v Katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Nedochozí tak k požadavkům na odnětí zemědělské půdy nebo PUPFL.

Plocha přestavby 1Z\_SV1 okrajově zasahuje do administrativně stanovené vzdálenosti 50 m od okraje lesa, ale lze bezproblémově budoucí zástavbu stavebních objektů situovat tak, aby byl dodržen odstup od okraje lesa min. v rozsahu střední výšky lesního porostu v mytném věku (min. 25 m).

## F VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S PÚR ČR A ÚPD VYDANOU KRAJEM

### F.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S PÚR ČR

Politika územního rozvoje ČR 2015 ve znění aktualizace č.1 (dále jen PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Předmětem této aktualizace byla změna označení záměru silnice č. 43 v úseku Brno – Moravská Třebová. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Předmětem této aktualizace bylo doplnění úkolu Zlínskému kraji vymezit v ZÚR Zlínského kraje plochu pro vodní dílo Vlachovice. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (dále jen PÚR ČR).

Republikové priority územního plánování stanovené v PÚR ČR byly v ÚP Pertoltice pod Ralskem v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány ve všech jeho částech od stanovení koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, přes urbanistickou koncepci obsahující vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití, stanovení koncepce uspořádání krajiny a její ochrany včetně vymezení územního systému ekologické stability, stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury až po stanovení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č.1 vytváří územní podmínky zejména pro podporu rozvoje výrobních aktivit a nového využití brownfield a současně jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (stanovení hodnot viz ÚAP ORP Česká Lípa).

Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny již při zpracování ÚP Pertoltice pod Ralskem. Návrhu Změny č.1 se zejména týkají:

(14)

Cílem Změny č.1 je dále podpořit rozvoj podnikatelských aktivit vymezením příslušných ploch přestavby, přitom je zachován ráz urbanistické struktury sídla a zachovány charakteristické znaky krajiny. Novým využitím opuštěného zemědělského areálu pro podnikatelské aktivity se brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. Návrh Změny č.1 zvyšuje diverzifikaci hospodářské základny v obci a rozšiřuje potenciální nabídku pracovních míst.

(14a)

Protože regulativy pro plochy smíšené výrobní umožňují i nadále potenciálně plochu přestavby využívat pro zemědělské aktivity (chov hospodářských zvířat) je podporován rozvoj i primárního sektoru. Vymezená plocha přestavby 1Z-SV1 nevyžaduje odnětí zemědělské ani lesní půdy.

(16), (16a)

Koncepční řešení Změny č.1 nezhoršuje stav hodnot v území a je v souladu se strategickými cíli a opatřeními mikroregionu Podralsko, jehož je obec členem. Jsou vytvářeny územní předpoklady zejména pro rozvoj nerušící výroby a služeb na plochách smíšených výrobních při respektování hodnot území.

(17)

Změna č.1 řeší problémy z hlediska hospodářské základny obce vytvářením územních podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit návrhem plochy přestavby smíšené výrobní (využití brownfields). Změna č.1 usiluje o flexibilní nabídku ploch pro předem nespécifikované hospodářské aktivity související s výrobou s malou zátěží, logistikou, výrobními službami, zemědělskou výrobou s různorodými požadavky vymezením kategorie ploch smíšených výrobních, kdy vhodné nezávadné promíšení těchto aktivit umožní zvýšení diverzifikace hospodářské základny obce a rozšíření potenciální nabídky pracovních míst.

(19)

Změna č.1 vytváří územní předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěného areálu a ploch (brownfields zemědělského původu), čímž se zajišťuje i ochrana nezastavěného území před dalším zastavěním, nedochází k odnětí zemědělské půdy.

(20)

Změna č.1 stanovením funkčních a prostorových regulativů pro plochy smíšené výrobní vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Změna č.1 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.

Změna č.1 je v souladu s aktualizovanými republikovými prioritami a požadavky na územní plánování, stanovenými v PÚR ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správní území obce Pertoltice pod Ralskem není na úrovni PÚR ČR (republikové a mezinárodní) zařazeno ani jako součást rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, ani není zařazeno do specifických oblastí. Přes území obce Pertoltice pod Ralskem nejsou vedeny navrhované koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

## **F.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POŽADAVKY ÚPD VYDANÉ KRAJEM**

### **ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE (ZÚR LK)**

V prosinci 2011 byly ZÚR LK vydány (č. usnesení 466/11/ZK) s nabytím účinnosti 22. ledna 2012.

ZÚR LK v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování a určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí, stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území Libereckého kraje, vymezují rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti, plochy a koridory nadmístního významu včetně požadavků na jejich využití, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření.

Lze konstatovat, že naplňování krajských priorit stanovených ZÚR LK pro územní plánování v oblasti zajištění příznivého životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje území a zajištění sociální soudržnosti obyvatel území je v ÚP Pertoltice pod Ralskem naplňováno stanovenou urbanistickou koncepcí, ochranou kulturních a přírodních hodnot území, stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a to vzhledem k možnostem, potřebám a požadavkům na udržitelný rozvoj území.

Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.1 přiměřeně jejímu rozsahu zohledněny. Změna č.1 řeší dílčí změnu využití území pro plochy smíšené výrobní. Je podporován rozvoj hospodářských funkcí v území specifické oblasti Mimoňsko (viz priority P8, P20). Jsou respektovány hodnoty území a limity využití území (viz priority P1, P2, P5, P9, P27).

Území obce Pertoltice pod Ralskem je součástí specifické oblasti Mimoňsko. V tomto území se dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje a akutní potřeba řešení nerovnováhy a střetů ve využívání území.

Změnou č.1 jsou zejména naplňovány úkoly pro územní plánování:

- b) *Vytvářet územně technické podmínky pro revitalizaci a nové využití brownfields:*
  - *hledat řešení nového využití velkokapacitních areálů živočišné výroby.*
- c) *Návrhem rozvojových ploch vytvářet územní podmínky pro socioekonomickou revitalizaci území a povzbuzení odpovídajících aktivit využívajících potenciál území včetně brownfields a zlepšení nabídky pracovních příležitostí.*
- d) *Regulačními nástroji územního plánování zajistit koncepční a koordinovaný rozvoj obcí v sídelní struktuře. Upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch.*

Změnou č.1 jsou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj různorodých, vzájemně slučitelných podnikatelských aktivit na vymezené ploše přestavby (brownfield zemědělského původu) zajištěné dopravní a technickou infrastrukturou.



Území obce Pertoltice pod Ralskem je dotčeno rozvojovou osou IV. řádu – nadmístního významu ROS10 Dubá – Doksy – Mimoň – Jablonné v Podještědí, která propojuje specifickou oblast SOB3 Mimoňsko s rozvojovými osami republikového významu. Změnou č.1 je naplňován zejména úkol územního plánování:

- d) *Návrhem nových podnikatelských ploch včetně nového využití brownfields v prostorových vazbách na rozvojovou osu připravit územní podmínky pro vstup nových investorů do území a zvýšení nabídky pracovních příležitostí.*

V pořizované Aktualizaci č.1 ZÚR LK je tato rozvojová osa vypuštěna.

Požadavky na upřesnění a územní zajištění podmínek pro vymezené záměry nadmístního významu vyplývající ze ZÚR LK byly již zohledněny ve vydaném ÚP Pertoltice pod Ralskem. Změnou č.1 není zasahováno do vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu a nejsou Změnou č.1 měněny.

ZÚR LK vymezují VPS a VPO, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto byly v ÚP Pertoltice pod Ralskem upřesněny a vymezeny. Ve Změně č.1 nejsou navrhovány žádné nové VPS ani VPO. V ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezený systém ÚSES není Změnou č.1 měněn ani doplňován.

Mimo výše uvedeného jsou ve Změně č.1 zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a vymezením cílových charakteristik krajiny a z nich vyplývajících úkolů pro územní plánování.

Koncepce Změny č.1 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

## **G VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Změna č.1 vytváří územní předpoklady pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje území (zajištění podmínek pro rozvoj výroby s malou zátěží, služeb, vytvoření dalších pracovních míst) při zachování kvalitního životního prostředí. Cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem Změna č.1 sleduje hospodářský potenciál rozvoje, záměry zvyšují diverzifikaci hospodářské základny obce a rozšiřují nabídku pracovních míst v obci zejména v oblasti výroby a služeb.

Změnou č.1 nejsou dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Změna č.1 koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č.1 nemění celkovou urbanistickou koncepci rozvoje území obce. Výstavba v ploše přestavby Změny č.1 bude povolována v souladu s regulačními zásadami vymezenými v platném ÚP Pertoltice pod Ralskem, kde jsou vymezeny kategorie funkčních ploch a stanoveny podmínky pro využití ploch - základní funkční a prostorové regulativy. Tyto podmínky byly Změnou č.1 doplněny a byla doplněna nová kategorie ploch s rozdílným způsobem využití - plochy smíšené výrobní.

Změna č.1 nemění nastavené podmínky ÚP Pertoltice pod Ralskem a v nezastavěném území se připouští v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické a pěší stezky, mobiliář, turistické přístřešky aj.

Nejsou uplatňovány záměry, které by mohly výrazně negativně ovlivnit stávající krajinný ráz, nesnižuje se prostupnost krajiny.

ÚP Pertoltice pod Ralskem i Změna č.1 byla navržena osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.

Změna č.1 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli a úkoly, formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK.

## **H VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

Změna č.1 je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

Na základě novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byla formálně upravena a doplněna textová část ÚP Pertoltice pod Ralskem v souladu s Obsahem a strukturou územního plánu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

## **I VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Požadavky dotčených orgánů chránících zájmy podle zvláštních právních předpisů, uplatněné k návrhu Zadání Změny č.1, byly v návrhu Změny č.1 pokud možno zohledněny.

Při zpracování návrhu Změny č.1 bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 257/2001Sb., 114/1992Sb., 20/1987Sb., 289/1995Sb., 13/1997Sb., 334/1992Sb., 258/2000Sb. a další vždy v platném znění).

Návrh Změny č.1 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **J ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Na základě stanoviska příslušného dotčeného orgánu byl uplatněn požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je zpracováno v samostatné dokumentaci. Zpracovatelem této dokumentace je firma ECODIS s.r.o. zastoupená Dr. Ing. Romanem Kovářem autorizovaným dle §19 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Hodnocení vlivů na soustavy Natura 2000 nebylo požadováno.

Vlivy na životní prostředí jsou popsány v kapitole A. dokumentace Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj území.

Změna č.1 nemá negativní vliv na celistvost a předměty ochrany lokalit soustavy NATURA 2000 - evropsky významné lokality Horní Ploučnice, nedojde k významnému kumulativnímu působení na předměty ochrany této EVL (významný vliv na území NATURA 2000 byl vyloučen již ve stanovisku příslušného DO k záměru).

Změna č.1 nebude při dodržení všech legislativních předpisů, norem a limitů využití území konfliktní vůči životnímu i přírodnímu prostředí ani vůči zdravým životním podmínkám a veřejnému zdraví. Při dodržení regulativů nehrozí ani narušení faktorů pohody vlivem potenciálního významného nárůstu dopravy v okolí, což platí také o zhoršení kvality ovzduší či akustické situace.

Případné negativní jevy záměrů Změny č.1 budou minimalizovány zmírňujícími opatřeními v rámci realizace staveb.

Cílem Změny č.1 je vytvoření územních podmínek pro rozvoj ploch smíšených výrobních a tím nové využití ploch brownfields zemědělského původu.

V rámci posouzení vlivu změny územního plánu na životní prostředí byla navrhovaná plocha přestavby 1Z-SV1 posouzena v kontextu existujících koncepčních a strategických materiálů, vztahujících se k danému území. Navrhovaná Změna č.1 je s těmito materiály v souladu.

Způsob řešení Změny č.1 vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce. Konkrétní záměry, které budou důsledkem této změny územního plánu, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území.

Při respektování podmínek využití území nevznikne žádné nebezpečí ohrožení podmínek života budoucích generací. Změna č.1 přispěje k udržitelnému rozvoji území obce.

## **K STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE § 50 Odst. 5 VČETNĚ SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO**

Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj bylo požadováno, stanovisko a jeho zohlednění bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

## **L ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

Vyhodnocení námitek bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

## **M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

Vyhodnocení připomínek bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

## **N. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1**

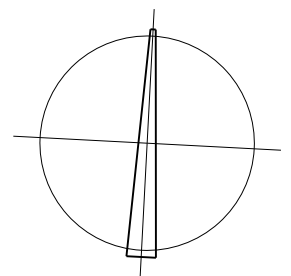
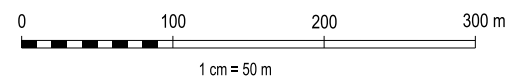
Postup pořízení územního plánu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy, bude doplněn pořizovatelem po veřejném projednání.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
a.s.	akciová společnost
č.	číslo
č.j.	číslo jednací
ČR	Česká republika
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
DO	dotčené orgány
DÚR	dokumentace pro vydání územního rozhodnutí
EVL	evropsky významná lokalita
FVE	fotovoltaická elektrárna
HZS	hasičský záchranný sbor
k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KÚLK	Krajský úřad Libereckého kraje
LK	Liberecký kraj
m	metr
m <sup>2</sup>	metr čtverečný
MMR ČR	Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
např.	například
NATURA 2000	celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami
NZP	nezemědělská půda
odst.	odstavec
OKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
písm.	písmene
POKR	podoblasti krajinného rázu
PrP	právní předpis
PÚR	politika územního rozvoje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
ř.ú.	řešené území
Sb.	sbírky
spol. s r.o	společnost s ručením omezeným
tj.	to je
TTP	trvalé travní porosty
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚSES	územní systém ekologické stability
vč.	včetně
VKP	významný krajinný prvek
VN	vyšší napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje
ŽP	životní prostředí
DL, BL, OL ...	V textu a tabulkách jsou použity zkratky dřevin dle terminologie lesnické hospodářské úpravy

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PERTOLTICE P. R. změna č. 1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

M 1:5000


















POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÁ LÍPA Úřad územního plánování
ZHOTOVITEL ÚP PERTOLTICE P.R.:	Ing.arch. M. Štěpánek ARCHSERVIS, LIBEREC
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č. 1 ÚP PERTOLTICE P.R.:	SAUL s.r.o. Ing.arch. J. Plašil
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KÚ LIBERECKÉHO KRAJE OÚPSŘ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE PERTOLTICE POD RALSKEM
ČÍSLO ZAKÁZKY: 017/2019	DATUM: březen 2020
	ČÍSLO VÝKRESU <b>5</b>

# LEGENDA I.

stav	návrh	územní rezerva	
			<b>HRANICE</b>
			HRANICE ÚZEMÍ OBCE
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.12.2016
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K 20.02.2020
			ZASTAVITELNÉ PLOCHY
			PLOCHY PŘESTAVBY
			ZMĚNA Č.1 - PLOCHY STABILIZOVANÉ A PLOCHY ZMĚN
			<b>PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b>
			<b>plochy zastavěné, zastavitelné a plochy přestavby</b>
			<u>PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ, PŘESTAVBY</u>
			<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>
			bydlení hromadné
			bydlení individuální
			<b>PLOCHY REKREACE</b>
			rekreace individuální
			<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>
			veřejná infrastruktura
			sport a rekreace
			komerční vybavení
			<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>
			výroba a sklady
			zemědělská výroba
			<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b>
			<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>
			silniční doprava
			silnice
			místní komunikace
			účelové komunikace
			parkoviště a obratiště
			dražní doprava
			železnice
			<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>
			technická infrastruktura
			<b>PLOCHY NEZASTAVĚNÉ, NEZASTAVITELNÉ</b>
			<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>
			prostranství, veřejná zeleň
			<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>
			vodní plochy a toky
			<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>
			orná půda a trvalé travní porosty
			zahrady
			<b>PLOCHY LESNÍ</b>
			pozemky určené k plnění funkcí lesa
			<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>
			Natura 2000 - EVL, ÚSES
			<b>PLOCHA TĚŽBY NEROSTŮ</b>
			dobývací prostor
			<b>PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b>
			<b>PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ</b>
			krajinná zeleň
			<b>KORIDORY</b>
			<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>
			koridor pro umístění stavby silnice II/270
			severozápadní obchvat Mimoně
			železniční koridor
			optimalizace trati, elektrizace
			multifunkční turistický koridor
			zelená cyklomagistrála Ploučnice
			<b>PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ</b>
			Panenský potok
			Ploučnice

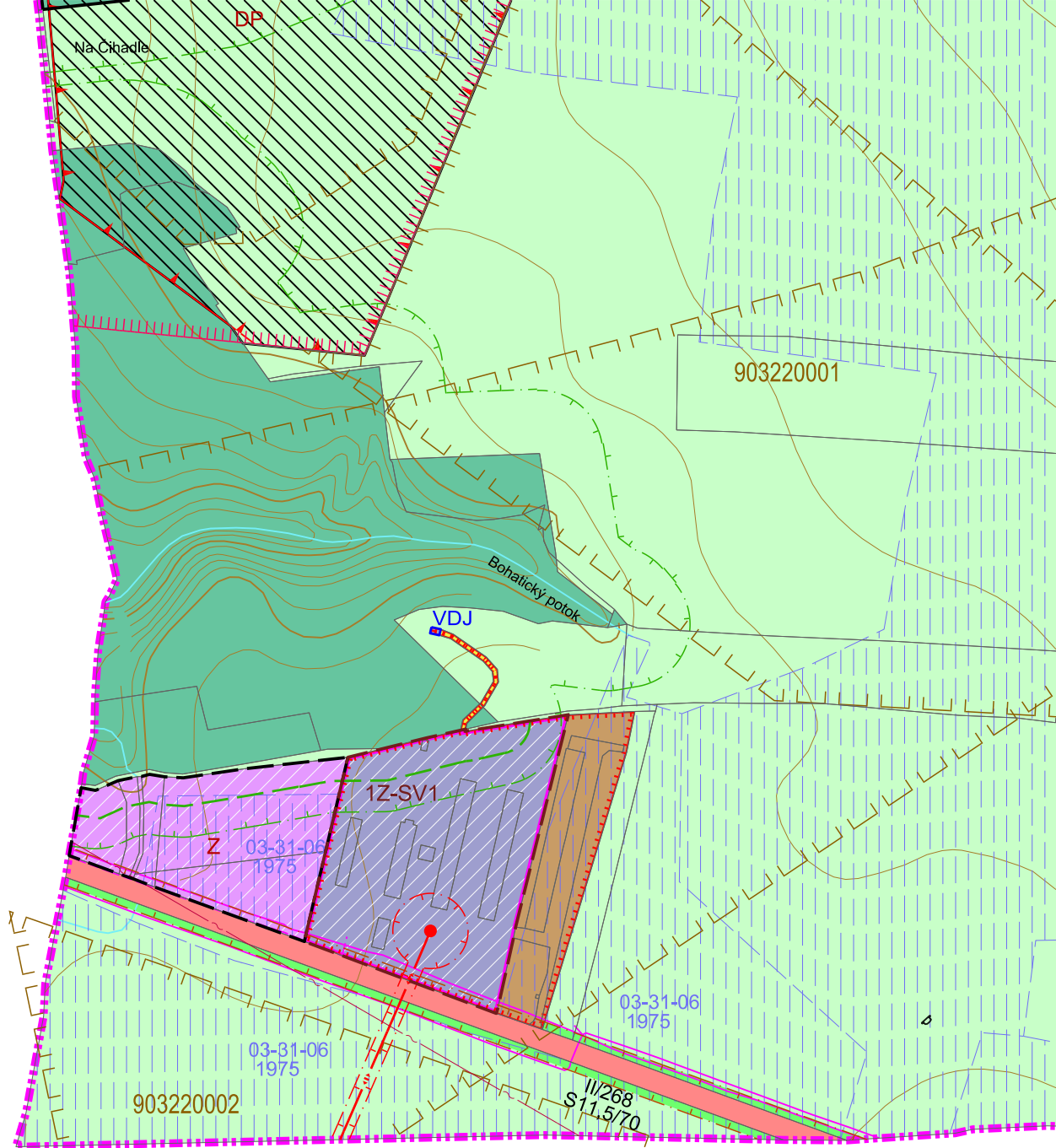


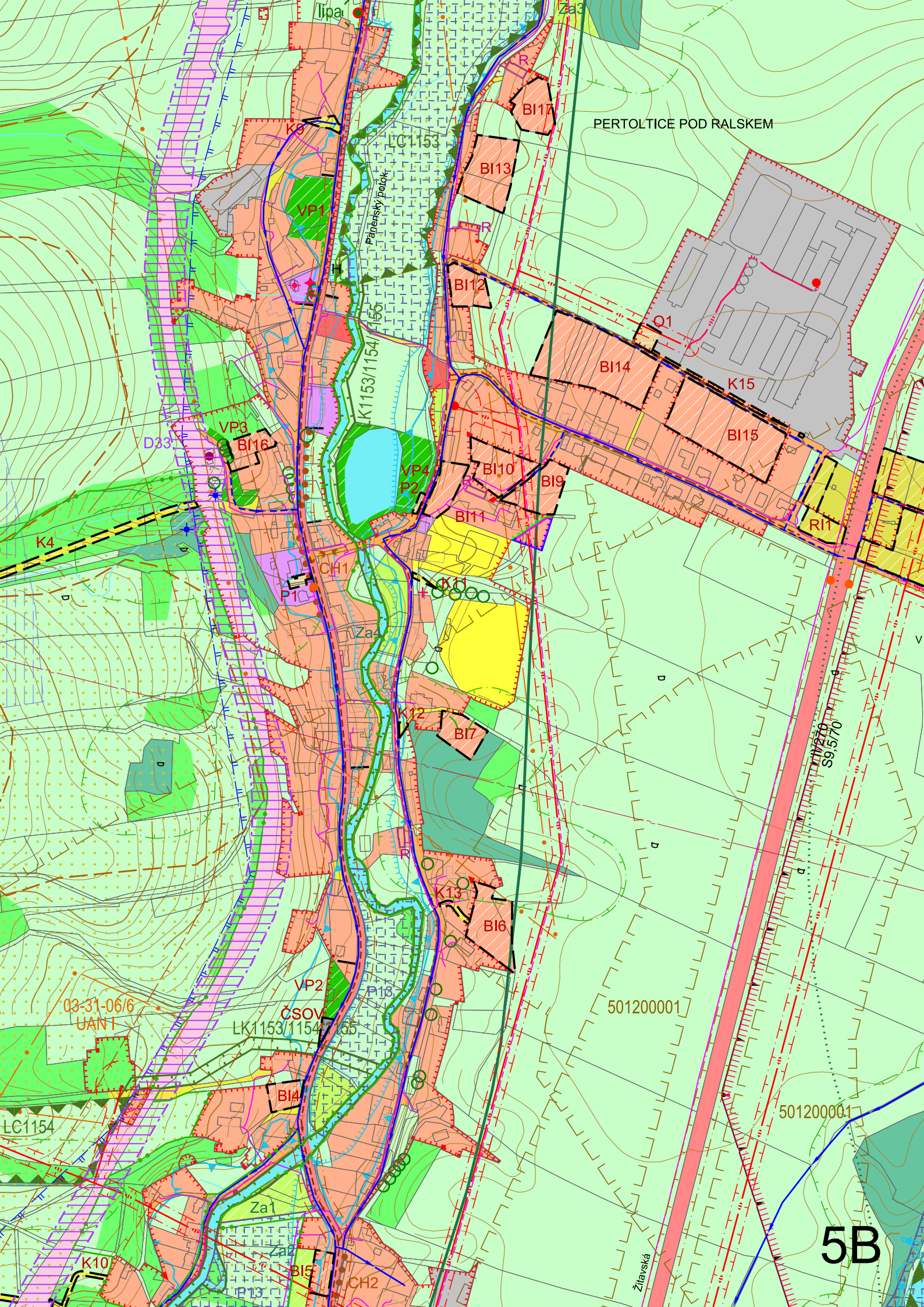
# LEGENDA II.

stav	návrh	
		<b>VYBRANÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ</b>
		<b>KULTURNÍ LIMITY</b>
		<b>OCHRANA KULTURNÍCH PAMÁTEK</b>
		kulturní památky sloup p. Marie Immaculaty vodojem s prameništěm a souvisejícím vodním dílem
		<b>ARCHEOLOGICKÉ NÁLEZY</b> území s archeologickými nálezy
		<b>PŘÍRODNÍ LIMITY</b>
		<b>OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY</b>
		<u>zvláště chráněná území</u> Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice
		<u>všeobecná ochrana přírody a krajiny</u> památný strom - lípa, včetně ochranného pásma územní systém ekologické stability (ÚSES) regionální ÚSES
		regionální biocentrum (RC1914) regionální biokoridor (RK658)
		lokální ÚSES lokální biocentra (LC) lokální biokoridory (LK)
		ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa vzdálenost 50m od okraje lesa nezastavitelné pásmo 25m od okraje lesa
		<b>GEOLOGIE</b>
		<b>OCHRANA NEROSTNÝCH SUROVIN</b> dobývací prostor Stráž pod Ralskem chráněná ložisková území
		ložiska nerostných surovin sesuvná území
		<b>TECHNICKÉ LIMITY</b>
		<b>OCHRANA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b> ochranná pásma silnic ochranné pásmo drah
		<b>OCHRANA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b> <u>zásobování elektrickou energií</u> ochranné pásmo nadzemního vedení VN 35kV ochranné pásmo elektrické stanice
		<u>zásobování plynem</u> bezpečnostní pásmo VTL plynovodu bezpečnostní pásmo anodového uzemnění
		<b>VYTVÁŘENÍ A OCHRANA ZDRAVÝCH A BEZPEČNÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK</b>
		<b>OCHRANA PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD</b> CHOPAV Severočeská křída (celé území obce) ochranná pásma vodních zdrojů vodního zdroje 2. stupně vodního zdroje 1. stupně
		<b>OCHRANA PŘED ZÁPLAVAMI</b> stanovené záplavové území Ploučnice (Q100) hranice aktivní zóny záplavového území
		<b>OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU</b> odvodněné pozemky

# LEGENDA III.

stav	návrh	OSTATNÍ ÚDAJE
		<b>HODNOTNÉ OBJEKTY</b>
		sakrální stavba, kaple sv. Prokopa, kaplička
		objekty lidové architektury - roubené domy
		objekty drobné architektury - pomníky, kříže
		objekty historicky významné
		opevnění - řopíky
		<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ</b>
		rozhledna
		zahradnictví
		<b>KRAJINÁŘSKY CENNÉ LOKALITY</b>
		přírodní dominanty
		<b>HYDROGEOLOGICKÉ POZOROVÁNÍ</b>
		pozorovací objekty
		<b>KRAJINNÝ RÁZ</b>
		oblasti krajinného rázu
		podoblasti krajinného rázu
		<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>
		<b>SILNIČNÍ DOPRAVA</b>
		kategorizace silnic
	S9,5/70	<b>ZAŘÍZENÍ HROMADNÉ DOPRAVY</b>
		autobusové zastávky
		železniční zastávka
		<b>CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA</b>
		pěší chodníky
		turistická trasa
		<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>
		<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>
		vodní zdroje
		čerpací stanice odpadních vod
		elektrické stanice stožárové
		elektrické stanice zděné
		<b>TRASY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>
		vodovodní řady
		kanalizace splašková - gravitační stoky
		kanalizace splašková - výtlačné řady
		nadzemní vedení VN 35kV
		kabelové vedení VN 35kV
		VTL plynovod
		anoda horizontální
		radioreléové trasy
		elektronické komunikační vedení nadzemní
		elektronické komunikační vedení podzemní





PERTOLTICE POD RALSKEM

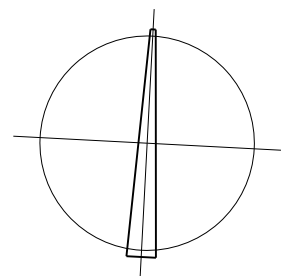
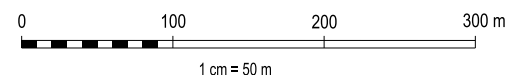
5B

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PERTOLTICE P. R.

změna č. 1

## VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

M 1:5000



POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÁ LÍPA Úřad územního plánování
ZHOTOVITEL ÚP PERTOLTICE P.R.:	Ing.arch. M. Štěpánek ARCHSERVIS, LIBEREC
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č. 1 ÚP PERTOLTICE P.R.:	SAUL s.r.o. Ing.arch. J. Plašil
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KÚ LIBERECKÉHO KRAJE OÚPSŘ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE PERTOLTICE POD RALSKEM
ČÍSLO ZAKÁZKY: 017/2019	DATUM: březen 2020
	ČÍSLO VÝKRESU <b>7</b>

# LEGENDA

stav návrh



7.47.42

V



## HRANICE

HRANICE ÚZEMÍ OBCE

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.12.2016

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K 20.02.2020

HRANICE BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH  
JEDNOTEK

KÓD BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH  
JEDNOTEK

I.- V. TŘÍDA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

## POZEMKY PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

ZAHRADY

ORNÁ PŮDA

OSTATNÍ PLOCHY

LESNÍ POZEMKY

ZASTAVĚNÉ PLOCHY A NÁDVOŘÍ

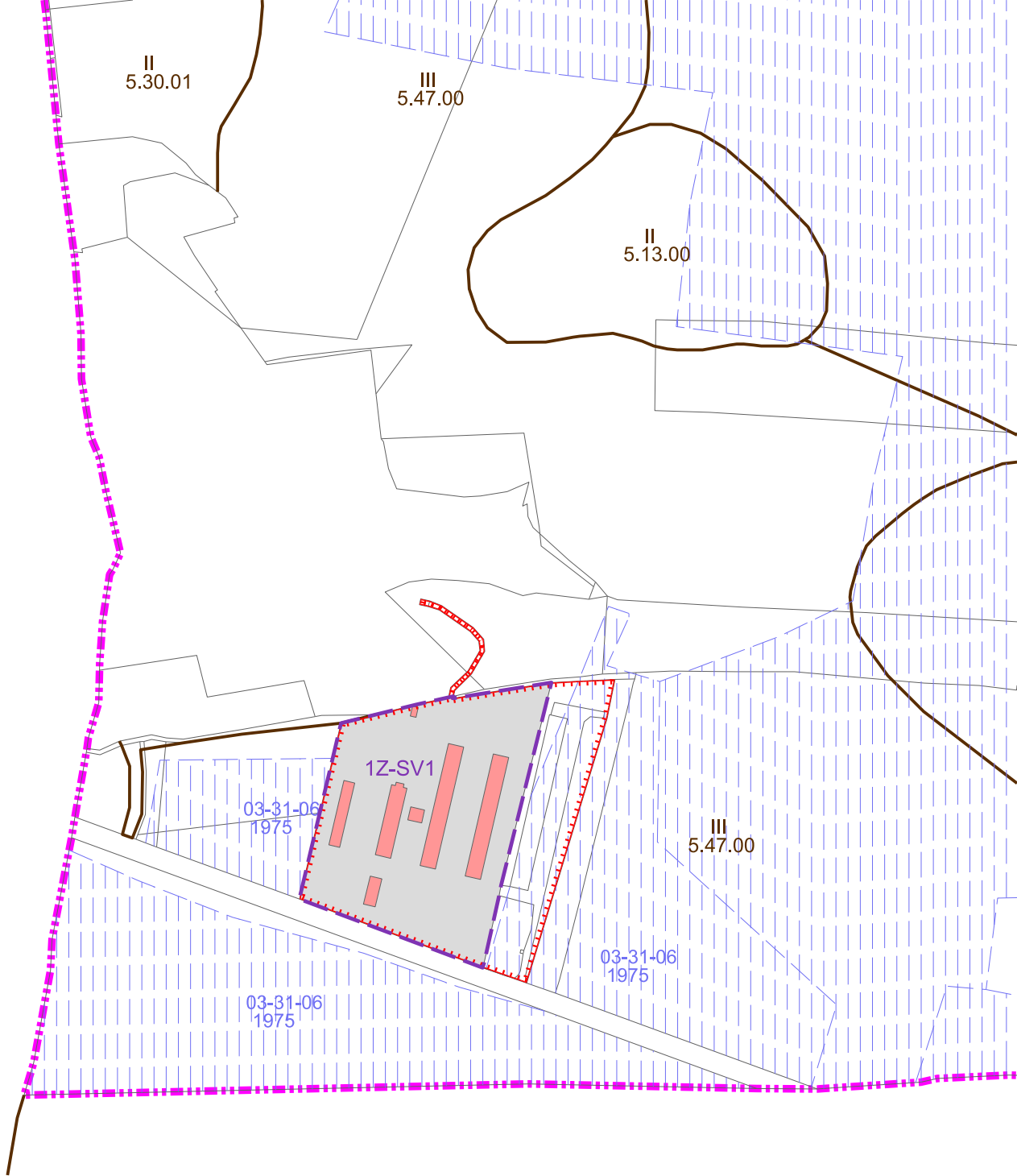
## INVESTICE DO PŮDY ZA ÚČELEM ZLEPŠENÍ PŮDNÍ ÚRODNOSTI - MELIORACE

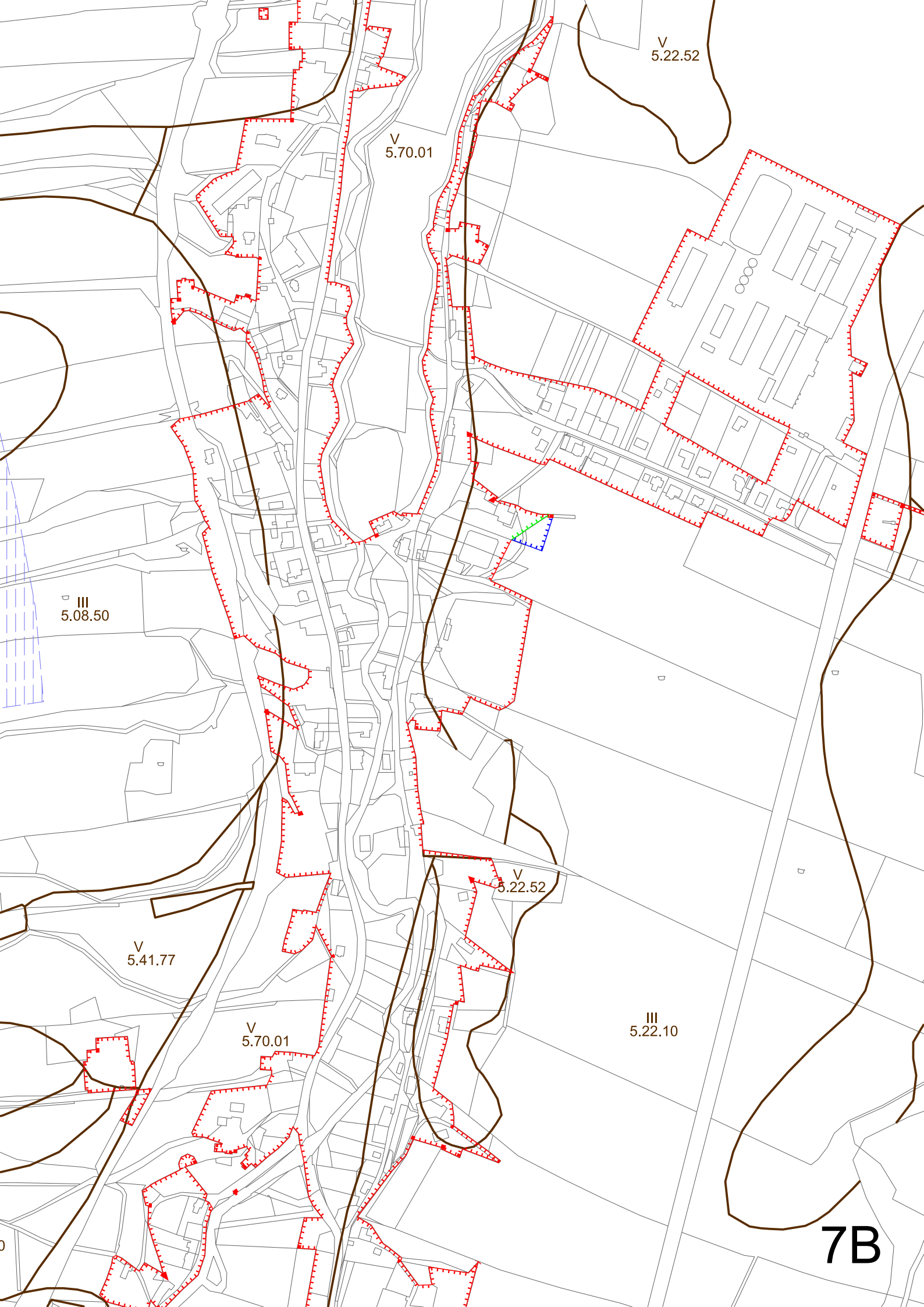
ODVODNĚNÉ POZEMKY

HLAVNÍ ODVODŇOVACÍ ZAŘÍZENÍ - otevřené

## LOKALITY ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

PLOCHY PŘESTAVBY





V  
5.22.52

V  
5.70.01

III  
5.08.50

V  
5.22.52

V  
5.41.77

V  
5.70.01

III  
5.22.10

7B



# ÚZEMNÍ PLÁN PERTOLTICE POD RALSKEM

## ZMĚNA Č.1

### příloha odůvodnění

**TEXT ÚP PERTOLTICE POD RALSKEM S VYZNAČENÍM ZMĚN**

(neměněný text ÚP – nový text – vypouštěný text)

**PERTOLTICE POD RALSKEM  
ÚZEMNÍ PLÁN**

Pořizovatel: Městský úřad Česká Lípa  
úřad územního plánování

projektant územního plánu: Ing. arch. M. Štěpánek, ARCHSEVIS  
Sasanková 854, 463 12 Liberec 25

odborný garant: Ing. arch. Jiří Plašil  
Fučíkova 137/10, 460 05 Liberec 5

projektant Změny č.1: SAUL s.r.o.  
Ing. arch. Jiří Plašil, ČKA 1603  
U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4

~~nadřízený orgán územ. plánování: KÚ Libereckého kraje, OÚPSŘ~~

schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem

~~č. zakázky~~ ~~4-02-15~~  
~~v Liberci~~ ~~říjen 2017~~

<b>I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>
--------------------------------

strana

**1. TEXTOVÁ ČÁST**

<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	<b>-2</b>
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>2</b>
b1) Základní koncepce rozvoje území obce	2
b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	3
c) Urbanistická koncepce, včetně <del>vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</del> <b>urbanistické kompozice</b>	<b>4</b>
c1) Urbanistická koncepce <b>včetně urbanistické kompozice</b>	<b>-4</b>
c2) Vymezení zastavitelných <b>ploch, ploch přestavby</b> a nezastavitelných ploch	<b>-5</b>
<del>e3) Vymezení ploch přestavby</del>	<del>10</del>
<del>e4c3) Vymezení systému sídelní zeleně</del>	<del>11</del>
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b>	<b>11</b>
d1) Dopravní infrastruktura	11
d2) Technická infrastruktura	12
d3) Občanské vybavení	13
d4) Veřejná prostranství	13
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin</b>	<b>16</b>
e1) Koncepce uspořádání krajiny	16
e2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínek pro jejich využití	16
e3) Územní systém ekologické stability	17
e4) Prostupnost krajiny	17
e5) Protierozní opatření	17
e6) Ochrana před povodněmi	17
e7) Rekreace	17
e8) Dobývání ložisek nerostných surovin	17
<b>f) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu s rozdílným způsobem využití</b>	<b>16</b>
f1) Plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití	16
f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	17
f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu	25
<b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>25</b>
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>27</b>
<b>i) Stanovení kompenzačních opatření</b>	<b>27</b>
<b>j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření</b>	<b>27</b>
<b>ř) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>27</b>

**2. GRAFICKÁ ČÁST**

Výkres 1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1:5000
Výkres 2	HLAVNÍ VÝKRES	M 1:5000
Výkres 3	VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	M 1:5000
Výkres 4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1:5000

**a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území (ZÚ) vyznačené hranicí, bylo opatřením obecné povahy schváleno Zastupitelstvem obce Pertoltice p. R. usnesením č. 8 ze dne 23.10.2007 s účinností od 7.11.2007.

V územním plánu dochází k aktualizaci hranice ZÚ, zastavěné území se vymezuje k datu 31.12.2016 a [Změnou č.1 se aktualizuje k 20.02.2020](#) a je v dokumentaci územního plánu vymezeno ve výkresech:

- 1 výkres základního členění území
- 2 hlavní výkres
- ~~5 — koordinační výkres~~
- ~~7 — výkres předpokládaných záborů půdního fondu~~

**b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot****b1) Základní koncepce rozvoje území obce****Vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území obce**

Vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území obce, tj. vyvážený vztah mezi hospodářským rozvojem, sociální soudržností a příznivým životním prostředím.

Rozvoj obce vycházející z charakteru obce, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj, obce situované ve specifické oblasti Mimoňsko vykazující vyšší míru problémů z hlediska udržitelného rozvoje, v rozvojových osách nadmístního významu podél silnic II. třídy, s vazbami na ekonomická a správní centra sousedních obcí Mimoň, Stráž p.R., Zákupy, v území s přednostním umístováním ekonomických aktivit a bydlení.

Návrhem koncepce ÚP nedochází ke změně významu a funkce obce ve struktuře osídlení, na území jsou kladeny požadavky na větší změny v území zejména týkající se požadavků občanů a obce, právnických a fyzických osob s vazbami na vymezení využití ploch v novém územním plánu, s ochranou přírodních hodnot území.

**Koncepce rozvoje území obce**

Koncepce rozvoje obce vycházející z jejího postupného historického vývoje, s požadavkem na respektování hodnot území s vazbami na zastavěná území a sídelní strukturu:

- zakomponování nových ploch do sídelní struktury bez vzájemných střetů s respektováním limitů ve využití území
- vymezení ploch obnovy a přestavby nevyužitých objektů a pozemků, řešení starých ekologických zátěží, s preferencí dalšího využití areálu u silnice II/270 pro rozvoj hospodářského potenciálu obce

**rozvoj území obce:**

- obnova a rozvoj území dle stanovené urbanistické koncepce vycházející z minulého vývoje uspořádání území s požadavkem na vymezení dílčích funkčních ploch s cílem vymezení stabilizovaných ploch, ploch změn a územních rezerv
- situování zastavitelných ploch v polohách s vhodnou návazností na stávající zástavbu, s vymezením vhodných ploch pro umístování staveb, pro zástavbu s vyloučením inundačních záplavových pozemků a poloh volné krajiny
- vymezení rozvojových ploch na základě požadavků zejména pro trvalé a rekreační bydlení v rozsahu dílčích území obce, stabilizace zařízení občanského vybavení
- vymezení ploch pro rozvoj ekonomických aktivit s využitím ploch zemědělské výroby, návrh zastavitelné plochy **a plochy přestavby** u farmy Bohatice, využití plochy výroby a skladů v areálu u silnice II/270, u bydlení za současné možnosti vymezení drobných služeb a provozoven
- vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vymezením veřejných prostranství se zastoupením veřejné zeleně
- vymezení koncepce dopravní infrastruktury a zlepšení dopravních poměrů s návrhem vymezení koridoru **územní rezervy** pro stavbu obchvatu silnice II/270 v Mimoní, optimalizace a elektrizace trati a doplnění komunikací se zajištěním přístupnosti k pozemkům a propustnosti dílčích území
- s vazbou na cykloturistiku a pěší turistiku vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vymezením multifunkčního turistického koridoru Ploučnice při okraji území obce, návrh rozhledny na Strážném vrchu

- návrh koncepce technické infrastruktury s návrhem rekonstrukce a doplnění vodovodu a s návrhem splaškové kanalizace v území obce s vazbou na území Mimoně s odkanalizováním na ČOV Hradčany
- vytvoření podmínek pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, povodně) s cílem minimalizovat rozsah případných škod

#### základní údaje rozvoje území obce

Počet trvalých obyvatel	k 31.12.2014	418	výhled	500
Počet domů trvalého bydlení	stav	115	výhled	140
Počet domů k rekreaci	stav	15	výhled	30

<del>Rozsah zastavěného území</del>	<del>zastavěné plochy</del>	<del>12,4 ha</del>
	<del>ostatní plochy, zahrady, travní porosty</del>	<del>29,4 ha</del>
	<del>zastavěné území celkem</del>	<del>41,8 ha</del>
<del>Rozsah zastavitelných ploch</del>	<del>bydlení individuální</del>	<del>3,54 ha</del>
	<del>rekreace individuální</del>	<del>2,18 ha</del>
	<del>celkem zastavitelných ploch pro bydlení</del>	<del>5,72 ha</del>

#### výhledová velikost

Návrh výhledové velikosti 500 trvale bydlících obyvatel a nestálých 120 uživatelů území převážně v objektech individuální rekreace. Nový územní plán navrhuje rozvojové plochy na období 15 - 20 let.

Atraktivní území pro bydlení s ohledem na polohu obce v blízkosti okolních větších sídel.

#### **b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

Požadavek na zachování kvalit přírodních hodnot a zástavby dílčích území s vazbami k návrhu ploch změn. Při začleňování nových objektů do území vazby na funkční a prostorové uspořádání stávající zástavby.

#### **\* Ochrana a rozvoj hodnot území obce**

Ochrana a rozvoj území s požadavkem na respektování přírodních, kulturních, urbanistických a technických hodnot území.

Ochrana a rozvoj hodnot dle opatření k ochraně přírody a krajiny a památkové péče z pohledu přítomnosti v území obce zvláště chráněného území Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice, vymezených prvků územního systému ekologické stability, silného zastoupení mimolesní zeleně, přítomnosti objektů kulturních a technických hodnot.

#### přírodní hodnoty

- ochrana krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky lesozemědělské krajiny s podílem zalesněných ploch, ochrana a podpora přírodních hodnot mimolesní zeleně, která zahrnuje souvislé plochy zeleně, remízy zeleně, skupinové porosty, břehové porosty, porosty podél železnice, aleje, solitérní stromy a přirozené luční porosty
- vymezení zastavitelných ploch a jejich přechodu do volných území mimo solitérní polohy v krajině, s podmínkami zachování přírodních hodnot dílčích území s ochranou krajinného rázu bez významného ovlivňování charakteru krajiny s posilováním její ekologické a estetické funkce
- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch, vodních ploch s podílem ploch se způsobem využití zamokřených ploch), krajinné zeleně v

území (lesní pozemky, plochy mimolesní zeleně), zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice) a všeobecné ochrany přírody a krajiny (ÚSES, památný strom)

- návrh na členění krajiny zelení, v místě navrhovaného biokoridoru podél kamenické cesty vymezení zatravnění orné půdy s doplněním doprovodné zeleně, doplnění alejí podél komunikací
- ochrana místních vodních zdrojů v jejich ochranných pásmech, ochrana přirozeného vodního režimu v krajině, podpora údržby krajiny ekologicky vhodným zemědělským hospodařením, na svažitéjších pozemcích ve směru k zástavbě s travními porosty

#### kulturní hodnoty

- péče o kulturní památky, ochrana dílčích území s archeologickými nálezy s vazbou na ochranu archeologického dědictví
- zajištění ochrany i obnovy hodnotných objektů hmotově tradičních a místně významných, objektů lidové a drobné architektury s ohledem na jejich hodnoty stavebně architektonické a historické (kaple, roubené domy, pomníky, kříže)

#### urbanistické hodnoty

- ochrana hodnot funkčního a prostorového uspořádání zástavby dílčích území s charakteristickou v minulosti vzniklou zástavbou, liniové uspořádání zástavby podél toku Panenského potoka, silnice a místních komunikací s přechodem východním směrem k Srnímu Potoku se situováním areálu výroby, nové zástavby rodinných domů a zahrádek s návrhem k využívání pro rekreační bydlení
- regulace dalšího vývoje s dodržením situačního uspořádání a funkčního využití dílčích území spočívajícího na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a na vhodnosti vymezení ploch změn

#### technické hodnoty

- ochrana objektů dokladujících vývoj území (železnice s objekty kamenných viaduktů a historického objektu železniční zastávky, kulturní památky vodojemu s prameništěm a souvisejícím vodním dílem)
- ochrana opevnění s objekty řopíků



~~c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

c1) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

**\* Charakter a struktura zástavby**

Původní převažující rostlá kompaktní souvislá zástavba v údolní poloze Panenského potoka podél průběhu silnice a doplňujících komunikací, na svazích volnější zástavba s většími odstupy objektů, s rozdílnou intenzitou zastavění pozemků, nezastavěna je niva potoka zahrnující zaplavované území. Výstavba nových rodinných domů a zahrádek je situována východním směrem ve směru k silnici II/270, v pravoúhlém uspořádání pozemků, s přítomností proluk nezastavěných pozemků.

Dílčí zastavěná území vymezena v převážném rozsahu pro bydlení v izolovaných rodinných domech, ve dvou místech v bytových domech, pro občanské vybavení v poloze centra a areálu fotbalového a tenisového hřiště při okraji centra, kravínu a vepřínu při severním okraji obce, bývalých areálů zemědělské výroby ve větších výměrách ploch při silnicích II/268 a II/270, se změnou využití zemědělských objektů při silnici II/270 pro výrobu a skladování (dnes nevyužitý areál Rakmily, záměr k využití výroby nového investora) a se změnou využití části areálu při silnici II/268 na plochy smíšené výrobní (záměr využití nového investora).

Charakter obytné zástavby s podílem původních roubených a zděných domů obdélného půdorysu venkovské zástavby, s pozdější zástavbou domů městského typu a novou zástavbou půdorysu blízkí se čtvercovému půdorysu objektů. V území převažuje jednopodlažní zástavba.

**\* Plošné a prostorové uspořádání území**

Koncepce vycházející z postupně historicky vytvořené struktury území obce:

- uspořádání stávající a navrhované zástavby dílčích území při respektování charakteru, struktury a hladiny zástavby danou minulým vývojem, za současné ochrany a rozvoje hodnot území, s omezujícími podmínkami limitů ve využití dílčích území

Koncepce vymezující funkční a prostorovou strukturu sídla určující kvalitu zástavby s vazbou na přírodní prostředí v jeho zázemí:

- funkční struktura sídla určující lokalizaci a vzájemné vztahy funkčních ploch, zahrnující plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury
- prostorová struktura sídla určující zastoupení jednotlivých forem zástavby a druhů objektů s půdorysnou dispozicí, hmotové uspořádáním objektů původní i pozdější zástavby, způsob zastavění a rozložení volných ploch s charakteristickými interiéry a panoramaty

požadavek na řešení komplexního rozvoje území:

- vymezení ploch s rozdílným a s jiným způsobem využití ve stabilizovaných plochách
- návrh ploch změn a územních rezerv, zastavitelných ploch, ploch přestavby
- řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury

požadavky z hlediska širších vztahů obce na společná řešení uspořádání území:

- vymezení koridoru územní rezervy pro stavbu silnice II/270 s vazbou na dopravní řešení Mimoně
- pokračování trasy multifunkčního turistického koridoru Ploučnice ve směru od Noviny p.R. do Mimoně
- návrh kanalizace s napojením na technickou infrastrukturu Mimoně

požadavky na stabilizaci a dotváření dílčích prostor:

- požadavek na zachování relativní celistvosti a kompaktnosti plošného a prostorového uspořádání území v dílčích částech území obce
- centrální území se zastoupením objektů a pozemků občanského vybavení s návrhem na vymezení veřejných prostranství v atraktivních polohách zástavby obce, stabilizace areálu fotbalového a tenisového hřiště
- vymezení rozvojových ploch pro individuální bydlení v kontaktu se stávající zástavbou se značným omezením mimo záplavové území Panenského potoka, s pokračováním další zástavby na vymezených parcelách pozemků
- vymezení rozvojových ploch pro stavby rodinné rekreace s doplněním zastavitelných ploch v prolukách zastavěného území na vymezených parcelách pozemků v prostoru V zahrádkách
- v areálu stabilizované plochy výroby a skladování při silnici II/270 s vymezením pruhu ochranné zeleně při jižní hranici areálu, s požadavkem na řešení šířkového uspořádání stávající komunikace s posunem oplocení
- při areálu zemědělské výroby při silnici II/268 ve směru na Zákupy návrh záměru zahradnictví, **část vlastního areálu převést do ploch smíšených výrobních 1Z-SV1 při zachování zemědělské výroby na stabilizované části s přímou vazbou na ZPF**
- vymezení území protipovodňových opatření v místech kde dochází k rozlivům při záplavách, u Panenského potoka návrh úprav koryta přírodě blízkým způsobem s obnovou dnes zarostlého rybníku, u Ploučnice revitalizační úpravy toku do stavu blízkého přírodě s odbočením toku v meandrech s bočními vodními plochami

**c2) Vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch****c2) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch**

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jako ploch změn.

V návrhu rozvojových ploch se vymezují zastavitelné plochy vně i uvnitř zastavěného území s doplněním ploch ke změně využití zastavěného území.

**\* Plochy s rozdílným způsobem využití**

(Využití ploch dle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění)

<u>plochy zastavitelné</u>	<u>označení ploch</u>
PLOCHY BYDLENÍ - bydlení individuální	BI 1 – BI 7, BI 9 - BI 17
PLOCHY REKREACE - rekreace individuální	RI 1 - RI 4
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
- rozhledna	Ro
- zahradnictví	Z
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
- účelové komunikace	K 1 - K 14
- místní komunikace	K 15
- parkoviště, obratiště	P 1, P 2, O 1, O 2
- chodníky	CH 1, CH 2
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
- čerpací stanice odpadních vod	ČSOV

plochy přestavbyoznačení ploch**PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

- areál u silnice II/268	1Z-SV1
--------------------------	--------

plochy nezastavitelnéoznačení ploch**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

- veřejná prostranství	VP 1 - VP 4
------------------------	-------------

**PLOCHA TĚŽBY NEROSTŮ**

- dobývací prostor	DP
--------------------	----

**\* Koridory**koridoryoznačení koridorů**KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

- koridor pro stavbu silnice II/270 severozápadní obchvat Mimoně, územní rezerva D 55	
- koridor optimalizace železniční trati, elektrizace	D 33
- multifunkční turistický koridor zelená cyklomagistrála Ploučnice	D 39

**Lokalizace a charakteristika ploch****\* plochy zastavitelné****PLOCHY BYDLENÍ****- bydlení individuální**plocha změny BI 1

charakteristika využití plochy v zastavěném území v sousedství plochy se způsobem využití zbořeniště, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné), dopravní přístupnost plochy nutno řešit v rámci plochy BI 2

plocha změny BI 2

charakteristika návrh zastavitelné plochy v rozsahu zahrnující oplocený pozemek ke stávajícímu rodinnému domu a další část plochy pro stavbu rodinného domu ve směru k železniční trati, plocha je dopravně přístupná z její jižní části

plocha změny BI 3

charakteristika doplnění zastavitelné plochy v rozsahu oploceného pozemku ke stávajícímu rodinnému domu s cílem rozšíření obytné plochy, zrušení průběhu komunikace vyznačené dle údaje katastru dnes již neužívané

plocha změny BI 4

charakteristika využití zastavěného území při silnici v proluce stávající zástavby

plocha změny BI 5

charakteristika využití plochy v zastavěném území v místě dnešní zahrady v proluce zástavby v sousedství vyhořelé hospody s dopravní přístupností ze silnice

plocha změny BI 6

charakteristika návrh zastavitelné plochy s doplněním souvislé hranice zástavby na svahu, omezit na minimum rozsah kácení mimolesní zeleně a hlavní stavbu umístit k SZ okraji plochy, dopravní přístupnost je podmíněna z navrhované komunikace K 13

plocha změny BI 7

charakteristika návrh zastavitelné plochy s vazbou na stávající zástavbu s dopravním přístupem ze stávající komunikace a z navrhovaného úseku komunikace K 12, omezení odstupu staveb min. 25 m od lesa, prostorové parametry objektu přizpůsobit sousedním vesnickým stavením situovaných v okolí

~~plocha změny BI 8~~~~charakteristika doplnění zastavitelné plochy v rozsahu užívaného pozemku ke stávajícímu RD~~plocha změny BI 9

charakteristika návrh zastavitelné plochy pro stavbu rodinného domu s dopravním přístupem ze stávající komunikace, v místě dnešního umístění mobilhausu, s omezením umístění staveb mimo ochranné pásmo vedení VN 35 kV

plocha změny BI 10

charakteristika návrh zastavitelné plochy s vazbou na okolní stávající zástavbu s dopravním přístupem ze stávající komunikace, s omezením umístění staveb mimo ochranné pásmo vedení VN 35 kV

plocha změny BI 11

charakteristika využití plochy v zastavěném území v sousedství místní komunikace s vazbou na okolní stávající zástavbu

plocha změny BI 12

charakteristika návrh zastavitelné plochy v proluce stávající zástavby v sousedství místní komunikace

plocha změny BI 13

charakteristika návrh zastavitelné plochy v proluce stávající zástavby, úprava dělení pozemků s vymezením podmíněného dopravního přístupu k severnímu pozemku

plocha změny BI 14

charakteristika zastavitelné plochy v souvislém území s pokračováním zástavby na dílčích parcelách v sousedství místní komunikace s návrhem na rozšíření veřejného prostranství ve směru do areálu u silnice II/270 jehož součástí je pozemní komunikace, související návrh obratiště O 1, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny BI 15

charakteristika zastavitelné plochy v souvislém území s pokračováním zástavby na dílčích parcelách v sousedství místní komunikace s návrhem na rozšíření veřejného prostranství ve směru do areálu u silnice II/270 jehož součástí je pozemní komunikace, v areálu návrh pásu ochranné zeleně s odcloněním bydlení od plochy výroby a skladování, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny BI 16

charakteristika návrh zastavitelné plochy pod železniční zastávkou, na místě zbořeniště a části sousedního pozemku při okraji dnes zarostlého území keřovou a stromovou zelení, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny BI 17

charakteristika návrh zastavitelné plochy západně od areálu u silnice II/270 pro využití doplňujících staveb k hlavnímu objektu původního statku, stavby umístit v jižní části plochy ve výškové úrovni zemníku

**PLOCHY REKREACE****- rekreace individuální**plocha změny RI 1

charakteristika zastavitelné plochy s pokračováním zástavby v bloku na dvou parcelách v sousedství místní komunikace, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny RI 2

charakteristika zastavitelné plochy v souvislém území s pokračováním zástavby na dílčích parcelách v sousedství místní komunikace s návrhem na rozšíření veřejného prostranství jehož součástí je dnešní pozemní komunikace vedená při severním okraji lokality RI 2 k navrhovanému obratišti O 2, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

plocha změny RI 3

charakteristika zastavitelné plochy s pokračováním zástavby na dílčích parcelách v sousedství dnešní místní komunikace, omezení odstupu staveb min. 25 m od lesa

plocha změny RI 4

charakteristika zastavitelné plochy v souvislém území s pokračováním zástavby na dílčích parcelách v sousedství místní komunikace s návrhem na rozšíření veřejného prostranství jehož součástí je dnešní pozemní komunikace vedená k navrhovanému obratišti O 2, v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku u nejbližších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb (t.j. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné)

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ****- občanské vybavení**plocha změny Ro

charakteristika návrh rozhledny na vrchu Strážný v přírodním prostoru a bývalého stanoviště radiolokační jednotky, přístupnost po navrhované komunikaci K 5 podél objektu osádky radaru, přístupnost ve směru od železniční zastávky v místě kamenného viaduktu s návrhem dílčího úseku komunikace K 4

plocha změny Z

charakteristika návrh zahradnictví, využití plochy v sousedství provozu zemědělské výroby ve velkokapacitním zemědělském areálu Bohatice

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**- účelové komunikaceplocha změny K 1

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní propojení silnice III/2708, komunikace U kamenické cesty a silnice II/268, obhospodařování rozsáhlých pozemků situovaných ve východní části území obce za situace neužívaných úseků zaniklých účelových komunikací za železniční tratí

plocha změny K 2

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní zpřístupnění k zemědělským a k lesním pozemkům

plocha změny K 3

charakteristika vymezení zastavitelné plochy úseku komunikace v trase vyježděné cesty, oproti údaji katastru nové napojení komunikace na silnici II/268

plocha změny K 4

charakteristika vymezení zastavitelné plochy jako dopravního propojení komunikace v místě podjezdu pod tratí u železniční zastávky a stávající komunikace severně od vrchu Strážný, přístupnost k navrhované rozhledně Ro z východního směru

plocha změny K 5

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace s dopravním přístupem k navrhované rozhledně Ro, v poloze přístupu k bývalému vojenskému objektu radaru a stáčírny PHM

plocha změny K 6

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní návaznost podjezdu pod tratí a navazujícího prostoru za tratí ve směru k jeskyni, současně napojení navrhované přístupové komunikace K 10 do zastavěného území

plocha změny K 7

charakteristika vymezení zastavitelné plochy úseku komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní napojení areálu kravínů na silnici II/270

plocha změny K 9

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v trase vyježděné cesty, zajištění dopravní přístupnosti ke stávajícím rodinným domům

plocha změny K 10

charakteristika napojení na komunikaci K6, zajištění dopravní přístupnosti zastavěného území za situace neužívaných a přerušených komunikací v sousedství

plocha změny K 11

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní přístupnost do areálu fotbalového hřiště

plocha změny K 12

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v místě přerušení místní a účelové komunikace, návrh dopravní přístupnosti k zastavitelné ploše BI 7 pro stavbu rodinného domu

plocha změny K 13

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace, návrh dopravní přístupnosti k zastavitelné ploše BI 6 pro stavbu rodinného domu

plocha změny K 14

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní přístupnost k pozemkům ve vnitrobloku

plocha změny K 15

charakteristika vymezení zastavitelné plochy komunikace v trase vyježděné cesty, dopravní přístupnost k zastavitelné ploše BI 15 a BI 14

- parkoviště, obratiště

plocha změny P 1

charakteristika vymezení parkoviště, řešení parkoviště u obecního úřadu s vazbou na zásobování prodejny a zálivu autobusové zastávky s čekárnou

plocha změny P 2

charakteristika vymezení parkoviště při místní komunikaci u podniku Lamal

plocha změny O 1

charakteristika vymezení plochy obratiště při okraji areálu u silnice II/270 s vazbou na návrh rozšíření veřejného prostranství stávající místní komunikace, jehož součástí je pozemní komunikace

plocha změny O 2

charakteristika vymezení plochy obratiště v koncové poloze komunikace v území V zahrádkách za silnicí II/270, vazba na návrh rozšíření veřejného prostranství stávající komunikace s posunem oplocení ve směru do areálu výroby, jehož součástí je pozemní komunikace

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- **technická infrastruktura**

plocha změny ČSOV

charakteristika vymezení plochy pro čerpací stanici odpadních vod navrhované splaškové kanalizace v sousedství mostu v místě situování shybky přes Panenský potok

\* **plochy přestavby**

**PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**plocha změny 1Z-SV1

charakteristika část sporadicky využívaného zemědělského areálu s dopravním přístupem z přímo přiléhající silnice II/268 navržena k širšímu využití pro rozmanité podnikatelské aktivity zahrnující i zemědělskou výrobu, část areálu přiléhající k ZPF ponechána pro zemědělskou výrobu.

**\* plochy nezastavitelné****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****- prostranství, veřejná zeleň**plocha změny VP 1

charakteristika vymezení plochy při centru obce v sousedství kaple sv. Prokopa a silnice III/2708, zachování příkopů k odvodnění pozemku ve stanoveném záplavového území Q 100, na pozemku východně od kaple zřízení vsypové loučky

plocha změny VP 2

charakteristika vymezení plochy v dolní části sídla severně od mostu v sousedství silnice III/2708, na pozemku s vymezením stanoveného záplavového území Q 100

plocha změny VP 3

charakteristika vymezení plochy po obou stranách přístupové komunikace k železniční zastávce, dnes s přítomností vzrostlých stromů v místě

plocha změny VP 4

charakteristika vymezení plochy s vazbou na vodní plochu rybníka Pohoda, východně od rybníka návrh na zřízení hřiště, podia a dalších zařízení pro starší děti

**PLOCHA TĚŽBY NEROSTŮ****- dobývací prostor**plocha změny DP

charakteristika návrh dobývacího prostoru pro těžbu štěrkopísku severně od farmy Bohatice v registrovaném bilancovaném ložisku v místě dřívější povrchové těžby, přístupnost ze silnice II/268 po účelové komunikacích

**\* Plochy s jiným způsobem využití**

(Využití dalších ploch než stanoví vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění)

**PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ****- krajinná zeleň**

charakteristika vymezení zeleně vysokého náletu na nelesní půdě, alejí a doprovodné zeleně podél komunikací, doprovodné zeleně vodotečí a mezí, remízů zeleně, soliterních stromů

**Koridory****KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****- koridor pro stavbu silnice II. třídy D 55**

charakteristika severozápadní obchvat Mimoně, územní rezerva, vymezení koridoru při hranici obce odvozeného z řešení územního plánu Mimoně

**- koridor optimalizace železniční trati, elektrizace D 33**

charakteristika vymezení koridoru vyznačeného ve výkresech dokumentace v poloze železniční trati

**- multifunkční turistický koridor D 39**

charakteristika zelená cyklomagistrála Ploučnice, vymezení koridoru s vazbou na protipovodňová opatření a úpravy toku Ploučnice



**Přehled ploch****označení a výměry ploch**

lokality	umístění a druh plochy s rozdílným způsobem využití	výměra
<b>plochy zastavitelné</b>		
* bydlení individuální		
BI 1	severně od památné lípy 1 rodinný dům	1876 m <sup>2</sup>
BI 2	severně od památné lípy 1 rodinný dům	2050 m <sup>2</sup>
BI 3	severně od památné lípy rozšíření plochy ke stávajícímu RD	200 m <sup>2</sup>
BI 4	u mostu přes Panenský potok 2 - 3 rodinné domy	1133 m <sup>2</sup>
BI 5	u vyhořelé hospody 1 rodinný dům	1085 m <sup>2</sup>
BI 6	jižně od fotbalového hřiště 1 rodinný dům	3419 m <sup>2</sup>
BI 7	jižně od fotbalového hřiště 1 rodinný dům	1801 m <sup>2</sup>
<del>BI 8</del>	<del>severně od tenisového hřiště rozšíření plochy ke stávajícímu RD</del>	<del>458 m<sup>2</sup></del>
BI 9	severně od tenisového hřiště 1 rodinný dům	2190 m <sup>2</sup>
BI 10	severně od tenisového hřiště 1 rodinný dům	2804 m <sup>2</sup>
BI 11	severně od tenisového hřiště 1 rodinný dům	1690 m <sup>2</sup>
BI 12	západně od areálu u silnice II/270 1 rodinný dům	1796 m <sup>2</sup>
BI 13	západně od areálu u silnice II/270 2 rodinné domy	4025 m <sup>2</sup>
BI 14	u areálu u silnice II/270 4 - 5 rodinných domů	8811 m <sup>2</sup>
BI 15	u areálu u silnice II/270 4 rodinné domy	7967 m <sup>2</sup>
BI 16	pod železniční zastávkou 1 rodinný dům	1467 m <sup>2</sup>
BI 17	západně od areálu u silnice II/270 plocha pro doplňující stavby	2313 m <sup>2</sup>
		celkem 45085 m <sup>2</sup>
* rekreace individuální		
RI 1	V Zahrádkách při areálu u silnice II/270 2 objekty k bydlení	2307 m <sup>2</sup>
RI 2	V Zahrádkách za silnicí II/270 4 - 7 objektů k bydlení	8587 m <sup>2</sup>
RI 3	V Zahrádkách za silnicí II/270 12 - 13 objektů k bydlení	2510 m <sup>2</sup>
RI 4	V Zahrádkách za silnicí II/270 4 - 7 objektů k bydlení	8375 m <sup>2</sup>
		celkem 21779 m <sup>2</sup>
* plochy občanského vybavení		
Ro	rozhledna na vrchu Strážný	150 m <sup>2</sup>
Z	zahradnictví u farmy Bohatice	19600 m <sup>2</sup>
		celkem 19750 m <sup>2</sup>
* plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace		
K 1	při severním okraji území obce	6800 m <sup>2</sup>
K 2	při severním okraji území obce	2355 m <sup>2</sup>
K 3	východně od farmy Bohatice	1870 m <sup>2</sup>
K 4	za železniční zastávkou	2000 m <sup>2</sup>
K 5	u vrchu Strážný	3320 m <sup>2</sup>
K 6	při hranici s Mimoní	1320 m <sup>2</sup>
K 7	východně od vepřínu a kravínu	4480 m <sup>2</sup>
K 9	jižně od památné lípy	150 m <sup>2</sup>
K 10	dolní okraj území obce	550 m <sup>2</sup>
K 11	k fotbalovému hřišti	70 m <sup>2</sup>
K 12	pod fotbalovým hřištěm	80 m <sup>2</sup>
K 13	jižně od fotbalového hřiště	280 m <sup>2</sup>
K 14	V zahrádkách za silnicí II/270	250 m <sup>2</sup>
K 15	u bývalé rakvárny	584 m <sup>2</sup>
		celkem 23875 m <sup>2</sup>
* plochy dopravní infrastruktury - parkoviště, obratiště		
P 1	u obecního úřadu	260 m <sup>2</sup>
P 2	u podniku Lamal	110 m <sup>2</sup>
O 1	okraj areálu u silnice II/270	725 m <sup>2</sup>
O 2	V zahrádkách za silnicí II/270	226 m <sup>2</sup>
		1321 m <sup>2</sup>
* plochy technické infrastruktury		
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod	60 m <sup>2</sup>
		celkem 60 m <sup>2</sup>
plochy přestavby		
* plochy smíšené výrobní		
1Z-SV1	revitalizace části zemědělského areálu u silnice II/268	31322 m <sup>2</sup>
		celkem 31322 m <sup>2</sup>

<b>plochy nezastavitelné</b>		
* plochy veřejných prostranství		
VP 1	sousedství kaple sv. Prokopa	3255 m <sup>2</sup>
VP 2	severně od mostu přes Panenský potok	1370 m <sup>2</sup>
VP 3	před železniční zastávkou	1090 m <sup>2</sup>
VP 4	u rybníka Pohoda	3895 m <sup>2</sup>
		celkem 9610 m <sup>2</sup>
* plocha těžby nerostů		
DP	dobývací prostor severně od farmy Bohatice, ZPF / PUPFL	99680/ 79380m <sup>2</sup>
		celkem 179060 m <sup>2</sup>

**~~c3) Vymezení ploch pro asanaci~~**

~~Vymezení ploch nevhodného stavu objektů a pozemků z hlediska ohrožení života nebo zdraví osob s požadavky na vyvlastnění se v územním plánu nevymezují.~~

**~~c4) Vymezení ploch sídelní zeleně c3) Vymezení systému sídelní zeleně~~**

Vymezení sídelní zeleně jako součást funkčních ploch

- zeleň ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení v plochách zastavěných a zastavitelných
- zeleň veřejných prostranství (součást ploch veřejných prostranství)
- zahrady (součást ploch bydlení, samostatně vymezené plochy)

~~d) **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění**~~**d) Koncepce veřejné infrastruktury****d1) Dopravní infrastruktura**

Koncepce silniční a železniční dopravy spočívá na zajištění dopravního napojení území obce v širších vnějších vazbách, dílčích území a jednotlivých pozemků v obci s vazbou na zastavěná území, zastavitelné plochy a dopravní prostupnost krajiny.

**Silniční doprava****silnice**

Průběh silnic II. a III. třídy s dopravně exponovanou polohou území obce.

Stabilizovat průběh silnic II/268 a II/270 určující rozvojovou osu nadmístního významu, jako propojení větších okolních sídel, při jižním okraji území obce formou územní rezervy vymezení koridoru D55 pro stavbu úseku silnice II/270. Stabilizovat průběh silnice III/2708 vymežující linii urbanizovaného území obce.

Vymezení kategorizace silnic II. a III. třídy schválené Zastupitelstvem Libereckého kraje usnesením z r. 2004 (návrhové kategorie)

II/268	úsek v území obce Pertoltice p. R.	S 11,5/70
II/270	úsek v území obce Pertoltice p. R.	S 9,5/70
III/2708	úsek v širším území obce Mimoň, Pertoltice p. R., Brniště	S 7,5/60

**místní a účelové komunikace**

Návrh účelových komunikací zajišťujících dopravní přístupnost a dopravní propustnost dílčích území a pozemků.

K 1 - K 15

Pozemní komunikace navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou mobilní požární technikou.

Stabilizovat a obnovovat doplňkovou dopravní síť k silnicím, s vymezením nových úseků komunikací k zajištění dopravního zpřístupnění dílčích pozemků, zastavěných území, zastavitelných ploch, zemědělských a lesních pozemků.

K 15 rozšíření pozemku u bývalé rakvárny v úseku po navrhované obratiště

**parkoviště a obratiště**

Vymezení parkovišť jako součást ploch s rozdílným využitím, samostatné vymezení ploch k parkování vozidel

**parkoviště**

P 1 u obecního úřadu

P 2 u podniku Lamal

Vymezení ploch při místních komunikacích s řešením obratiště

**obrátiště**

O 1 okraj areálu u silnice II/270

O 2 V zahrádkách za silnicí II/270

**chodníky**

Vymezení oddělené pěší dopravy podél silnice III/2708

CH 1 v území centra s propojením prostoru kulturního domu a obecního úřadu

CH 2 u vyhořelého hostince u svahu před sloupem p. Marie Immaculaty

## **Drážní doprava**

### **Železnice**

#### **koridor železniční trati**

Vedení koridoru železniční trati D 33 při využití stávající železniční trati s návrhem optimalizace, elektrizace, trať č. 086 úsek Rynoltice - Česká Lípa.

#### **železniční zastávka**

Vymezení + kolejiště průjezdné trati s nástupním pruhem a se zděným objektem vybavení. Související vymezení veřejného prostranství předprostoru zastávky.

### **Pěší a cyklistická doprava**

#### **- multifunkční turistický koridor**

#### **D39 zelená cyklomagistrála Ploučnice**

Provizorní vedení cyklomagistrály v úseku po silnici III/26831 Noviny p. R. - Srní Potok mimo území obce Pertoltice p. R. Výsledné vedení trasy po pravém břehu Ploučnice s omezeními na revitalizaci a protipovodňová opatření v průběhu toku Ploučnice, řešení nesmí být v rozporu s revitalizačními a renaturačními záměry.

#### **- turistické trasy**

#### **vymezení turistických tras (stezek)**

Vyznačení žluté trasy v území obce v úseku Vranov - Srní Potok - železniční zastávka. Propojení průběhu navrhovaného multifunkčního koridoru Ploučnice s centrem obce.

## **d2) Technická infrastruktura**

### **Vodní hospodářství**

#### **zásobování pitnou vodou**

#### **stav a návrh zásobování vodou**

Vodovod pro veřejnou potřebu je napojen na zásobní síť Mimoně. V rozsahu od křižovatky silnice a místní komunikace severně od vyhořelého hostince se navrhuje rekonstrukce vodovodu ve dvou řadách s trasami po silnici k prodejně potravin a po místní komunikaci k podniku Lamal.

#### **návrh dílčích úseků vodovodních řadů**

Rozšíření zásobních řadů vodovodů s napojením na stávající a rekonstruované vodovodní řady

- území ve směru k Srnímu Potoku

- odbočky z vodovodu vedeného v prostoru silnice III/2708

#### **zásobování požární vodou**

#### **návrh zásobování požární vodou**

jako vnější zdroj požární vody pro zastavitelné plochy je určen rybník Pohoda

### **likvidace splaškových vod**

#### **stav likvidace splaškových vod**

V obci není vybudován systém kanalizace pro veřejnou potřebu ani ČOV. Odpadní vody jsou likvidovány individuálně v septických s odtokem do povrchových vod a v žumpách s vyvážením na ČOV Hradčany na vzdálenost 7 km. Provozovny Lamal a v areálu Rakmily s přítomností vlastní ČOV.

#### **návrh splaškové kanalizace**

Návrh výstavby čerpací stanice a kanalizačního výtlačku zaústěného do kanalizační sítě města Mimoně, s využitím městské kanalizace a centrální ČOV, v Pertolticích p. R. výstavba gravitačních splaškových stok.

Napojení podtlakového systému kanalizace u zástavby severně od Pertoltic p. R. Velký Grunov, Hlemýždí, Jáchymov a Brniště.

### **dešťové vody**

#### **stav a návrh odvádění dešťových vod**

Odvádění dešťových vod bude i nadále řešeno stávajícím způsobem se zastoupením zatrubnění, příkopů, struh a propustků s preferencí lokálního vsakování do terénu. V dílčích územích řešení související s realizací protipovodňových opatření.

### **Energetika**

#### **elektrická energie**

##### **zásobování elektrickou energií**

Venkovní vedení VN 35 kV a polohy elektrických stanic jsou v území stabilizovány. Zastoupení stožárových elektrických stanic, zděné stanice při hranici s Mimoní a v místě bývalé parní cihelny, u Strážného vrchu bez osazení transformátoru.

Případná realizace zvýšení příkonů elektrických stanic nebo dalších nových elektrických stanic dle výsledku posouzení konfigurace sítí NN.

Rozvod NN je napájen z jednotlivých elektrických stanic, rozšíření sítí NN venkovního a kabelového vedení v místech zastavitelných ploch.

##### **zásobování plynem**

Průběh dálkového VTL plynovodu DN 500 Hospozín - Liberec při severním okraji území obce s přípojkou Mimoně VTL plynovodem DN 150. Území obce se nenavrhuje k plynifikaci.

### **Vytápění**

Pro vytápění objektů převažuje užití hnědého uhlí, s doplněním spalování dřeva. S ohledem na ochranu ovzduší a úroveň vytápění podporovat užití ekologických topenišť, omezování spotřeby hnědého uhlí s vazbami na vytváření podmínek pro využití obnovitelných zdrojů energií a snižování spotřeby tepelné energie u objektů (zlepšování tepelně izolačních vlastností objektů).

### **Spoje**

#### **telekomunikace**

~~Propojení území systémem dálkových optických kabelů. Uzlový telefonní obvod (UTO) Č. Lípa.~~

~~Stabilizace telefonní sítě v území obce s provozem v digitálním systému beze změny koncepce, připojení obce k telefonní síti místního telefonního obvodu z MTO Mimoně.~~

~~Nadzemní a podzemní síť elektronických komunikací Telefónica O 2 Czech republic, a.s. Průběh dálkového optického telefonního kabelu Mimoně – Brniště – Stráž p. R.~~

#### **radiokomunikace**

~~Radiomobilní síť, bezdrátový přenos v širším území obce. Základnové stanice a spoje v širším území obce provozované společnostmi České radiokomunikace, a.s., Telefónica O2 Czech republic, a.s., T – Mobile Czech republic a Vodafone Czech republic.~~

~~Průběh radioreléových tras České Radiokomunikace a.s. a T – Mobile územím obce.~~

#### **televizní signál**

~~Území je pokryto digitálním pozemním televizním vysílání ve standardu DVB – T.~~

~~Přenos signálu z radiokomunikačního střediska RKS Ještěd, dílčí distribuce z dalších RKS. V širším území provoz druhotné doplňující sítě televizní převaděče (TVP).~~

### rozhlasevé vysílání

~~Pokrytí území digitálním rozhlasovým signálem celoplošných programů z vysílačů umístěných na radiokomunikačních střediscích RKS. Kromě digitálního signálu je území pokryto analogovým rozhlasovým signálem ve všech kmitočtových pásmech.~~

Průběžně zvyšovat kapacitu sdělovacích sítí.

Respektovat elektronická komunikační vedení a zařízení vč. ochranných pásem.

### **d3) Občanské vybavení**

Vymezení samostatně vymezených ploch občanského vybavení.

Plochy pro veřejnou infrastrukturu, tělovýchovu a sport, komerční zařízení.

### **d4) Veřejná prostranství**

Návrh veřejných prostranství zahrnujících i veřejnou zeleň, jako složky veřejné infrastruktury zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, na pozemcích k obecnému užívání jako atraktivních prostor v území obce.

### **vymezení ploch veřejných prostranství**

VP 1 u kaple

VP 2 u železniční zastávky

VP 3 v dolní části obce

VP 4 u rybníka Pohoda

~~e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin~~

## e) Koncepce uspořádání krajiny

### e1) Koncepce uspořádání krajiny

Podmínky pro využívání krajiny při zachování polyfunkčního charakteru krajiny a ochraně přírodních funkcí území s posilováním ekologicko stabilizační a estetické funkce.

Morfologie zvlněného terénu nivy s vodními toky Ploučnice a Panenského potoka s přechodem do území Strážného vrchu zahrnující zvláště chráněné území Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice s ochranou druhů živočichů, rostlin a typů přírodních stanovišť.

Požadavky na zachování polyfunkčního charakteru krajiny, vymezené jejím členěním na samostatné plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití s ochranou ekologických a estetických cenných prvků krajiny.

#### - Základní krajinné typy

základní krajinný typ dle reliéfu, význačnosti a unicity

- unikátní krajinné typy - vrchy v okolí obce Ralsko, Tlustec, Lipka, Kamenický kopec  
ochrana s ohledem na estetické a přírodní hodnoty ve vnějších vazbách území obce

základní krajinný typ dle převládajícího způsobu využití

- lesozemědělská krajina - rozsah celého území obce

požadavek na ochranu harmonického poměru mezi zájmy uživatelů (obyvatel, návštěvníků území) specifikovanými mimoprodukčními funkcemi a hospodářskými činnostmi produkce půdního fondu

požadavek na zachování výrazné zemědělské funkce v území, v dílčích plochách ochrana ekologicky stabilnějších fragmentů krajiny zejména lesních pozemků a mimolesní zeleně, podpora změny orné půdy na stabilnější kultury travních porostů

požadavek na zachování prostorového členění krajiny ve stávajícím uspořádání dané údolní nivou Ploučnice a Panenského potoka v prostorovém členění lesních pozemků a mimolesní zeleně, v zamo-křených plochách s přítomností lužního lesa s podílem vodních ploch

#### - Krajinný ráz

ochrana krajinného rázu v oblastech a v podoblastech krajinného rázu (OKR, POKR)

OKR 13	Ralsko	POKR 13-1	Lesní celky	POKR 13-2	Stráž - Mimoň
OKR 14	Českolipsko	POKR 14-2	Zákupsko		

V oblastech OKR 13, 14 s cílem a prioritou ochrany krajinného rázu se požaduje zachování charakteru oblasti, s postupnou obnovou devastovaných částí krajiny způsobené těžbou uranu.

požadavek na revitalizační úpravy toku Ploučnice z pohledu odstraňování důsledků těžby uranu, v bilancovaném výhradním ložisku č. 3240600, dřívější těžby z vrtu

krajinný ráz - zvlněná krajina modelovaná nivami Ploučnice a Panenského potoka s vyvýšeným místem Strážného vrchu, s členitostí kopců v okolí s dominantou Ralska

specifická kritéria a podmínky při změnách v území - ochrana krajinného prostředí

minimalizovat negativní zásahy do krajinného prostředí

situovat zastavitelné plochy jako součást soustředěné sídelní struktury urbanizovaných území mimo území volné krajiny

Uplatnění podmínek za účelem ochrany vzhledových vlastností krajiny, estetických a přírodních hodnot:

- ochrana volné krajiny před nežádoucím rozvolňováním zastavěného území
- ochrana vzhledových vlastností krajiny, jejich estetických a přírodních hodnot
- zachování přírodní identity spočívající na zachování vegetačních prvků a situování nových, péče o krajinnou zeleň, vymezení alejí, doprovodné zeleně, solitérní zeleně, vymezení ploch vysokého náletu na nelesní půdě s cílovým stavem stromové zeleně, podíl orné půdy považovat v území za maximální
- nepřipouštět oplocování pozemků ve volné krajině pevným oplocením s ohledem na omezování průchodnosti krajiny
- zajištění a zachování propustnosti krajiny v systému cestní sítě účelových komunikací a pěších stezek
- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch, vodní plochy), krajinné zeleně v území (lesní pozemky, plochy vysokého náletu na nelesní půdě, aleje a doprovodná zeleň, solitérní stromy), zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice a Panenský potok), všeobecné ochrany přírody a krajiny (prvků ÚSES)

### **Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **e2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a podmínek pro jejich využití**

##### podmínky pro využívání krajiny

Podmínky promítnuté v regulativech jednotlivých funkčních ploch. Ochrana koncepce uspořádání krajiny, dílčích celistvých území volné krajiny. Vymezení ploch v rámci nezastavěného území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, údaje viz kap. f)

- plochy vodní a vodohospodářské (vodní plochy a toky)
- plochy zemědělské (orná půda, trvale travní porosty)
- plochy lesní (pozemky určené k plnění funkcí lesa)
- plochy přírodní (Natura 2000 - EVL, ÚSES)
- plochy mimolesní zeleně
- krajinná zeleň
- vysoký nálet na nelesní půdě, souvislé plochy v sousedství i mimo sousedství lesních pozemků, v polohách zbořeníšť, v sousedství i v zastavěných územích
- aleje podél komunikací, zeleň v obvodu dráhy
- doprovodná zeleň podél vodotečí (zeleň podél Panenského potoka a Ploučnice), remízy

##### podmínky v dílčích územích

- péče o krajinnou zeleň
- vymezení alejí, doprovodné zeleně - cílový stav přirozené druhy dřevin
- propustnost krajiny - systém cestní sítě účelových komunikací

#### **\*e3) Územní systém ekologické stability**

##### **Biocentra a biokoridory ÚSES**

Biocentra a biokoridory jako ekologicky významné segmenty v prostorově spojitém územním systému. Plochy vymezené jako nezastavitelné přírodní s vyloučením činností, které by mohly vést k ochuzení jejich druhové bohatosti a snížení ekologické stability.



Soustava závazných prvků ÚSES s propojením lokálního na regionální ÚSES s maximálním využitím kostry ekologické stability a ekologicky nejstabilnějších částí území, s respektováním reliéfu území s cílem dosažení ekologicky funkčního a krajinářsky vhodného efektu.

### **Vymezení ÚSES**

Lesní porosty s keřovým a bylinným patrem, plochy mimolesní krajinné zeleně, luční porosty, vlhké polohy kolem vodotečí s doprovodnou zelení vymezující funkční plochy ÚSES.

#### **- regionální ÚSES**

##### **regionální biocentrum**

RC 1914 Mimoň

##### **regionální biokoridor**

RK 658 propoj RC 1257 Ralsko, RC 1914 Mimoň a NC 42 Břehyně - Pecopala, s vloženým lokálním biocentrem LC 538

#### **- lokální ÚSES**

##### **lokální biocentra**

LC 538, LC 1152, LC 1153, LC 1154, LC 1162

##### **lokální biokoridory**

LK 1151/1152, LK 1152/1153, LK 1153/1154/1155, LK 1154/24, LK 1154/1162, LK 1161/1162

### **Založení prvků územního systému ekologické stability**

Vymezení lokálního ÚSES, v plochách zajišťujících návrh přirozeného geofondu v přírodním rámci krajiny.

Založení prvků územního systému ekologické stability v dílčích nefunkčních úsecích lokálních biokoridorů s průběhem trasy na orné půdě. Návrh zatravnění orné půdy, vymezení travních porostů s doplněním keřové a stromové zeleně.

#### **- lokální ÚSES**

##### **lokální biokoridory**

úseky biokoridorů:

LK 1154/1162

LK 1156/1160/1162

### **\*e4) Prostupnost krajiny**

#### **prostupnost krajiny z hlediska obecných opatření**

- zachování propustnosti krajiny v systému sítě místních a účelových komunikací, s vymezením již zaniklých komunikací a nevyužívaných úseků komunikací
- zajištění přístupu k zemědělským a k lesním pozemkům s přihlédnutím k přítomnosti dnes fungujících vyježděných cest
- v území nepovolovat žádné stavby nebo záměry, které by vedly k narušení a zneprůchodnění soustavy účelových komunikací
- v nezastavěném území nepřipouštět pevné oplocování pozemků s dopady na omezení propustnosti krajiny
- zachovat migrační prostupnost území pro živočichy, zejména pro větší savce a pro vodní živočichy ve vodních tocích (příčné překážky)

#### **vymezení systému komunikací v krajině**

- vymezení komunikací K 1, K 2 a K 7 při severním okraji území obce, v místech na obhospodařovaných souvislých pozemcích zemědělské půdy
- vymezení komunikace K 4 s propojením místa viaduktu u železniční zastávky a stávající komunikace severně od vrchu Strážný
- vymezení komunikace K 6 s využitím místa viaduktu k dopravnímu zpřístupnění zemědělských pozemků v prostoru jeskyně Pekárnička za železniční tratí
- obnova s úpravou komunikace v lesním pozemku při jižním okraji území obce s využitím železničního viaduktu s propojem místa situování bývalého statku a západním směrem prostoru farmy Bohatice
- řešení trasy zelené cyklomagistrály Ploučnice

#### **\*e5) Protierozní opatření**

##### přirozená retence srážkových vod

Požadavky na zvýšení přirozené retence srážkových vod v zastavěných územích a v zastavitelných plochách

- zadržovat dešťové vody ve vztahu k podmínkám minimalizace rozsahu zpevněvaných ploch, úprav terénu, s doplňováním zatravnění a vhodné zeleně, k příslušným úpravám příkopů, propustků a řešení dešťové kanalizace

##### eliminace případných erozních jevů

Požadavky eliminace případných erozních jevů při zemědělském a lesnickém hospodaření

- vhodně rozmístit na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy vedou k eliminaci případné eroze
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření, na svažitéjších pozemcích ve směru k zástavbě za železniční tratí zachovat zatravněné pozemky s eliminací vodní eroze

#### **\*e6) Ochrana před povodněmi**

Vymezení koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi v dokumentaci ZÚR LK, u povodně s výrazným zvýšením hladiny vodního toku nebo jiných povrchových vod, s hrozbou zaplavení území.

##### protipovodňová opatření

##### P 13 Panenský potok

Revitalizace toku

- obnova rybníku při severním okraji území obce s odstraněním nánosů, za účelem zpomalení povodňové vlny při povodni
- přírodně blízká opatření ve vazbě na vodní tok
- u plochy EVL Horní Ploučnice s vazbou na protipovodňová opatření P13 zajištění přírodě blízkého stavu koryta a nivy Panenského potoka pod silničním mostem k Mimoní, které zachovají nebo zlepšují přirozené retenční podmínky v ploše, v rámci EVL je současně prioritou zachování příznivých podmínek biotopu předmětů ochrany EVL, zejména modráška očkovaného a bahenního

##### P 55, P 14 Ploučnice

Protipovodňové opatření řešené v rámci revitalizace vodního toku Noviny p.R. - Srní Potok - Mimoň

- revitalizační úpravy s odstraněním zpevněných břehů folií

- revitalizační úpravy s rekonstrukcí tvaru trasy koryta vedené v meandrech, s revitalizačními úpravami, které umožní přirozenou korytotvornou činnost vodního toku
- přírodně blízká opatření ve vazbě na vodní tok a jeho nivu za účelem zpomalení toku, při povodni zpomalení povodňové vlny, v daném území s rozšířením vodních ploch, mokřin, lužního lesa, vlhkých luk
- řešení revitalizace toku s vazbou na vedení cyklokoridoru Ploučnice a zachování parametrů vodního toku pro vodáky

#### **\*e7) Rekreace**

##### rekreace v území obce

Rekreační využívání území obce s vazbou na přítomnost staveb rodinné rekreace s vazbou na krátkodobou i dlouhodobou pobytovou individuální rekreaci.

Forma cestovního ruchu v území s vazbou na využívání vodního toku Ploučnice pro vodáky, vymezení žluté turistické stezky Vranov - železniční zastávka Pertoltice p. R.

Vazby navrhované cyklomagistrály Ploučnice na značené cyklotrasy v sousedství obce č. 241 (Noviny p. R. - Srní Potok), a č. 3007 (Noviny p. R. - Velký Grunov).

#### **\*e8) Dobývání ložisek nerostných surovin**

##### dobývací prostor Pertoltice p. GFR

Řešení dle záměru ke stanovení DP na části výhradního ložiska štěrkopísků Bohatice, číslo ložiska B 3000400, s těžbou prováděnou povrchovým způsobem v jámovém lomu s přístupností DP ze silnice II/268 po komunikacích dle údaje katastru.

Dle plánu sanace a rekultivace DP návrh ochranného valu dočasné deponie skrývek na západní straně ve směru k zástavbě k Bohaticím jako protihlukové ochrany. Vymezení ploch rekultivace, které zahrnují lesní porost, travinobylinný porost, vodní plochu, litorální pásmo, mokřiny, skupinovou a líniovou výsadbu, solitéry.

~~f) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu~~

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Základní členění území zahrnující kompletně celé území obce vycházející z dělení na zastavěné území, zastavitelné plochy a území nezastavěné.

Z pohledu změn ve využití ploch se vymezují plochy stabilizované (s přihlédnutím k současnému stavu, funkčnímu využití ploch a struktuře zástavby bez podstatných změn) a plochy změn (změn využití ploch oproti současnému stavu, ve využití zastavěného území a návrhu rozvojových zastavitelných ploch).

**f1) Plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití**

\* **Plochy s rozdílným způsobem využití**

(Využití ploch dle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.)

**plochy zastavěné a zastavitelné**

**PLOCHY BYDLENÍ**

bydlení hromadné

bydlení individuální

**PLOCHY REKREACE**

rekreace individuální

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

veřejná infrastruktura

sport a rekreace

komerční vybavení

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

výroba a sklady

zemědělská výroba

**PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

silniční doprava

silnice II. třídy

silnice III. třídy

místní komunikace

účelové komunikace

drážní doprava

železnice

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

technická infrastruktura

**plochy nezastavitelné**

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

prostranství, veřejná zeleň

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

vodní plochy a toky

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

orná půda a trvale travní porosty

zahrady

**PLOCHY LESNÍ**

pozemky určené k plnění funkcí lesa

**PLOCHY PŘÍRODNÍ**

Natura 2000 - EVL, ÚSES

**PLOCHA TĚŽBY NEROSTŮ**

dobývací prostor

**\* Plochy s jiným způsobem využití**

(Využití dalších ploch než stanoví vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění. Vymezení ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území.)

**PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ**

krajinná zeleň

**\* Koridory****DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

koridor pro stavbu silnice II. třídy

- severozápadní obchvat Mimoně, územní rezerva

koridor optimalizace železniční trati, elektrizace

multifunkční turistický koridor

- zelená cyklomagistrála Ploučnice

**f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání**

Stanovení podmínek v zastavěném a v nezastavěném území a v zastavitelných plochách.

Stanovenému způsobu využití území musí odpovídat způsob užívání území, umístování činností, staveb a kultur včetně jejich stavebních a funkčních změn. Stanovení podmínek, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnoty území. Vymezení zastavitelných ploch s omezeními k dotváření funkční a prostorové struktury zástavby s vazbami na kulturní a přírodní hodnoty území. Vymezení rozdílného způsobu využití a činností v území, s omezeními jejich vzájemných negativních vlivů.

**Plochy zastavěné a zastavitelné, plochy nezastavitelné****Plochy bydlení**

bydlení hromadné

- stávající zastavěné plochy bytových domů při silnici jižně památné lípy a při komunikaci v sousedství bývalého náhonu bez návrhu nových zastavitelných ploch

bydlení individuální

- bydlení v rodinných domech, současně přípustnost staveb rodinné rekreace splňující využití pro rodinnou rekreaci

- p. č. 578, jedná se o proluku v zastavěném území, pozemek zařazen do stavové plochy bydlení individuální

#### Plochy rekreace

rekreace individuální

- plochy pro individuální rekreační bydlení, splňující využití pro dlouhodobou i krátkodobou pobytovou rodinnou rekreaci
- stávající a navrhované plochy zahrnující pozemky staveb pro rodinnou rekreaci v území V zahrádkách

#### Plochy občanského vybavení

veřejná infrastruktura, sport a rekreace, komerční vybavení

- zastoupení stabilizovaných ploch občanského vybavení s využitím objektů a pozemků minulé stavební činnosti s umístěním s vazbou na centrum obce
- návrh zahradnictví v sousedství farmy při hranici s Bohaticemi

#### Plochy výroby a skladování

výroba a sklady

- vymezení stabilizovaných ploch výroby a skladů, výrobních a nevýrobních služeb pro rozvoj nových ekonomických aktivit

~~–v areálu u silnice II/270 vymezení brownfieldu s vazbou na asanace a sanace plochy~~

zemědělská výroba

- vymezení ~~stabilizovaných~~ ~~redukovaných~~ ploch objektů a pozemků farmy Bohatice, vepřinu a kravínu při severním okraji území obce

#### Plochy smíšené výrobní

- vymezení plochy přestavby 1Z-SV1 pro výrobu, sklady, výrobní a nevýrobní služby pro podpoření revitalizace stagnujícího brownfieldu u silnice II/268 při možnosti zachování zemědělské výroby

#### Plochy dopravní infrastruktury

- vymezení silnic, místních a účelových komunikací, parkovišť jako samostatných ploch i jako součást dalších funkčních ploch, pěších chodníků
- vymezení železnice se železniční zastávkou

#### Plochy technické infrastruktury

- vymezení zděných trafostanic, vodojemu, navrhované čerpací stanice odpadních vod

#### Plochy veřejných prostranství

- vymezení veřejně přístupných ploch nezastavitelných v atraktivních místech sídla pro zhodnocení a užívání těchto ploch se zastoupením veřejné zeleně

#### Plochy vodní a vodohospodářské

- vymezení ploch vodních toků, nádrží a rybníků, zahrnuté do ploch druh pozemku vodní plocha se způsobem využití zamokřená plocha s přítomností tůní

#### Plochy zemědělské a lesní

- v nezastavěném území jsou dále uvedené stavby předmětem zhodnocení místa s vazbou na pastevní plochy, obhospodařování pozemků, chov zvířete a umístění není určováno závaznou formou územním plánem

- územní plán vylučuje umístování rozsáhlejších staveb, kupř. staveb kravínů, skladů chemických hnojiv, garážování a skladování mechanizace, staveb pro lesnictví týkající se zpracování dřeva, garážování a skladování mechanizace

#### Plochy přírodní

- vymezení ploch k zajištění ekologické stability - Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice, zahrnující tok Ploučnice a Panenského potoka s okolním územím a dále ÚSES
- v místech překryvů s jinými plochami s rozdílným způsobem využití jsou rozhodujícími podmínkami pro využití území podmínky ploch přírodních

#### Plocha těžby nerostů

- vymezení plochy k těžbě štěrkopísku

#### Plochy mimolesní zeleně

- konkrétní vymezení s určením pro vymezení krajinné zeleně s charakterem různorodosti využití formou vysokého náletu na nelesní půdě, alejí, doprovodné zeleně vodotečí, mezí, remízů zeleně

#### Další údaje

##### Hygienické limity

hluk z provozu dopravy

- při umístování staveb pro bydlení v částech ploch sousedících se silnicí II/270 RI 1, RI 2 a RI 3, se silnicí III/2708 BI 4 a BI 5 a sousedících s železnicí BI 1, BI 2 a BI 16 je v rámci územních řízení nutné měřením hluku prokázat nepřekročení hygienických limitů hluku z dopravního provozu v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb a v budoucích chráněných venkovních prostorech

hluk z ploch smíšených výrobních

Zjištěnému překračování hlukových limitů a šíření dalších nepříznivých hygienických účinků do stávající zástavby z nově vymezovaných ploch smíšených výrobních bránit:

- urbanistickými opatřeními při umístování staveb – územní studie, DÚR, která znamenají zónování areálů, zřizování účinných pásů ochranné zeleně na vlastní ploše,
- architektonickými opatřeními – dispoziční řešení výrobních provozů,
- technickými opatřeními na výrobních objektech – speciální okna, omítky, clony, kvalitní povrchy komunikací, protihlukové zábrany,
- organizačními opatřeními – úpravy režimu provozu.

##### Limity využití území

Respektovat omezení využití stávajících a nově navržených ploch stávajícími limity využití území:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění a zakres proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy (PrP) a správními rozhodnutími (SR),
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

Ochranné pásmo lesa Vzdálenost od okraje lesa

- umístování a povolování staveb na lesních pozemcích a ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů, zanesení nezastavitelného pásma u zastavitelné plochy lokality BI 7, -a RI 3, plochy přestavby 1Z-SV1 o šíři 25 m

Omezení v záplavových územích

- v územním plánu zákres okrajových podmínek s průběhem hladiny  $Q_{100}$  a aktivní zóny záplavového území toků Ploučnice a Panenského potoka.
- v aktivní zóně se nesmí umístovat, povolovat ani provádět stavby, s výjimkou vodních děl s úpravou vodního toku, provádění opatření na ochranu před povodněmi, odvádění srážkových vod
- v aktivní zóně je dále zakázáno těžit zeminu zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné překážky
- mimo aktivní zónu může vodoprávní úřad stanovit opatřením obecné povahy omezující podmínky

Podmínky, údaje

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se nepřipouští, pokud není v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání tohoto územního plánu, podmíněné využití pro doprovodné zemědělské a chovatelské stavby, viz údaje - plochy zemědělské
- dělení pozemků včetně jejich oplocování musí umožňovat účelné situování staveb a vymezení šířkových profilů komunikací jako veřejných prostranství, v nezastavěném území se nepřipouští pevné oplocování pozemků
- nepřipouští se výstavbu mobilních domů, větrných a fotovoltaických elektráren, staveb pro reklamu (billboardy) na nezastavěných plochách na celém území obce, přípustné jsou zařízení do 4 m<sup>2</sup> plochy (kupř. informační panely, tabule)
- umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely, vrty) za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch lze měnit využití kultur bez nutnosti změny územního plánu v rámci komplexních pozemkových úprav po projednání dle platných právních předpisů následujícím způsobem:
  - z orné půdy na zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - ze zahrady na ornou půdu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - z ovocného sadu na ornou půdu, zahradu, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - z trvale travního porostu na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, vodní plochu, PUPFL
  - z vodní plochy na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - z PUPFL na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, trvale travním porostu, vodní ploše, PUPFL
- převod ploch krajinné zeleně na PUPFL i mimo proces komplexních pozemkových úprav dle výsledku zhodnocení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa a souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů



- nakládání s odpady dle obecně závazné vyhlášky obce, centrální svoz a likvidace odpadů, separovaný sběr odpadů, sběrná místa ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití, zákaz skládek v území obce
- umístění nových zdrojů pitné vody v rozsahu celého území obce se připouští i mimo zastavěná území a zastavitelné plochy dle hydrogeologického posouzení přítomnosti zdroje vody, kvality a vydatnosti vody

#### Podmínky k uspořádání a vzhledu zástavby

- v území zástavby zahrnující údolní polohu a svahy Panenského potoka bude převažovat venkovské nepravidelné uspořádání zástavby, situování zástavby převážně poblíž přístupových komunikací s orientací nezastavěné části do volné krajiny, jednoduchých forem objemů, pravoúhlého obdélného půdorysu a jeho kombinací, základ architektonických hodnot tvoří roubené a pozdější zděné domy
- v území zástavby V zahrádkách zahrnující pravoúhlou parcelaci pozemků bude převažovat pravidelné uspořádání zástavby, situování zástavby převážně poblíž přístupových komunikací v řadě, jednoduchých forem objemů, pravoúhlého obdélného i čtvercového půdorysu a jeho kombinací

#### Vymezení ploch z hlediska využití

- |                          |         |  |
|--------------------------|---------|--|
| - plochy stabilizované   | stav    | - není navržena změna využití  |
| - plochy změn            | návrh   | - je navržena změna využití - zastavitelná plocha<br>- je navržena změna využití zastavěného území<br>- je navržena přestavba, asanace   |
| - plochy územních rezerv | rezerva | - je navržena ochrana pro možný budoucí způsob využití plochy pro stanovený účel   |
| - plochy zastavěné       |         | - plochy vymezené jako stabilizovaná součást stavební struktury, převážně zastavěné pozemky, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území   |
| - plochy zastavitelné    |         | - plochy navržené ke změně využití uvnitř nebo vně zastavěného území podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území  |
| - plochy přestavby       |         | - plochy vymezené ke změně využití stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území, bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch přestavby podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území |
| - plochy nezastavitelné  |         | - nezastavěné území, které umožňuje zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území   |

**Podmínky prostorového uspořádání**

míra využití (zastavění) ploch

- koeficient zastavění pozemku KZP - podíl zastavěných ploch nadzemních objektů včetně teras, bez zpevněných ploch k ploše pozemku

- koeficient zeleně KZ - podíl volných nezastavěných a nezpevněných ploch k ploše pozemku

výška objektů

- výška od úrovně přízemí po nejvyšší bod stavby - nezapočítávají se antény, hromosvody apod., požadavek na minimalizaci rozsahu terénních úprav a zásahů do reliéfu terénu, opěrných zdí

uspořádání zástavby

- přizpůsobení staveb svým objemem, tvarem a výškou okolní zástavbě (např. dostavba proluk bezprostředně sousedících objektů)

\* **Plochy s rozdílným způsobem využití**\* **plochy zastavěné a zastavitelné****PLOCHY BYDLENÍ****bydlení hromadné**

hlavní využití - bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení

přípustné využití - stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, chodníky)

- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmíněné využití - drobné služby (např. rehabilitace, kadeřnictví) nenarušující hygienické poměry bydlení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití (hluk, prach, zápach)

podmínky prostorového uspořádání

- podlažnost bez možnosti nástaveb stávajících domů

**bydlení individuální**

hlavní využití - bydlení v izolovaných rodinných domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí

přípustné využití - stavby pro bydlení v rodinných domech

- stavby rodinné rekreace

- doplňkové stavby (například skleníky, bazény)

- - stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, chodníky)

- - plochy parkovacích stání a garáže pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

- stavby, které naruší kvalitu bydlení na sousedních plochách

podmíněné využití - drobné služby a provozovny (např. obchodní služby, rehabilitace), chov drobného hospodářského zvířectva nenarušující hygienické poměry bydlení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)

- místní obslužné komunikace za podmínky, že připojují objekty v dané ploše

podmínky prostorového uspořádání

- u staveb rodinné rekreace zastavitelná plocha min. 50 m<sup>2</sup>
- stavby o 1 nadzemním podlaží a podkroví, max. výška objektu 9,5 m, 2 nadzemní podlaží pouze s ohledem na okolní zástavbu, max. výška objektu 12 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,20
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60

## **PLOCHY REKREACE**

### **rekreace individuální**

hlavní využití - individuální bydlení

přípustné využití - stavby pro rodinnou rekreaci

- doplňkové stavby (například skleníky, bazény)
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, chodníky)

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- stavby max. 1 nadzemní podlaží a podkroví zastavitelné plochy min. 25 m<sup>2</sup> a max. 80 m<sup>2</sup>, max. výška objektu 7,5 m
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,70

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **veřejná infrastruktura**

hlavní využití - veřejné občanské vybavení

přípustné využití - pozemky staveb pro vzdělávání a výchovu, kulturu, veřejnou správu, sociální služby a péči o rodinu, zájmovou činnost

- veřejná zeleň, doplňující vybavení (například dětská hřiště)
- stavby související technické a dopravní infrastruktury, plochy parkovacích stání související s hlavním využitím
- u plochy navrhované rozhledny nenarušení přírodních hodnot, respektování a vyloučení negativního vlivu na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, max. výška objektu 12 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,40
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,30

**sport a rekreace**

- hlavní využití - tělovýchova, sport a rekreace
- přípustné využití - otevřená sportoviště, cvičiště, hřiště
- občerstvení, hygienická zařízení, provozní objekty
  - stavby související technické a dopravní infrastruktury, parkovací stání pro osobní automobily související s hlavním využitím
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - bydlení majitele, správce, plocha bydlení nesmí přesahovat plochu hlavní funkce
- podmínky prostorového uspořádání
- stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, max. výška objektu 12 m (tenisový areál), 1 nadzemní podlaží, max. výška objektu 6,5 m (fotbalové hřiště)

**komerční vybavení**

- hlavní využití - komerční vybavení se specifickým charakterem druhů vybavení
- přípustné využití - stavby pro obchodní prodej a služby místního i nadmístního charakteru
- stavby související technické a dopravní infrastruktury, parkovací stání pro osobní automobily související s hlavním využitím
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - bydlení správce nebo majitele, plocha bydlení nesmí přesahovat plochu hlavní funkce, netýká se zahradnictví u farmy Bohatice
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,40
  - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****výroba a sklady**

- hlavní využití - výroba a sklady
- přípustné využití - výroba, sklady a služby s malou zátěží, nenarušující hygienické poměry okolního bydlení (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
- zemědělské služby (například sklady a služby zemědělské techniky, opraváren- ství, skladů hnojiv)
  - stavby a zařízení pro lesní hospodářství (např. pila)
  - vybavení pro administrativu a provoz
  - bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)
  - stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, parkoviště, garáže)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby a činnosti sloužící chovu zvířat
- podmínky prostorového uspořádání

- stavby hal o 1 nadzemním podlaží, max. výška objektu 12 m, stavby administrativy, hygienického vybavení max. o 2 nadzemních podlažích, max. výška objektu 9,5 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,60
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

### **zemědělská výroba**

hlavní využití - zemědělská výroba

přípustné využití - výroba a sklady pro živočišnou a rostlinnou výrobu, doplňující výrobní a opravárenské služby s malou zátěží (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)

- bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (bydlení majitelů a správců)

- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, parkoviště, garáže)

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- stavby hal o 1 nadzemním podlaží, max. výška objektu 10 m, stavby administrativy, hygienického vybavení max. o 2 nadzemních podlažích, max. výška objektu 9,5 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,40
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

### **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

hlavní využití - nedefinuje se

přípustné využití - výroba, sklady a služby s malou zátěží, nenarušující hygienické poměry okolního prostředí (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)

- zemědělská výroba - stavby a činnosti sloužící chovu hospodářských zvířat

- výroba a sklady pro živočišnou a rostlinnou výrobu, doplňující výrobní a opravárenské služby s malou zátěží (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství (např. pila)

- vybavení pro administrativu a provoz

- bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)

- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, parkoviště, garáže)

nepřípustné využití- stavby a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- stavby hal o 1 nadzemním podlaží, max. výška objektu 10 m, stavby administrativy, hygienického vybavení max. o 2 nadzemních podlažích, max. výška objektu 8,0 m
- koeficient zastavění pozemku max. KZP = 0,60
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****silniční doprava**

- hlavní využití - dopravní plochy
- přípustné využití - stavby a pozemky dopravní infrastruktury - silnice, místní a účelové komunikace, pěší chodníky
- stavby a pozemky stavebně související se stavbou hlavní (například mosty, náspy, zářezy, opěrné zdi)
  - liniové stavby technické infrastruktury
  - u místních a účelových komunikací využití pro pěší a cyklisty
  - při projektování trasy komunikace k dobývacímu prostoru budou zohledněny oprávněné zájmy chráněné zákonem o ochraně ZPF
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**drážní doprava**

- hlavní využití - dopravní plochy
- přípustné využití - stavby a pozemky dopravní infrastruktury - železniční zastávka, železniční trať
- pozemky a zařízení stavebně související s drahou (například mosty, náspy, zářezy, opěrné zdi)
  - liniové stavby technické infrastruktury
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****technická infrastruktura**

- hlavní využití - plochy technické infrastruktury
- přípustné využití - stavby technické infrastruktury
- stavby související dopravní infrastruktury, zpevněné plochy
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**\* plochy nezastavitelné****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****prostranství, veřejná zeleň**

- hlavní využití - plochy veřejně přístupné sloužící k obecnému užívání
- přípustné využití - zpevněné plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy, vodní plochy
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení technické infrastruktury, komunikace, chodníky, parkoviště)
  - stavby a zařízení slučitelné s účelem veřejných prostranství (například dětská hřiště, podium, přístřešky)
  - drobné služby doplňující funkci hlavního využití (například informační a reklamní zařízení)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****vodní plochy a toky**

- hlavní využití - plochy na úseku ochrany vod a ochrany přírody a krajiny
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- přípustné využití - stavby a pozemky určené pro vodohospodářské využití
- stavby dopravní infrastruktury (například mosty, lávky)
  - liniové stavby technické infrastruktury
  - využití ploch za účelem jejich ochrany před škodlivými účinky a suchem
  - stavby a opatření s obnovou ekologické funkce toků s vazbou na protipovodňová opatření, řešení revitalizace toků přírodě blízkým způsobem
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ****orná půda a trvale travní porosty**

- hlavní využití - vymezení zemědělských ploch za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití
- pozemky zemědělského půdního fondu
  - orná půda a trvale travní porosty
- přípustné využití - stavby k vodohospodářským melioracím pozemků
- liniové stavby technické infrastruktury
  - stavby dopravní infrastruktury - účelové komunikace
  - drobné nebo liniové stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklotrasy, informační tabule)
  - vytváření protierozních prvků, travní porosty se soliterními stromy, s drobnými remízky, porosty podél komunikací, mezí, aleje
  - revitalizace toku Ploučnice
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - doprovodné zemědělské a chovatelské stavby (například nádrže pro uložení kejdy, polní krmišťe, boxy pro koně, seníky, přístřešky, včelíny) bez nároků na dopravní a technickou infrastrukturu

**zahrady**

- hlavní využití - plochy zahrad
- přípustné využití - oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- doplňování a obnova stromových výsadeb
  - orná půda a trvale travní porosty
  - doplňkové stavby související s hlavním využitím mimo aktivní zónu záplavového území (například kolny pro uložení nářadí, včelíny)
  - liniové stavby technické a dopravní infrastruktury
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**PLOCHY LESNÍ****plochy určené k plnění funkcí lesa**

- hlavní využití - pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL, vymezené jako plochy pro les
- přípustné využití - u biocenter zohlednění způsobu hospodaření v lesích s ovlivněním skladby dřevin (jako podkladu do lesních hospodářských plánů (LHP))
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (například hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce)
  - stavby dopravní infrastruktury - účelové komunikace
  - stavby technické infrastruktury
  - stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklotrasy, informační tabule)
- nepřípustné využití - stavební činnost nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- oplocení vyjma dočasných lesních oplocenek

**PLOCHY PŘÍRODNÍ**

- hlavní využití - vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny
- vymezení pozemků Natura 2000 – EVL Horní Ploučnice, pozemků biocenter ÚSES
- přípustné využití - pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- u plochy EVL s vazbou na protipovodňová opatření P13 zajištění přírodě blízkého stavu koryta a nivy Panenského potoka pod silničním mostem k Mimoní, současně s prioritou zachování příznivých podmínek biotopu EVL, zejména mod- ráska očkovaného a bahenního
  - revitalizace toku Ploučnice
  - vymezení ploch ÚSES jako nezastavitelných, v prostorových parametrech se zajištěním jejich funkčností danou ekologickou stabilitou příslušných pozemků
- nepřípustné využití - nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím, nepřipustné narušování přírodě blízkých ploch, umístování staveb vyjmenovaných v § 18 odstavce 5 stavebního zákona vyjma staveb uvedených v podmíněném využití (liniové stavby)
- podmíněné využití - liniové stavby dopravní a technické infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem, pokud nelze realizovat jiné uspokojivé řešení

**PLOCHA TĚŽBY NEROSTŮ****dobývací prostor**

- hlavní využití - plocha k těžbě štěrkopísku
- přípustné využití - vymezení plochy za účelem těžby štěrkopísku
- stavby související s dobýváním nerostu
- nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím



- podmíněné využití - liniové stavby dopravní a technické infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem, pokud nelze realizovat jiné uspokojivé řešení
- hornickou činností nesmí být dotčena kulturní památka vodojemu s prameništěm a souvisejícím vodním díle

\* **Plochy s jiným způsobem využití**

**PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ**

**krajinná zeleň**

- hlavní využití - krajinná zeleň na nelesní půdě
- přípustné využití - plochy mimolesní zeleně zemědělské a ostatní půdě, remízy zeleně, doprovodná zeleň vodotečí, mezí, podél komunikací
- doplňující výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
  - trvale travní porosty
- nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- oplocení
- podmíněné využití - liniové stavby dopravní a technické infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem, pokud nelze realizovat jiné uspokojivé řešení

\* **Koridory**

**koridor pro umístění stavby silnice D 55**

silnice II/270, severozápadní obchvat Mimoně, územní rezerva

**železniční koridor D 33**

optimalizace železniční trati, elektrizace

**multifunkční turistický koridor D 39**

zelená cyklomagistrála Ploučnice

podmínky pro využití ploch D 39 a D 55

- nenarušení přírodních hodnot, respektování a vyloučení negativního vlivu na předměty ochrany soustavy Natura 2000, významné krajinné prvky a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů

podmínky pro využití plochy D 39

- respektování revitalizačních a protipovodňových opatření v koridoru Ploučnice P 55

**protipovodňová opatření**

P 55, P 14 Ploučnice

P 13 Panenský potok

Podmínky pro využití protipovodňového koridoru P13

- vyloučení negativního vlivu na předměty ochrany soustavy Natura 2000, významné krajinné prvky a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů a respektování těchto přírodních hodnot

**f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Požadavky na dodržování podmínek krajinného rázu s ohledem zejména na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa, s ochranou před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu

- požadavek na zachování charakteru území, na eliminaci možného ovlivnění krajinného rázu investičními záměry, ochrana přírodních a civilizačních hodnot území
- vytváření územních podmínek pro údržbu půdního fondu při zemědělském hospodaření

**\* Podmínky v území krajiny**

~~Uplatnění podmínek za účelem ochrany vzhledových vlastností krajiny, estetických a přírodních hodnot~~

- ~~- ochrana volné krajiny před nežádoucím rozvolňováním zastavěného území~~
- ~~- ochrana vzhledových vlastností krajiny, jejích estetických a přírodních hodnot~~
- ~~- zachování přírodní identity spočívající na zachování vegetačních prvků a situování nových, péče o krajinnou zeleň, vymezení alejí, doprovodné zeleně, solitérní zeleně, vymezení ploch vysokého náletu na nelesní půdě s cílovým stavem stromové zeleně, podíl orné půdy považovat v území za maximální~~
- ~~- nepřipouštět oplocování pozemků ve volné krajině pevným oplocením s ohledem na omezování průchodnosti krajiny~~
- ~~- zajištění a zachování propustnosti krajiny v systému cestní sítě účelových komunikací a pěších stezek~~
- ~~- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch, vodní plochy), krajinné zeleně v území (lesní pozemky, plochy vysokého náletu na nelesní půdě, aleje a doprovodná zeleň, solitérní stromy), zvláště chráněných území (Natura 2000 – EVL Horní Ploučnice a Panenský potok), všeobecné ochrany přírody a krajiny (prvků ÚSES)~~

**\* Podmínky v zastavěném území a v zastavitelných plochách**

Uplatnění podmínek v zastavěných územích pro doplňování zástavby a v zastavitelných plochách navrhovaných ploch změn:

- začleňování staveb s vazbou na funkční využití dílčích území a prostorové uspořádání stávající zástavby a sousedství komunikací, zachování cenných urbanistických a architektonických znaků území
- respektování kulturní identity spočívající na ochraně objektů památkově chráněných, objektů místně tradiční zástavby dokladující vývoj obce, objektů drobné architektury
- vymezení podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití
- vymezení zastavitelných ploch jako součást soustředěné i rozptýlené sídelní struktury urbanizovaných území mimo území volné krajiny, kromě staveb uvedených u ploch zemědělských a lesních
- v místech zastavitelných ploch upřednostňovat řešení dopravní a technické vybavenosti s vazbou na potenciální vznik budoucích stavebních pozemků, při zajištění jejich dopravní obslužnosti, parkování a přístup požární techniky.

g) **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

\* **Veřejně prospěšné stavby**

Údaje dopravní a technické infrastruktury viz údaje kap. d) a výkresy 3 a 4 dokumentace.

**Koridory pro umístění VPS**

~~D55 — silniční koridor~~

~~— koridor pro umístění silnice II/270 – severozápadní obchvat Mimoně, územní rezerva~~

~~Vymezení koridoru s vazbou na Změnu č. 4 územního plánu Mimoně formou územní rezervy.~~

D33 železniční koridor

optimalizace trati č. 086, elektrizace, úsek Rynoltice - Česká Lípa

Vymezení koridoru vyznačeného ve výkresech dokumentace pro elektrizaci stávající trati.

D39 multifunkční turistický koridor

zelená cyklomagistrála Ploučnice

V území obce Pertoltice p. R. vymezení koridoru v úseku Noviny p. R. - Srní Potok v linii toku Ploučnice s vazbou na řešení revitalizace toku Ploučnice. Provizorní vedení cyklomagistrály po silnici III/26831, u mostu v Srním Potoce napojení na směr Pertoltice p. R.

Umístění VPS

**- dopravní infrastruktura**

místní a účelové komunikace

- K 1 při severním okraji území obce
- K 2 při severním okraji území obce
- K 3 východně od farmy Bohatice
- K 4 za železniční zastávkou
- K 5 u vrchu Strážný
- K 6 při hranici s Mimoní
- K 7 východně od vepřínu a kravínu
- K 15 rozšíření komunikace u bývalé rakvárný

Návrh dílčích úseků komunikací, které řeší dopravní přístupnost k zastavěnému území, k zastavitelným plochám, dopravní přístupnost a průjezdnost dílčích území, v místech dnes používaných vyježděných cest.

parkoviště a obratiště

- P 1 u obecního úřadu
- P 2 u podniku Lamal
- O 1 okraj areálu u silnice II/270
- O 2 V zahrádkách

Vymezení parkoviště v centru obce a před objektem podniku Lamal, vymezení obratišť za účelem zamezení couvání nákladních automobilů.

chodníky

CH 1 centrum obce

CH 2 jižní okraj území obce

Vymezení chodníků podél silnice s oddělením pěší a automobilové dopravy.

**- technická infrastruktura**vodní hospodářství

ČSOV čerpací stanice odpadních vod

Situování ČSOV v místě shybky navrhované kanalizace u mostu pod Panenským potokem.

**\* Veřejně prospěšná opatření****Koridory pro umístění protipovodňových opatření**koridor Ploučnice

P 55, P 14 Ploučnice

Vymezení hranice koridoru pro protipovodňové území nad mostem u Srního Potoka v průběhu hranice záplavového území Ploučnice Q 100, umožňující prostorové možnosti revitalizace toku Ploučnice bez sledování řešení vymezení rozsáhlejšího území poldru s výstavbou hráze u mostu. Pokračování vymezení protipovodňového území P 14 jižním směrem do Mimoně.

koridor Panenský potok

P 13 Panenský potok

Vymezení hranice koridoru v horní části toku Panenského potoka v prostoru zarostlé vodní nádrže s návrhem obnovy a navazujícího území jižním směrem k rybníku Pohoda.

Vymezení hranice koridoru v dolní části toku Panenského potoka severně od mostu v sousedství silnice a dále jižně od mostu směrem do Mimoně.

**Založení prvků územního systému ekologické stability**

Vymezení lokálního ÚSES, v plochách zajišťujících návrh přirozeného geofondu v přírodním rámci krajiny.

Založení prvků územního systému ekologické stability v dílčích nefunkčních úsecích lokálních biokoridorů s průběhem trasy na orné půdě. Návrh zatravnění orné půdy s doplněním keřové a stromové zeleně.

**- lokální ÚSES**lokální biokoridory

LK 1154/1162, LK 1156/1160/1162

Regionální a nadregionální ÚSES předmětem nadřazené dokumentace.

### h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se v územním plánu nevymezují.

### i) Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou uplatňovány.

Řešení územního plánu nemá negativní vliv samostatně nebo ve spojení s jinými záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti na území Natura 2000 - EVL Horní Ploučnice.

### j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

**D55** koridor územní rezervy pro silnici II/270 - severozápadní obchvat Mimoň

Respektovat vymezený koridor územní rezervy pro umístění dopravních staveb – silničních komunikací (podstatná část koridoru leží na území sousedící obce Mimoň).

Ve vymezeném koridoru územní rezervy se využití ploch stabilizovaných a ploch změn řídí stanovenými podmínkami a dále se omezuje o takové stavby, zařízení a jiné činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jeho stanoveného budoucího využití:

- umožňuje se umisťování staveb pouze zvláště odůvodněných – např. technická a dopravní infrastruktura, oplocení.

Podmínky pro prověření budoucího využití:

- prověřit rozsah koridoru s ohledem na morfologii terénu a požadované výhledové parametry silnice, při tom zohlednit širší vztahy v území,
- prověřit vlivy na přírodní hodnoty, předměty ochrany soustavy NATURA 2000, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, prvky ÚSES, VKP krajinný ráz a prostupnost krajiny.

### }) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

titulní list, základní údaje, obsah ————— ~~3~~ A4

#### územní plán

textová část      ~~43~~ stran A4

grafická část	1 výkres základního členění území	M 1 : 5000
	2 hlavní výkres	M 1 : 5000
	3 výkres koncepce veřejné infrastruktury	M 1 : 5000
	4 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1 : 5000