



## **ZRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA RYCHNOVA U JABLONCE NAD NISOU**

(Návrh určený k projednání)

Požizovatel: Městský úřad Rychnov u Jablonce nad Nisou,  
Odbor výstavby – stavební úřad  
Husova 490, 468 02 Rychnov u Jbc.

## Obsah kapitol:

<b>A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....</b>	<b>3</b>
Plochy s rozdílným způsobem využití:	
Plochy pro bydlení – bytové domy.....	4
Plochy pro bydlení – rodinné domy .....	4
Plochy občanského vybavení – komerční zařízení .....	7
Plochy občanského vybavení – sport a rekreace .....	8
Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství .....	8
Plochy smíšené obytné městské .....	8
Plochy smíšené zemědělská výroba a bydlení .....	9
Dopravní infrastruktura .....	9
Technická infrastruktura .....	10
Výroba a skladování .....	12
Vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán .....	12
Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	13
<b>B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....</b>	<b>13</b>
<b>C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</b>	<b>14</b>
<b>D) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....</b>	<b>14</b>
<b>E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny .....</b>	<b>23</b>
<b>F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast .....</b>	<b>31</b>
<b>G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno .....</b>	<b>31</b>
<b>H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu .....</b>	<b>31</b>
<b>I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....</b>	<b>31</b>
<b>J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje .....</b>	<b>31</b>

## Úvod:

Územní plán města Rychnova u Jablonce nad Nisou byl pořízen podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon). Územní plán Rychnova u Jablonce nad Nisou (dále jen ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou) vydalo Zastupitelstvo obce Rychnova u Jablonce nad Nisou dne 2.3.2009 opatřením obecné povahy usnesením č. 853/2009, které nabylo účinnosti dne 4.4.2009, dále následovalo vydání 1. a 2. změny dne 6.12.2010 opatřením obecné povahy usnesením č. 152/10, které nabylo účinnosti 6.1.2011 a vydání 3. změny dne 15.10.2012 opatřením obecné povahy usnesením č. 130/10/12, které nabylo účinnosti 6.11.2012.

Zpracovatel ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou:	Ing.arch. M. Štěpánek, ARCH SERVIS 463 11 Liberec 30, Leknínová 1063
Požizovatel ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou:	Městský úřad Jablonec nad Nisou, úřad územního plánování
Požizovatel změn ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou:	Městský úřad Rychnov u Jablonce nad Nisou

Zpráva o uplatňování ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou vychází z ustanovení §55, odst. 1 stavebního zákona a §15 vyhlášky č. 500/2006, Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška).

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

#### I. Vyhodnocení uplatňování ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou v období 04/2009-10/2016

- 1) Zastavěné území obce bylo vymezeno k 31. 6. 2008. Od této doby došlo ke změně hranice zastavěného území obce.  
V rámci změny územního plánu je třeba provést aktualizaci hranic zastavěného území tak, aby odpovídalo platným ustanovením stavebního zákona.
- 2) Územní plán vymezil zastavitelné plochy a plochy přestavby. Pořizovatel na základě provedeného průzkumu terénu, aktuálních dat z katastru nemovitostí a obdržených rozhodnutí a souhlasů stavebního úřadu vyhodnotil uplatňování územního plánu v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

## Plochy s rozdílným způsobem využití

### Plochy pro bydlení – bytové domy

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení v bytových domech Z1, Z2 o celkové výměře 0,42 ha. Jedná se o plochu v ul. Mlýnská, na kterou je již vydané stavební povolení a plochu v ul. Nádražní, kde je *nutná koordinace* se změnou Z86 (plocha smíšená obytná), jde o zástavbu proluky v blízkosti vodního toku. Z celkové výměry rozvojových ploch pro bydlení v bytových domech je *využito 73%*.

Označení ploch y v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z1	GF 05-bydlení v bytových domech	3085	3085	100	vydáno ÚR+SP
Z2	GF 05-bydlení v bytových domech GF 05	1156	0	0	Nutná koordinace se změnou Z86
<i>Celkem bydlení v bytových domech</i>		<i>4241</i>	<i>3085</i>	<i>73</i>	

### Plochy pro bydlení – rodinné domy

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech Z3–Z19, Z21–Z53, Z55–Z62, Z64–Z72, 1D7–1D12, 2A, 3A1 a 3B, o celkové výměře 38,29 ha. Lokalita Z3 v ulici Ještědská je zcela využita. Lokalita Z4 je nevyužita, Z5 zde se jedná již o plochu stabilizovanou, lokalita Z6 v části ulice Hřbitovní je již z 83% využita, plochy Z7–Z8 jsou v okolí ulice Hřbitovní, lokalita Z8 je zcela nevyužita a byla podmíněna vypracováním územní studie. Plocha změny Z9 v sousedství kostela je využita pouze částečně, výstavba 1RD. Plocha Z10 je z 72% využita zbytek plochy je úzký pruh nad fotbalovým hřištěm, jeho využití předpoklad jako stabilizovaná plocha (rozšíření pozemků u již existujících rodinných domů), nevyužitelný k rozvoji. Lokality v oblasti o malých plochách „Zálesí“ Z11 nevyužita, Z12 z poloviny využita a Z13 zcela využita. Lokalita Z14, Z15 nevyužity. Z17 podél ul. Polní nevyužita. Lokalita Z18 bývalé tenisové hřiště zcela využita. Z19 podél ul. Smetanova nevyužita, přes pozemek vede elektrické vedení, možné částečné využití na poz.p.č. 1055/117, ostatní pozemky, jsou využívány již jako stabilizované plochy- zahrady k domům. Lokality Z21, Z22 jsou nevyužity a značně omezeny elektrickým vedením. Lokality Z23 – Z28 se jedná o doplnění zastavitelných ploch a dílčích proluk v zastavěném území, Z25 je území v místě knihovny, kde není prostor pro další rozvoj území. Lokality Z29, Z30 nad ulicí Kokonínská jsou nevyužity a jsou využívány k zemědělským a chovatelským potřebám. Lokality Z31 – Z34 při ulici Lužická vymezení ploch s ohledem na zastavitelné plochy využito 33% z lokality Z34. V oblasti Zálesí se nachází lokality Z35 – Z40 jejichž využití je již 100% až na lokalitu Z40, jejíž prostorové uspořádání je podmíněno vypracováním územní studie. Lokalita Z40 – Z50 Liščí Jáma větší lokality podmíněné vypracováním územní studií, u ostatních je jejich využití omezeno ochrannými pásmy, biokoridory. Lokality Z51 – Z53 u Kokonína z malé části využito, další využití závislé na IS a je omezené ochrannými pásmy (dráhy, plynovod – prověření) a biokoridory. Lokality Z55 – Z61 na Dolní Dobré Vodě jsou návrhy zástavby dílčích proluk a navazujících pozemků s vazbou na již zastavěná území, využití lokality Z55 je podmíněna vypracováním územní studií. Lokalita Z62 za Plánským lesem je omezena ve využití biokoridorem. Lokality Z64 –Z68 V Pelíkovcích jsou převážně vazby na již zastavitelné území (využitelné jako zahrady s možností výstavby). Lokality Z69 – Z72 v Rydvalticích je z velké části využití omezeno vypracováním územní studie.

**Dle výměr určených k výstavbě je v současné době zastavěnost 20% (zastavěnost dle skutečně využitelných ploch je dvojnásobně vyšší). U návrhových ploch je nutné prověřit možnosti zastavění, využitelnost ploch je ztlačně snižována zařazením zahrad a dalších obslužných ploch jednoznačně přiléhajících ke stojícím objektům a dále ploch, jejichž rozvoj je značně omezen ochrannými pásmy (viz. Tabulka v části D). Stabilizované plochy (plochy využívané již jako zahrady k RD) návrh na zařazení do zastavěného území.**

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z3	GF-07 rodinné domy	3291	3291	100	<i>zastavěno RD</i>
Z4	GF-07 rodinné domy	775	0	0	
Z5	GF-07 rodinné domy	1878	1878	100	<i>jedná se o již stabilizovanou plochu</i>
Z6	GF-07 rodinné domy	7929	6500	83	<i>1 parcela nezastavěna</i>
Z7	GF-07 rodinné domy	15619	2500	15	<i>pouze z části zastavěno, omezeno VN, špatný přístup</i>
Z8	GF-07 rodinné domy	36115	0	0	<i>podmíněno vypracováním ÚS – již se zpracovává</i>
Z9	GF-07 rodinné domy	7625	800	6	
Z10	GF-07 rodinné domy	1450	725	100	<i>1 RD, zbytek přiřadit ke stabilizovaným plochám – zahrady (již prováděn odkup)</i>
Z11	GF-07 rodinné domy	2290	0	0	
Z12	GF-07 rodinné domy	4630	2222	42	<i>1RD</i>
Z13	GF-07 rodinné domy	624	624	100	<i>již stabilizovaná plocha</i>
Z14	GF-07 rodinné domy	5292	754	14	
Z15	GF-07 rodinné domy	5402	0	0	<i>Ohledně přístupu zařadit do plochy poz.p.č. 1482/1</i>
Z16	GF-07 rodinné domy	688	688	100	<i>nedostavěný RD</i>
Z17	GF-07 rodinné domy	1591	0	0	
Z18	GF-07 rodinné domy	5930	5930	100	<i>1 RD nedostavěn</i>
Z19	GF-07 rodinné domy	3950	1580	40	<i>pozemky pod elektrickým vedením, které nemůžou být zcela využity k výstavbě</i>
Z21	GF-07 rodinné domy	5096	0	0	<i>výstavba omezena ochranným pásmem elek. vedení</i>
Z22	GF-07 rodinné domy	4335	996	23	<i>výstavba omezena ochranným pásmem elek. vedení, příjezdová cesta</i>
Z23	GF-07 rodinné domy	444	444	100	
Z24	GF-07 rodinné domy	3371	3371	100	<i>1RD postavený a platné stavební povolení na</i>

					<i>řadové RD domy</i>
Z25	GF-07 rodinné domy	1046	1046	100	<i>již využitá stabilizovaná plocha – objekt knihovny</i>
Z26	GF-07 rodinné domy	620	620	100	
Z27	GF-07 rodinné domy	1614	806	50	<i>zastavěno 1 RD</i>
Z28	GF-07 rodinné domy	734	0	0	
Z29	GF-07 rodinné domy	5174	0	0	
Z30	GF-07 rodinné domy	19242	0	0	
Z31	GF-07 rodinné domy	1194	0	0	
Z32	GF-07 rodinné domy	675	0	0	
Z33	GF-07 rodinné domy	1043	0	0	<i>ochranné pásmo drah</i>
Z34	GF-07 rodinné domy	5303	1732	33	<i>postavený dvojdomek, další výstavba omezena -ochranné pásmo drah</i>
Z35	GF-07 rodinné domy	2990	2990	100	
Z36	GF-07 rodinné domy	2140	2140	100	
Z37	GF-07 rodinné domy	2010	2010	100	
Z38	GF-07 rodinné domy	2007	2007	100	
Z39	GF-07 rodinné domy	1096	1096	100	
Z40	GF-07 rodinné domy	23775	0	0	<i>podmíněno územní studií</i>
Z41	GF-07 rodinné domy	7209	1033	14	<i>Liščí Jáma</i>
Z42	GF-07 rodinné domy	760	0	0	<i>Liščí Jáma</i>
Z43	GF-07 rodinné domy	4700	0	0	<i>Liščí Jáma - možnost výstavby max 2RD?, ochranné pásmo drah, ochranné pásmo plynovodu</i>
Z44	GF-07 rodinné domy	8642	0	0	<i>Liščí Jáma – prověření možnosti výstavby- poz.p.č. 2103/1 umístěn plynovod, na další zasahuje ochranné pásmo, přístupové cesty?</i>
Z45	GF-07 rodinné domy	1346	0	0	
Z46	GF-07 rodinné domy	9673	0	0	<i>podmíněno územní studií</i>
Z47	GF-07 rodinné domy	4236	1982	47	
Z48	GF-07 rodinné domy	7919	0	0	<i>ochr.pásmo PUPFL + plynovod</i>
Z49	GF-07 rodinné domy	9820	9820	100	<i>ochr.pásmo elek.vedení + plynovod</i>
Z50	GF-07 rodinné domy	5417	3954	73	<i>stabilizovaná plocha, ochranné pásmo PUPFL</i>
Z51	GF-07 rodinné domy	25106	1791	7	<i>podmíněno společným odkanalizováním do ČOV</i>
Z52	GF-07 rodinné domy	1950	1950	100	
Z53	GF-07 rodinné domy	4183	1270	30	<i>ochranné pásmo PUPFL, elek.vedení a samostné elek. vedení</i>

Z55	GF-07 rodinné domy	39883	0	0	<i>podmíněno územní studií</i>
Z56	GF-07 rodinné domy	2322	0	0	
Z57	GF-07 rodinné domy	1706	1706	100	
Z58	GF-07 rodinné domy	2476	2476	100	<i>1 RD ,ostatní stabilizované plochy</i>
Z59	GF-07 rodinné domy	1836	0	0	
Z60	GF-07 rodinné domy	674	0	0	<i>stabilizovaná plocha – zahrada u č.ev.</i>
Z61	GF-07 rodinné domy	2811	0	0	<i>stabilizovaná plocha – zahrady u č.p. a č.ev.</i>
Z62	GF-07 rodinné domy	5379	0	0	<i>ochrana PUPFL</i>
Z64	GF-07 rodinné domy	1961	0	0	
Z65	GF-07 rodinné domy	4899	0	0	
Z66	GF-07 rodinné domy	1992	0	0	
Z67	GF-07 rodinné domy	1100	0	0	
Z68	GF-07 rodinné domy	4181	0	0	
Z69	GF-07 rodinné domy	8914	0	0	<i>max. 2 RD</i>
Z70	GF-07 rodinné domy	10023	0	0	<i>podmíněno územní studií</i>
Z71	GF-07 rodinné domy	6952	0	0	<i>podmíněno územní studií</i>
Z72	GF-07 rodinné domy	3656	0	0	<i>max.1 RD</i>
1D7	GF-07 rodinné domy	1220	0	0	
1D8	GF-07 rodinné domy	933	0	0	
1D9	GF-07 rodinné domy	1581	1581	100	
1D10	GF-07 rodinné domy	736	0	0	
1D11	GF-07 rodinné domy	46	0	0	<i>zahrada u RD</i>
2A	GF-07 rodinné domy	2310	2310	100	
<i>Celkem bydlení v rodinných domech</i>		<i>387 540</i>	<i>76 623</i>	<i>20</i>	

### Plochy občanského vybavení – komerční zařízení

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro komerční zařízení Z73 a Z74 o celkové výměře 3,6ha V katastru Rychnov u Jablonce nad Nisou mezi silnicí I/65 a kostelem s vazbou na vymezení ploch na přilehlou kruhovou křižovatku. Plocha je již **využita 100%**.

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z73	GF-20.4 občanské vybavení komerční zařízení	33083	33083	100	
Z74	GF-20.4 občanské vybavení komerční zařízení	2880	1400	49	
<i>Celkem komerční zařízení</i>		<i>35 963</i>	<i>34 483</i>	<i>96</i>	

**Plochy občanského vybavení – sport a rekreace**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro sport a rekreaci Z75 a Z76. Lokalita Z75 u klubovny zahrádkářského klubu o celkové výměře 0,53 ha a Z76 v Rydvaltích pro rozhlednu s možností technického vybavení o celkové výměře 0.14 ha, jsou *nevyužity*, včetně plochy pro koupaliště v Pláňském lese.

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z75	GF-10 občanské vybavení sport a rekreace	5300	0	0	
Z76	GF-10 občanské vybavení sport a rekreace	1370	0	0	rozhledna Rydvaltice
1A1	GF-10 občanské vybavení sport a rekreace	553	0	0	koupaliště v Pláňském lese
<i>Celkem občanské vybavení-sport a rekreace</i>		<i>7 223</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	

**Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy s funkčním využitím veřejné prostranství Z77 až Z84 o celkové výměře 4,3 ha.. Jedná se o veřejná prostranství, veřejnou zeleň, parkoviště, plochy jsou *převážně nevyužity*. V tyto rozvojové plochy jsou zahrnuty pozemky sloužící k soukromým účelům – zahrada ul. Lipová. *Nutný přezkum z hlediska možnosti využitelnosti* a návrhu na zařazení do zastavěného území (stabilizované plochy).

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z77	GF-21.4 veřejná prostranství	682	0	0	východně na náměstí
Z78	GF-21.4 veřejná prostranství	32411	0	0	východně od kostela
Z79	GF-21.4 veřejná prostranství	3880	3880	100	hasičská zb. děts.h.
Z80	GF-21.4 veřejná prostranství	467	0	0	ul.Luční
Z81	GF-21.4 veřejná prostranství	1751	0	0	ul. Polní
Z82	GF-21.4 veřejná prostranství	1542	0	0	za viaduktem
Z83	GF-21.4 veřejná prostranství	1327	0	0	ul. Lipová
Z84	GF-21.4 veřejná prostranství	964	0	0	Kokonínská x Ještědská
<i>Celkem veřejné prostranství</i>		<i>43024</i>	<i>3880</i>	<i>1</i>	

**Plochy smíšené obytné městské**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy smíšené obytné městské Z85 až Z97 a Z100 a Z101 o celkové výměře 2,96 ha. Jedná se o plochy s různorodým využitím bydlení, ubytování a občanského vybavení, drobné výroby. Některé plochy jsou již v původní zástavbě a jedná se zároveň o plochy přestavby. 20% z celkové plochy je již zastavěno. *Nutná specifikace a charakteristika drobné výroby a dalšího využití.*



Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z85	GF-06 plochy smíšené obytné městské	440	0	0	parkovací plocha u Remy design – plocha přestavby
Z86	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1029	0	0	
Z87	GF-06 plochy smíšené obytné městské	923	0	0	RD – plocha přestavby
Z88	GF-06 plochy smíšené obytné městské	807	0	0	Parkovací plocha před č.p. 607-plocha přestavby
Z89	GF-06 plochy smíšené obytné městské	800	0	0	zahrada u RD
Z90	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1035	0	0	RD se zahradou – plocha přestavby
Z91	GF-06 plochy smíšené obytné městské	4086	739	2	původní zástavba podél ul. Kokonínská - plocha přestavby
Z92	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1513	0	0	původní zástavba podél ul. Kokonínská (kino) - plocha přestavby
Z93	GF-06 plochy smíšené obytné městské	4625	0	0	původní zástavba podél ul. Kokonínská - plocha přestavby
Z94	GF-06 plochy smíšené obytné městské	323	323	100	původní zástavba v ul. Mlýnská – adaptace stodoly
Z95	GF-06 plochy smíšené obytné městské	5192	0	0	Ještědská ulice mezi Antikhausem a JHSP s.r.o.
Z96	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1225	1125	100	JHSP s.r.o. + bydlení
Z97	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1197	0	0	Tovární ul. Za Mohelkou
Z100	GF-06 plochy smíšené obytné městské	3699	3699	100	Zálesí
Z101	GF-06 plochy smíšené obytné městské	2682	0	0	u silnice I/65, D.D.Voda
<i>Celkem plochy smíšené obytné městské</i>		29576	5886	20	

**Plochy smíšené zemědělská výroba a bydlení**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy s funkčním využitím zemědělská výroba a bydlení Z102 až Z103 o celkové výměře 2,3 ha. **Využity jsou 3% z celkové plochy.**

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z102	GF-25 zemědělská výroba a bydlení	23262	0	0	nad Pláňských lesem
Z103	GF-25 zemědělská výroba a bydlení	660	660	100	Kokonínská x Ještědská
<i>Celkem plochy zemědělské výroby a bydlení</i>		<i>23922</i>	<i>660</i>	<i>3</i>	

**Dopravní infrastruktura**

Územní plán vymezuje rozvojové plochy s funkčním využitím dopravní infrastruktura Z104 až Z129 o celkové výměře 3,2 ha. Jedná se o plochy s využitím pro silniční dopravu – silnice, místní komunikace, účelové komunikace a dopravní vybavení –parkoviště.

U využití plochy Z104 – komunikace I.ř. je nezbytné její prostudování a zvážení jejího významu.

Využití plochy Z108 je pouze v textové části, ale není řešeno ve výkresové části.

Většina účelových komunikací je, dle místního silničního úřadu, hotových. **Z celkové plochy je využito 34%.**

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z104	GF-18.1 silnice I.ř.	2000	0	0	křižovatka Rádelský Mlýn není znám význam
Z105	GF-18.1 silnice I.ř.	300	300	100	kruhová křižovatka nad kostelem
Z106	GF-18.4 místní komunikace	700	0	0	Spojení ul. Březová a ul. Husova
Z107	GF-18.4 místní komunikace	360	0	0	Spojení ul. Tyršova a ul. Polní
Z108	GF-18.4 místní komunikace	150	0	0	Výjezd z plochy Z 102 – není ve výkresové části
Z109	GF-18.4 místní komunikace	460	460	100	ul. Zálesí
Z111	GF-18.4 místní komunikace	1350	0	0	za č.p. 165 podél Mohelky, propojení ul. Nádražní a ul. Tovární
Z112	GF-18.4 místní komunikace	2745	0	0	přestavba – vedle ul. Příkrá
Z113	GF-18.4 místní komunikace	2640	0	0	Propojení silnic nad

					kostelem (kruhový objezd – ulice u kostela)
Z114	GF-18.4 místní komunikace	1370	0	0	pokračování ul. Lipová
Z115	GF-18.4 místní komunikace	375	0	0	cesta přes železnici
Z116	GF-18.4 místní komunikace	1080	0	0	D.D.Voda – propojení místních komunikací podél hlavní silnice I/65
Z117	GF-18.4 místní komunikace	2640	0	0	Přístupová komunikace k Z30
Z118	GF-18.4 místní komunikace	1010	0	0	Liščí Jáma
Z120	GF-18.4 místní komunikace	910	0	0	Pelíkovice
Z121	GF-18.4 místní komunikace	1070	0	0	Košovy – u objektů
Z122	GF-18.5 účelová komunikace	320	0	0	pod silnicí I/65
Z123	GF-18.5 účelová komunikace	3830	3830	100	Selská strana
Z124	GF-18.5 účelová komunikace	370	370	100	za kruhovým objezdem
Z125	GF-18.5 účelová komunikace	1050	1050	100	U křížku
Z126	GF-18.5 účelová komunikace	450	450	100	U křížku
Z127	GF-18.5 účelová komunikace	1715	1715	100	Pelíkovice
Z128	GF-18.5 účelová komunikace	2960	2960	100	Rydvaltice
Z129	GF-21.1 parkoviště	2578	0	0	u nám. Míru vedle Tilie
<b>Celkem dopravní infrastruktura</b>		<b>32433</b>	<b>11135</b>	<b>34</b>	

### Technická infrastruktura

Územní plán vymezuje rozvojové plochy s funkčním využitím technická infrastruktura, ČOV Z130 až Z132 o celkové výměře 0,4 ha. Jedná se o plochy s využitím pro výstavbu ČOV. Plocha Z132 s využitím pro Z51 je nedostačující (dle předloženého vyjádření geologické kanceláře Prospekta) a využití plochy Z131 pro odkanalizování celého území Hranice je v dnešní době, kdy Město Rychnov u Jbc. ve spolupráci s Jabloncem nad Nisou chtějí docílit odkanalizování celého území do ČOV v Rychnově u Jbc., nevhodné. **Zde je nutné zjištění stavu věci a změnit využití daných ploch a způsob jejich odkanalizování (a způsob odkanalizování celého území Hranice).**

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z130	GF-22 technická infrastruktura, ČOV	650	0	0	Liščí Jáma
Z131	GF-22 technická infrastruktura, ČOV	3721	0	0	Hranice
Z132	GF-22 technická infrastruktura, ČOV	464	0	0	Hranice
<b>Celkem technická infrastruktura</b>		<b>4835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Výroba a skladování

Územní plán vymezuje rozvojové plochy s funkčním využitím výroba a skladování Z 133 - Z135, Z137 – Z139, celkové výměře 7,4 ha. Plocha Z133 v sobě zahrnuje plochy s původní výstavbou RD a zařazuje je do ploch přestavby. K této ploše není kapacitně dostačující příjezd mimo centrum města, nutné zvážit další využívání těchto ploch pro toto využití. Plocha Z137 její využití pro výrobu a skladování je omezeno přístupovými cestami. **Nutné vyhodnocení využití ploch s tímto využitím s ohledem k původní zástavbě a přístupovým cestám (s možností jejich rozšíření) a přiřčení ploch k těmto účelům se hodících ( Z73 a Z74). Rozvoj těchto zón na základě změny přístupnosti (mimo obytné části města).**

Označení plochy v ÚP	Funkce plochy (využití)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (m <sup>2</sup> )	Z toho využito (%)	Poznámka
Z133	GF-04 výroba a skladování	56508	0	0	za železniční stanicí
Z134	GF-04 výroba a skladování	2486	2486	100	odstavné stání melichar
Z135	GF-04 výroba a skladování	5660	0	0	vedle žel.stanice
Z137	GF-04 výroba a skladování	3947	0	0	ul. Údolní
Z138	GF-04 výroba a skladování	1413	0	0	ul. Kokonínská
Z139	GF-04 výroba a skladování	4465	0	0	ul. Kokonínská
<i>Celkem výroba a skladování</i>		<i>74479</i>	<i>2486</i>	<i>0,5</i>	

### Závěr:

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vyplynul požadavek na změnu územního plánu a to přerážení některých ploch zastavitelných do ploch stabilizovaných viz kapitoly Plochy pro bydlení – bytové domy, Plochy pro bydlení – rodinné domy, Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství, Technická infrastruktura. Dále vzniká požadavek na vyhodnocení rozvojových ploch v závislosti na jejich přístupu viz. kapitoly Výroba a skladování. Dále vyplynul návrh na přesnější definice využití území – např. drobná výroba.... atd.

### II. Vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán:

Jako závazný celorepublikový dokument pro pořízení územního plánu byl v době projednávání ÚP Rychnova u Jablonce nad Nisou dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR). Tento dokument byl usnesením vlády č. 276 ze dne 15.4.2015 aktualizován. Soulad ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou s PÚR je uveden v samostatné kapitole c).

V době projednání a vydání ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou byla platná územně plánovací dokumentace kraje schválená před červencem 1992 – ÚP VÚC LSRA z roku 1984. Následně byly vydány zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) dne 21. 12. 2011 a do doby vydání aktualizované dokumentace ZÚR LK jsou platné a závazné stávající ZÚR LK z roku 2011. Soulad ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou se ZÚR Libereckého kraje je uveden v samostatné kapitole c).

Dne 1.1.2013 nabyl účinnosti zákon č. 350/2012 Sb., kterým se měnil zákon č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), téhož dne nabyly účinnosti také novely prováděcích vyhlášek stavebního zákona – vyhláška 500/2006 Sb., O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2012 Sb., O obecných požadavcích na využívání území. Stručný přehled vyhodnocení souladu ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou s výše uvedenými právními předpisy:

- ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studii: jedná se o plochy Z8 (pořizuje se), Z40, Z46, Z55 (pořizuje se), Z70 a Z71. Vzhledem k žádostem o výstavbu v těchto lokalitách a z důvodů neurčení lhůty pro vypracování územních studií a jejím možným marným uplynutím k 1.1.2017 pořizovatel navrhuje úpravu.
- ÚP byly vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které bylo možné uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona i vyvlastnění dle §170 stavebního zákona, z důvodu změn podmínek za kterých může obec, kraj nebo stát uplatnit předkupní právo k pozemku nebo stavbě, musí dojít k úpravě a tím k souladu s požadavky platného stavebního zákona, tj. u veřejně prospěšných staveb týkajících se liniové technické infrastruktury a u veřejně prospěšných opatření týkajících se územního systému ekologické stability vypustit možnost uplatnění předkupního práva dle §101 stavebního zákona a u zbývajících staveb uvést v čí prospěch je předkupní právo uplatněno.
- V ÚP není navržena žádná plocha územní rezervy
- V ÚP vymezeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které by bylo vhodné upravit tak, aby svou definicí lépe charakterizovaly konkrétní způsob využití dané plochy, případně vyloučily umístění takových staveb, které v dané ploše není vhodné umístit. Dále je třeba plochy v nezastavěném území revidovat tak, aby respektovaly §18 odst. 5 stavebního zákona, případně výslovně vyloučit stavby, zařízení a jiná opatření, které v nezastavěném území umístit nelze.

Ve sledovaném období došlo v území řešeném územním plánem ke změnám podmínek a to:

- rozhodnutí o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, a v souvislosti se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- opatření obecné povahy – stanovení záplavového území toku Mohelka v úseku km 27,0-42,0 a vymezení zóny záplavového území v celé délce stanoveného úseku záplavového území,

#### **Závěr:**

**V rámci změny územního plánu je nutné upravit kapitolu týkající se veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, neboť novela stavebního zákona stanovila nové podmínky jejich stanovení a obsahu.**

**Dále se navrhuje v kapitole pro vymezení ploch, kde je nutné prověření změn územní studii stanovit lhůtu pro zpracování územní studie.**

**Z vyhodnocení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vyplynul návrh na jejich změnu – definice, které by lépe charakterizovaly konkrétní způsob využití dané plochy, charakteristika definic.**

**V rámci změny územního plánu budou zapracovány změny, které nastaly v důsledku provedených pozemkových úprav a upravit vymezení záplavové zóny.**

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

Při naplňování ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou od doby jeho schválení do schválení této zprávy (04/2009 – 12/2015) nebyly zjištěny žádné nové negativní dopady na udržitelný rozvoj území obce – nebyly zásadně novými faktory či změnami v území ohroženy podmínky pro životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel ani pro hospodářský rozvoj území.

#### **B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Z územně analytických podkladů (ÚAP) pro správní obvod ORP Jablonec nad Nisou aktualizovaných 31. 12. 2014 vyplývají následující závěry:

- problémy k řešení v ÚP:
  - vzhledem k významné trase celostátní železnice připravovat rozvoj průmyslové i obchodní sítě pro zajištění pracovních příležitostí – využití již vymezených ploch, dosáhnout jejich rozvoje změnou přístupnosti těchto ploch
  - podpora záměru rozvoje farem – pastevectví, agroturistika, OV a rozhledny Pelkovicce
  - využití kapacity ČOV (odkanalizování Rychnova Hranice a Kokonína)
  - z vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek vyplývá zhoršený přírodní pilíř především z vyšší zátěže dopravní infrastrukturou (dopravní napojení zóny výroby a skladů za viaduktem přes centrum města – nové řešení napojení těchto zón mimo obytné zóny města)
  - vyhodnocení zastavitelnosti zastavitelných ploch

#### **Závěr:**

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

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

#### **Politika územního rozvoje ČR:**

Politika územního rozvoje ČR zejména vymezuje oblasti, osy, koridory a plochy s ohledem na prokázané potřeby rozvoje území státu, které odůvodňují v souladu s §5 stavebního zákona zásah do působnosti orgánů krajů a obcí v záležitostech týkajících se jejich územního rozvoje a jestliže je důvodné pro tyto oblasti, osy a koridory a plochy stanovit kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v nich.

Pro území města Rychnova u Jablonce nad Nisou vyplývají z aktualizace č. 1 PÚR ČR 2015 obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2,2.

Území Rychnova u Jablonce nad Nisou je vymezeno v Rozvojové oblasti OB7, pro kterou nejsou pro dotčené území stanoveny úkoly pro územní plánování.

ÚP Rychnov u Jablonce nad Nisou respektuje republikové priority a je v souladu s aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky 2015.

#### **Zásady územního rozvoje Libereckého kraje:**

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje pořizované dle stavebního zákona byly vydány dne 21. 12. 2011 s účinností od 22. 1. 2012 (dále jen ZÚR LK).

ZÚR na území Libereckého kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

Na řešené území nezasahují prvky veřejně prospěšných staveb vymezených v dokumentaci ZÚR LK. Rozvoj území je řešen s cílem vytvořit podmínky pro trvalé stabilní osídlení s rovnoměrným rozvojem všech jeho složek a s ohledem na kvalitní životní prostředí.

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

Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy:

V rámci posouzení vymezených zastavitelných ploch a jejich využití na základě průzkumu terénu bylo pořizovatelem posouzeno níže v přehledných tabulkách. Z tohoto posouzení vyplývá, že významná část ploch určená ÚP pro sledovanou funkci (využití) není v současné době z různých důvodů reálně využitelná.

Část důvodů, které způsobují tento stav, přímo souvisí s řešením územního plánu – využití ploch až po zpracování a projednání územních studií. Tato podmínka se týká všech větších lokalit. Vzhledem k majetkoprávním vztahům nelze ve většině předmětných lokalit předpokládat brzké pořízení a projednání územních studií. Dalším důvodem, který znatelně snižuje využitelnost ploch, je zařazení zahrad a dalších obslužných ploch jednoznačně přiléhajících ke stojícím objektům do rozvojových ploch (ve skutečnosti mající charakter již využitých ploch) a umístění ploch ve stanoveném ochranném nebo bezpečnostním pásmu (kde je využití omezeno nebo úplně znemožněno).

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy pro bydlení v bytových domech:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
<b>Bydlení v bytových domech</b>							
Z1	GF 05-bydlení v bytových domech	3085	3085	100	vydáno stavební povolení	3085	0
Z2	GF 05-bydlení v bytových domech GF 05	1156	1156	100			1156
Z92	GF 05-bydlení v bytových domech GF 05	1513	1513	100	Je zařazeno v plochách přestavby, již je možné dát do ploch GF05	0	1513
<b>CELKEM</b>		<b>5754</b>	<b>5754</b>			<b>3085</b>	<b>2669</b>

Rekapitulace: bydlení v bytových domech je zaplněno pouze z části, zde je nutná koordinace se změnou Z86 (plocha smíšená obytná), jde o zástavbu proluky v blízkosti vodního toku v ulici Nádražní (Z2). Ze skutečně využitelné plochy, která je rovna s celkovou plochou, **je nevyčerpáno 46% ploch.**

Bylo zjištěno, že plochu Z92 je možné přiřadit do plochy s využitím GF05 ploch stabilizovaných.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
<b>Bydlení v rodinných domech</b>							
Z3	GF-07 rodinné domy	3291	3291	100	Zastavěno – 3RD	3291	0
Z4	GF-07 rodinné domy	775	775	100			775
Z5	GF-07 rodinné domy	1878	0	0	zahradu přiléhající ke stojící stavbě – stabilizovaná plocha		0
Z6	GF-07 rodinné domy	7929	7929	100	ochranné pásmo VN, pietní zóna hřbitov, zastavěno 5 RD, volné pro 1 RD	6599	1330
Z7	GF-07 rodinné domy	15619	12495	80	ochranné pásmo VN, pietní zóna hřbitova, nutné vyřešit možné přístupy, postaveny 2 RD, volné pro cca 5 RD	2500	9995
Z8	GF-07 rodinné domy	36115	20600	57	Vypracovaná ÚS – schválen podnět o zmenšení plochy na toto využití cca o 50%	0	20600
Z9	GF-07 rodinné domy	7625	7625	100	zastavěno 1 RD, volné	800	6825

Zpráva o uplatňování Územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou

					pro 6 RD		
Z10	GF-07 rodinné domy	1450	725	50	Zastavěno 1 RD, zbytek přiřazen ke stabilizovaným plochám – zahrady (již prováděn odkup)	725	0
Z11	GF-07 rodinné domy	2290	0	0	zahrada přiléhající ke stojící stavbě, plocha stabilizovaná		0
Z12	GF-07 rodinné domy	4630	2222	48	1RD, ostatní zahrada přiléhající ke stojící stavbě – stabilizovaná plocha	2222	0
Z13	GF-07 rodinné domy	624	624	0	1 RD, již stabilizovaná plocha	624	0
Z14	GF-07 rodinné domy	5292	4762	90	1 RD, již stabilizovaná plocha + OP lesa, aleje	754	4008
Z15	GF-07 rodinné domy	5402	4861	90	OP (aleje)		4861
Z16	GF-07 rodinné domy	688	688	100	nedostavěný RD	688	0
Z17	GF-07 rodinné domy	1591	1591	100	Je řešeno povolení k výstavbě	1591	0
Z18	GF-07 rodinné domy	5930	5930	100	1 RD nedostavěn	5930	0
Z19	GF-07 rodinné domy	3950	1580	40	pozemky pod elektrickým vedením, které nemůžou být využity k výstavbě - OP		1580
Z21	GF-07 rodinné domy	5096	2548	50	OP - výstavba omezena ochranným pásmem elek. vedení, je řešeno povolení k výstavbě	2548	0
Z22	GF-07 rodinné domy	4335	2168	50	výstavba omezena ochranným pásmem elek. vedení, příjezdová cesta		2168
Z23	GF-07 rodinné domy	444	444	100	zastavěno	444	0
Z24	GF-07 rodinné domy	3371	3371	100	1RD postavený a stavební povolení na řadové rodinné domy	3371	0
Z25	GF-07 rodinné domy	1046	0	0	již stabilizovaná plocha – objekt knihovny	0	0
Z26	GF-07 rodinné domy	620	620	100	zastavěno	620	0
Z27	GF-07 rodinné domy	1614	1614	100	zastavěno 1 RD	800	814
Z28	GF-07 rodinné domy	734	734	100			734
Z29	GF-07 rodinné domy	5174	5174	100	schválen podnět na změnu – na GF25	0	0
Z30	GF-07 rodinné domy	19242	19242	100			19242
Z31	GF-07 rodinné domy	1194	1194	100			1194
Z32	GF-07 rodinné domy	675	675	100			675
Z33	GF-07 rodinné domy	1043	938	90	ochranné pásmo drah		938
Z34	GF-07 rodinné domy	5303	3517	66	postavený dvojdoměk, další výstavba omezena - ochranné pásmo drah	3517	0
Z35	GF-07 rodinné domy	2990	2990	100		2990	0
Z36	GF-07 rodinné domy	2140	2140	100		2140	0
Z37	GF-07 rodinné domy	2010	2010	100		2010	0
Z38	GF-07 rodinné domy	2007	2007	100		2007	0
Z39	GF-07 rodinné domy	1096	1096	100		1096	0
Z40	GF-07 rodinné domy	23775	0	0	podmíněno územní studií,	0	0
Z41	GF-07 rodinné domy	7209	3773	52	zastavěno 1RD, OP dráhy a ČOV	1033	2740
Z42	GF-07 rodinné domy	760	760	100		0	760
Z43	GF-07 rodinné domy	4700	2350	50	Liščí Jáma - možnost výstavby max 2RD?, ochranné pásmo drah, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu	0	2350
Z44	GF-07 rodinné domy	8642	4321	50	Liščí Jáma – prověření	0	4321



Zpráva o uplatňování Územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou

					možnosti výstavby- poz.p.č. 2103/1 umístěn plynovod, na další zasahuje ochranné pásmo, přístupové cesty?		
Z45	GF-07 rodinné domy	1346	1346	100		0	1346
Z46	GF-07 rodinné domy	9673	0	0	podmíněno územní studií	0	0
Z47	GF-07 rodinné domy	4236	4236	100		2500	1736
Z48	GF-07 rodinné domy	7919	7127	90	ochr.pásmo PUPFL + plynovod	0	7127
Z49	GF-07 rodinné domy	9820	8838	90	ochr.pásmo elek.vedení + plynovod	8838	0
Z50	GF-07 rodinné domy	5417	3954	73	stabilizovaná plocha (zahrada), ochranné pásmo PUPFL	2469	1485
Z51	GF-07 rodinné domy	25106	0	0	společným odkanalizováním do ČOV	0	0
Z52	GF-07 rodinné domy	1950	1950	100		1950	0
Z53	GF-07 rodinné domy	4183	1270	30	ochranné pásmo PUPFL, elek.vedení a samotné elek. vedení	1270	0
Z55	GF-07 rodinné domy	39883	0	0	podmíněno územní studií	0	0
Z56	GF-07 rodinné domy	2322	2322	100		0	2322
Z57	GF-07 rodinné domy	1706	1706	100		1706	0
Z58	GF-07 rodinné domy	2476	1449	59	1 RD ,ostatní stabilizované plochy	1449	0
Z59	GF-07 rodinné domy	1836	0	0	1836	0	0
Z60	GF-07 rodinné domy	674	0	0	stabilizovaná plocha – zahrada u č.ev.139	0	0
Z61	GF-07 rodinné domy	2811	2811	100	stabilizovaná plocha – zahrada u č.ev. 141 a č.p. 886	2811	0
Z62	GF-07 rodinné domy	5379	4303	80	ochrana PUPFL	0	4303
Z64	GF-07 rodinné domy	1961	1961	100		0	1961
Z65	GF-07 rodinné domy	4899	2450	50	limit dle ÚP –umístění 1 RD	0	2450
Z66	GF-07 rodinné domy	1992	1992	100		0	1992
Z67	GF-07 rodinné domy	1100	1100	100		0	1100
Z68	GF-07 rodinné domy	4181	4181	100		0	4181
Z69	GF-07 rodinné domy	8914	8914	100	max. 2 RD	0	8914
Z70	GF-07 rodinné domy	10023	0	0	podmíněno územní studií + ochrana PUPFL	0	0
Z71	GF-07 rodinné domy	6952	0	0	podmíněno územní studií + ochrana PUPFL	0	0
Z72	GF-07 rodinné domy	3656	3656	100	max.1 RD	0	3656
1D7	GF-07 rodinné domy	1220	1220	100		0	1220
1D8	GF-07 rodinné domy	933	933	100		0	933
1D9	GF-07 rodinné domy	1581	1581	100		1581	0
1D10	GF-07 rodinné domy	736	736	100		0	736
1D11	GF-07 rodinné domy	46	46	100	zahrada – stabilizovaná plocha	46	0
2A	GF-07 rodinné domy	2310	2310	100		2310	0
Celkem		387 540	191321	50		76623	114698

Rekapitulace: z celkové výměry ploch určených platným územním plánem je skutečně využitelných 191 321m<sup>2</sup>, což znamená cca 50% z celkové výměry těchto ploch. K dnešnímu dni je z těchto ploch využito cca 40 %.

Potřeba nových rozvojových ploch je dána zájmem o výstavbu rodinných domů ve městě, využití již daných rozvojových ploch je znatelně sníženo, jak je výše uvedeno, zařazením zahrad a dalších obslužných ploch jednoznačně přiléhajících ke stojícím objektům (ve skutečnosti mají význam již stabilizovaných ploch) a dále zařazením ploch se značným omezením výstavby, teoreticky je umožněno umístění rodinného domu, ale ve skutečnosti to není reálné.

Z důvodu prokázání snížení možnosti využití ploch k výstavbě rodinných domů vyplývá požadavek na změnu územního plánu, tzn. prověření výše uvedených ploch se sníženou využitelností a navrhnout plochy nové.

Plochy již využití je nutné v rámci změny územního plánu přeradit do ploch stabilizovaných.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy komerčního zařízení:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
<b>Komerční zařízení</b>							
Z73	GF-20.4 občanské vybavení komerční zařízení	33083	33083	100		33083	0
Z74	GF-20.4 občanské vybavení komerční zařízení	2880	2880	100		1400	1480
<b>Celkem</b>		<b>35 963</b>	<b>35 963</b>			<b>34 483</b>	<b>1 480</b>

Rekapitulace: jedná se o plochu mezi silnicí I/65 a kostelem s vazbou na vymezení ploch na přilehlou kruhovou křižovatku. Míra využití 96%

Plochy již využití je nutné v rámci změny územního plánu přeradit do ploch stabilizovaných.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy pro sport a rekreaci:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
<b>Komerční zařízení</b>							
Z75	GF-10 občanské vybavení sport a rekreace	5300	5300	100		0	5300
Z76	GF-10 občanské vybavení sport a rekreace	1370	1370	100	rozhledna	0	1370
1A1	GF-10 občanské vybavení sport a rekreace	553	553	100	koupaliště	0	553
<b>CELKEM</b>		<b>7 223</b>	<b>7 223</b>			<b>0</b>	<b>7 223</b>

Rekapitulace: tyto plochy zahrnují plochy pro rekreaci – koupaliště, rozhledna, plocha pro sportovní využití občanů. Nevyčerpáno je 100% ploch pro realizaci staveb pro sport a rekreaci.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy veřejného prostranství:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
<b>Veřejná prostranství</b>							
Z77	GF-21.4 veřejná prostranství	682	682	100	východně na náměstí	0	682
Z77	GF-21.4 veřejná prostranství	32411	32411	100	východně od kostela	0	1370
Z79	GF-21.4 veřejná prostranství	3880	3880	100	hasičská zb. děts.h.	3880	0
Z80	GF-21.4 veřejná prostranství	467	0	0	ul.Luční – zahrada využívaná k soukromým účelům – oplocená	0	0
Z81	GF-21.4 veřejná prostranství	1751	1751	100	ul. Polní	0	1751

Z82	GF-21.4 veřejná prostranství	1542	1542	100	za viaduktem	0	1542
Z83	GF-21.4 veřejná prostranství	1327	1327	100	ul. Lipová	0	1327
Z84	GF-21.4 veřejná prostranství	964	964	100	Kokonínská x Ještědská – využívané k parkování	964	0
CELKEM		43024	42557			4844	37713

Rekapitulace: tyto plochy zahrnují plochy pro veřejná prostranství – veřejná zeleň, parkoviště. Míra využití těchto ploch je 11 %, nevyčerpáno je 89 % ploch pro realizaci veřejné zeleně a parkovišť. Plochy jsou povětšinou ponechány jako městská zeleň – zatravnění, stromy.

Bylo zjištěno, že plochu Z80 již není možné využít jako plochu veřejného prostranství. Během změny územního plánu je nutné tuto plochu vyřadit.

Plochy již využitě je nutné v rámci změny územního plánu přeradit do ploch stabilizovaných.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy smíšené obytné městské:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
	<b>Plochy smíšené obytné městské</b>						
Z85	GF-06 plochy smíšené obytné městské	440	440	100	parkovací plocha u Remy design – plocha přestavby	0	440
Z86	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1029	1029	100		0	1029
Z87	GF-06 plochy smíšené obytné městské	923	923	100	Původní zástavba bytového domu – plocha přestavby	923	0
Z88	GF-06 plochy smíšené obytné městské	807	807	100	Parkovací plocha před č.p. 607-plocha přestavby	0	807
Z89	GF-06 plochy smíšené obytné městské	800	0	0	zahrada u RD	0	0
Z90	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1035	0	0	RD se zahradou – plocha přestavby	0	0
Z91	GF-06 plochy smíšené obytné městské	4086	0	0	původní zástavba podél ul. Kokonínská - plocha přestavby	0	0
Z92	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1513	1513	100	původní zástavba podél ul. Kokonínská (kino) - plocha přestavby	0	1513
Z93	GF-06 plochy smíšené obytné městské	4625	0	0	původní zástavba podél ul. Kokonínská - plocha přestavby	0	0
Z94	GF-06 plochy smíšené obytné městské	323	323	100	původní zástavba v ul. Mlýnská – adaptace stodoly	323	0
Z95	GF-06 plochy smíšené obytné městské	5192	5192	100	Ještědská ulice mezi Antikhausem a JHSP s.r.o.	0	5192
Z96	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1225	0	100	JHSP s.r.o. + bydlení	1225	0
Z97	GF-06 plochy smíšené obytné městské	1197	1197	100	Tovární ul. Za Mohelkou	0	1197
Z100	GF-06 plochy smíšené obytné městské	3699	3699	100	Zálesí	3699	0

Z101	GF-06 plochy smíšené obytné městské	2682	2682	100	u silnice I/65, D.D.Voda	0	2682
CELKEM		29576	18107			5247	12860

Rekapitulace: tyto plochy zahrnují plochy smíšené obytné městské. Míra využití ze skutečně využitelných ploch je 29 %, nevyčerpáno je 71 % ploch pro realizaci různorodého bydlení, ubytování a občanského vybavení a drobné výroby. Plochy určené pro toto využití se nachází zároveň i v ploše přestavby a jedná se o stabilizované plochy – zastavěné RD se zahradami.

Bylo zjištěno, že v rámci změny územního plánu je nutné prověřit plochy přestavby, a to zejména plochy Z89-Z91, Z93 a plochu Z87 vyjmout z plochy přestavby a změnit na plochu stabilizovanou – již se jedná o dané využití. Dále bylo zjištěno, že u plochy Z100 je nutné vymezení stabilizované plochy dle skutečného stavu v území a u plochy Z101 prověřit možnosti využití. Plochy již využití je nutné v rámci změny územního plánu přeartovat do ploch stabilizovaných.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu a bydlení:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
	<b>Plochy zemědělská výroba a bydlení</b>						
Z102	GF-25 zemědělská výroba a bydlení	23262	23262	100	nad Pláňských lesem	0	23262
Z103	GF-25 zemědělská výroba a bydlení	660	660	100	Kokonínská x Ještědská	660	0
CELKEM		23922	23922			660	23262

Rekapitulace: tyto plochy zahrnují plochy pro zemědělskou výrobu a bydlení. Míra využití těchto ploch je 3%, nevyčerpáno je 97% ploch pro realizaci zemědělské výroby a bydlení. Dle zjištění je na ploše Z103 realizován objekt zemědělské výroby, z toho důvodu je během změny územního plánu nutno přiřadit tuto plochu do ploch stabilizovaných.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
	<b>Dopravní infrastruktura – silniční doprava</b>						
Z104	GF-18.1 silnice I.ř.	2000	0	0	křižovatka Rádelský Mlýn - není znám význam	0	0
Z105	GF-18.1 silnice I.ř.	300	300	100	kruhová křižovatka nad kostelem	300	0
Z106	GF-18.4 místní komunikace	700	700	100	Spojení ul. Březová a ul. Husova	0	700
Z107	GF-18.4 místní komunikace	360	360	100	Spojení ul. Tyršova a ul. Polní	0	360
Z108	GF-18.4 místní komunikace	150	150	100	Výjezd z plochy Z 102	0	150

					– není ve výkresové části		
Z109	GF-18.4 místní komunikace	460	460	100	ul. Zálesí	460	0
Z111	GF-18.4 místní komunikace	1350	1350	100	za č.p. 165 podél Mohelky, propojení ul. Nádražní a ul. Tovární	0	1350
Z112	GF-18.4 místní komunikace	2745	0	0	přestavba – vedle ul. Příkrá – umístění komunikace nespĺňuje podmínky pro umístění v obytné zóně	0	0
Z113	GF-18.4 místní komunikace	2640	2640	100	Propojení silnic nad kostelem (kruhový objezd – ulice u kostela)	880	1760
Z114	GF-18.4 místní komunikace	1370	1370	100	pokračování ul. Lipová	0	1370
Z115	GF-18.4 místní komunikace	375	375	100	cesta přes železnici	0	375
Z116	GF-18.4 místní komunikace	1080	1080	100	D.D.Voda – propojení místních komunikací podél hlavní silnice I/65	0	1080
Z117	GF-18.4 místní komunikace	2640	2640	100	Přístupová komunikace k Z30 – nad ul. Kokonínská	0	2640
Z118	GF-18.4 místní komunikace	1010	1010	100	Liščí Jáma	0	1010
Z120	GF-18.4 místní komunikace	910	910	100	Pelkovice	0	910
Z121	GF-18.4 místní komunikace	1070	1070	100	Košovy – u objektů	0	1070
Z122	GF-18.5 účelová komunikace	320	320	100	pod silnicí I/65	0	320
Z123	GF-18.5 účelová komunikace	3830	3830	100	Selská strana – do pole již vyježděná	3830	0
Z124	GF-18.5 účelová komunikace	370	370	100	za kruhovým objezdem- již stabilizovaná plocha	370	0
Z125	GF-18.5 účelová komunikace	1050	1050	100	U křížku – již stabilizovaná plocha	1050	0
Z126	GF-18.5 účelová komunikace	450	450	100	U křížku – již stabilizovaná plocha	450	0
Z127	GF-18.5 účelová komunikace	1715	1715	100	Pelkovice – již stabilizovaná plocha	1715	0
Z128	GF-18.5 účelová komunikace	2960	2960	100	Rydvaltice	0	2960
Z129	GF-21.1 parkoviště	2578	2578	100	u nám. Míru vedle Tilie – stabilizovaná plocha	2578	0
	<b>Celkem dopravní infrastruktura</b>	<b>32433</b>	<b>27688</b>			<b>11613</b>	<b>16075</b>

Rekapitulace: tyto plochy zahrnují plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu – silniční dopravu. Míra využití těchto ploch je 42%, nevyčerpáno je 58% ploch pro realizaci dopravní infrastruktury. Jsou zde zahrnuty plochy, které se dají považovat za plochy stabilizované – viz. tabulka.

Plochy již využitě je nutné v rámci změny územního plánu přeřadit do ploch stabilizovaných.

Dále v rámci změny územního plánu dojde k prověření ploch Z 104 a Z108 a u plochy Z112 prověřit možnost přestavby a tím navazující možnosti vyvlastnění.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
<b>Technická infrastruktura</b>							
Z130	GF-22 technická infrastruktura, ČOV	650	0	0	Liščí Jáma	0	0
Z131	GF-22 technická infrastruktura, ČOV	3721	0	0	Hranice	0	0
Z132	GF-22 technická infrastruktura, ČOV	464	0	0	Hranice	0	0
<b>Celkem dopravní infrastruktura</b>		<b>4835</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

Rekapitulace: tyto plochy zahrnují plochy pro technickou infrastrukturu - ČOV. Míra využití těchto ploch je 0%. Plochy jsou určeny k výstavbě ČOV a je řešen nový způsob odkanalizování a to do již funkční a využívané ČOV v Rychnově u Jbc. plocha změny Z131. V této době je podán návrh na změnu PRVKŮ ČR, kde bude již navržen tento způsob odkanalizování, který je pro rozvoj města výhodnější, praktičtější a ekologičtější. Dle předloženého vyjádření firmy Prospekta ze dne 10/2015 je zřejmé, že plocha pro změnu Z132 je pro likvidaci odpadních vod nedostačující.

V rámci průzkumu terénu byly takto identifikovány následující zastavitelné plochy pro výrobu a skladování:

Loka- lita	Funkce plochy (využití)	Celková plocha lokality (m <sup>2</sup> )	Skutečně využitelná plocha (m <sup>2</sup> )	Využi- telnost plochy (%)	Důvod snížení využitelnosti	Plocha využitá (m <sup>2</sup> )	Volná plocha skutečně využitelná (m <sup>2</sup> )
<b>Výroba a skladování</b>							
Z133	GF-04 výroba a skladování	56508	56508	100	za železniční stanicí	0	56508
Z134	GF-04 výroba a skladování	2486	2486	100	odstavné stání melichar	2486	0
Z135	GF-04 výroba a skladování	5660	5660	100	vedle žel.stanice	0	5660
Z137	GF-04 výroba a skladování	3947	2763	70	ul. Údolní – ochranná pásma, záplavové území	2763	0
Z138	GF-04 výroba a skladování	1413	1413	100	ul. Kokonínská – plocha stabilizovaná	1413	0
Z139	GF-04 výroba a skladování	4465	2233	50	ul. Kokonínská - ochranná pásma, záplavové území	0	2233
<b>Celkem výroba a skladování</b>		<b>74479</b>	<b>71063</b>			<b>6662</b>	<b>64401</b>

Rekapitulace: tyto plochy zahrnují plochy pro výrobu a skladování. Míra využití těchto ploch je 9%, nevyčerpano je 91% ploch pro realizaci staveb pro výrobu a skladování. V rámci změny územního plánu dojde k prověření jejich využití s ohledem na jejich přístupnost (u Z133-Z137 je přístup přes centrum města), nové návrhy řešení přístupu ke změnám ploch Z133-Z137.

#### **Závěr:**

**V rámci změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených problémů (viz. jednotlivé tabulky).**

**Pořizovatel navrhuje na základě kontroly zastavitelných ploch v území vyjmout výše uvedené plochy jako stabilizované do ploch zastavitelných.**

**V rámci změny územního plánu pořizovatel navrhuje z důvodu prokázání snížení možnosti využití ploch k výstavbě rodinných domů navrhnout plochy nové.**

**U ostatních ploch s rozdílným způsobem využití město nemá potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, jelikož všech těchto ploch je v řešeném území vymezeno dostatečné množství.**

## **E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu**

**Ea) 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**

### **1) Urbanistická koncepce**

- Při zpracování změny územního plánu bude zachována urbanistická koncepce nastavená územním plánem.
- Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- Při zpracování změny územního plánu bude využita nová digitální mapa (DKM) pro část k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou a katastrální mapa digitalizovaná (KMD) pro k.ú. Pelkovic, jelikož došlo v uplynulém období k digitalizaci katastrálních map.
- Požadavek na aktualizaci zastavěného území a v návaznosti na něj aktualizováno zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity, na plochy zastavěné.
- Požadavek na aktualizaci záplavového území na toku Mohelce a vymezení aktivní zóny záplavového území.
- Požadavek na prověření stávající zastavitelné plochy (zejména plochy pro bydlení a výrobu a skladování) vzhledem k jejich rozsahu, limitům využití, možnosti zastavění a možnosti přístupu (týká se ploch pro výrobu a skladování), dle bodu D.
- Požadavek na prověření a popřípadě vypuštění ploch přestavby, převážně týkajících se příjezdových ploch k plochám pro výrobu a skladování. Rozvoj na plochách pro výrobu a skladování redukovat s ohledem na možnosti přístupu.
- Požadavek na rozvoj ploch k výstavbě rodinných domů dle hodnocení v kapitole D).
- Požadavek na vymezení zastavitelných ploch v rozsahu nezbytném pro realizaci požadovaných záměrů.
- Požadavek na nové umísťované stavby, aby svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním respektovaly okolní zástavbu. Určení procenta zastavěnosti vzhledem k umístění stavby na území města, určení procenta zastavěnosti i v plochách pro výrobu a skladování.
- Nové záměry nesmí narušit stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.
- Požadavek na úpravu textové části, kde dojde k přesnějšímu popsání, včetně specifikace použitých pojmů (např. vymezení pojmu drobná výroba, podnikatelská činnost – dle umístění).
- Požadavek na určení termínu vypracování územních studií.
- Požadavek na prověření ploch změn s odkazy na řešení dle změn ÚPNSÚ (územní plán sídelního útvaru).
- Požadavek na prověření ploch, jejichž využití brání rozvoji území města, např. pozemky určené k výstavbě rodinných domů v soukromém vlastnictví, které dlouhodobě nejsou využity k výstavbě.
- Změnou bude prověřena možnost zpracování níže uvedených záměrů:
  - Požadavek na převedení stabilizované plochy lesní PUPFL (GF16.1) na poz.p.č. 3170, k.ú. Rychnov u Jbc., na specifickou plochu pro skládkování bioodpadu
  - Požadavek na převedení ploch technické infrastruktury (GF22) na poz.p.č. 3572, k.ú. Rychnov u Jbc., na plochu k výstavbě rodinných domů. Požadavek na vypuštění ČOV pro celé území Z51, v textové části navrhnout individuální čištění odpadních vod a pak následné odkanalizování do ČOV Rychnov u Jbc. – dle prováděné změny PRVK LK.

- Požadavek na převedení plochy zemědělské, orná půda (GF13) a ploch dopravní infrastruktury, místní komunikace (GF18.4) na části poz.p.č. 3315, 3316, 3354 v obci i k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, na plochy dopravní infrastruktury, silnice I.ř. (GF18.1).
- Požadavek na převedení plochy zemědělské, orná půda (GF13) na poz.p.č. 3011/1 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, na plochy pro komerční využití (pro drobnou výrobu a sklady).
- Požadavek na převedení plochy pro výstavbu rodinných domů (GF07) na poz.p.č. 3485 v obci i k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, na plochu smíšenou, zemědělská výroba a bydlení (GF25).
- Požadavek na převedení plochy zemědělské TTP (GF15.1) na části poz.p.č. 3486 a 3109 v obci i k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, na plochu zemědělskou, orná půda (GF13).
- Požadavek na převedení plochy zemědělské, TTP (GF15.1) na části poz.p.č. 3109 v obci i k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, na plochu zemědělskou, orná půda (GF13).
- Požadavek na převedení plochy smíšené nezastavěného území, vysoký nálet na nelesní půdě (GF16.2) na poz.p.č. 2152 a 3582 v obci i k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, na plochu bydlení v rodinných domech (GF07).
- Požadavek na převedení plochy smíšené nezastavěného území, vysoký nálet na nelesní půdě (GF16.2) na poz.p.č. 3489 v obci i k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, na plochu bydlení v rodinných domech (GF07).
- Požadavek na prověření využití území pro plochu smíšenou obytnou na poz.p.č. 3356, 2438 a 3366 k.ú. Rychnov u Jbc.,
- Požadavek na převedení rozvojové plochy Z73 na stabilizovanou plochu s konkrétním hlavním využitím.
- provedení odkanalizování části Rychnova u Jbc – Hranice a území Jablonce nad Nisou, Kokonín do ČOV V Rychnově u Jablonce nad Nisou, dle změny PRVK LK (Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, která je v tomto období v řízení).
- Vznik nových rozvojových ploch pro bydlení, které budou skutečně využitelné (dle platného ÚP jsou z navržených ploch skutečně využitelných pouze 49%).

**Změna ÚP plánu musí respektovat republikové priority PÚR, zejména:**

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty s tvůrčím (konceptním) a citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji;
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, avšak nepřipustit upadání venkovské krajiny v důsledku nedostatku lidských zásahů;
- zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodárného rozvoje území, ve spolupráci s obyvateli a uživateli území;
- zajistit ochranu nezastavěného území, podporovat přestavby, revitalizace a asanace v zastavěném území, a zachovávat a podporovat rozvoj ploch veřejných prostranství (veřejné zeleně) vše s ohledem na území CHKO a NATURA 2000, CHOPAV, hledisko krajinného rázu a ostatních limitů využití území;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu;
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost dopravní a technické infrastruktury se zachováním propustnosti krajiny a zamezením negativního jevu fragmentace ploch; vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze, ...).



- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch.
- při stanovení způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků.
- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

**Změna ÚP musí respektovat priority pro zajištění příznivého životního prostředí stanovené v kapitole a) ZÚR zejména:**

- ve veřejném zájmu chránit přírodní hodnoty území kraje, zvyšovat funkční účinnost zvláště a obecně chráněných území přírody a zajistit jejich organické doplnění a propojení s prvky ÚSES a NATURA 2000.
- zajistit ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.
- vhodným přístupem k využívání území, respektováním územních opatření, odstraněním starých ekologických zátěží, vhodným využitím devastovaných území a zamezením nežádoucích civilizačních projevů na kvalitu životního prostředí a obytné hodnoty kraje zajistit ochranu ovzduší, vod a půdy před znečištěním v území.
- upřednostňovat ekologické formy hospodaření a účinným rozvíjením prvků ÚSES zajistit ochranu zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a neodůvodněnými záborů pro jiné účely ve smyslu ochrany půdy jako prakticky neobnovitelné složky životního prostředí a ve smyslu uchování produkční hodnoty území.
- citlivým přístupem k řešení urbanizace území, odpovědným hospodařením s nerostným bohatstvím kraje – obnovitelnými i neobnovitelnými zdroji, minimalizací nevhodných zásahů a podporou úprav, směřovaných ke zkvalitnění krajinných hodnot území, zachovat potenciál, kvalitu a jedinečnost kulturní krajiny v její rozmanitosti.
- preventivními zásahy pro ochranu území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky minimalizovat rozsah možných škod z působení přírodních sil v území.

**Změna ÚP musí respektovat priority pro zajištění příznivého hospodářského růstu stanovené v kapitole a) ZÚR zejména:**

- podporovat rozvoj hospodářských a sociálních funkcí ve vymezených rozvojových oblastech a v rozvojových osách kraje zajištěných odpovídající dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou s minimem negativních dopadů na životní prostředí. Rozvoj ekonomických aktivit zajistit odpovídající kapacitou obytných a obslužných funkcí.
- Chránit a přiměřeně využívat přírodní surovinové zdroje.
- zajistit kvalitní dopravní napojení na evropskou dopravní síť a zlepšení dostupnosti
- koordinovat dopravní systémy, zajišťovat optimalizovanou dopravní obslužnost s upřednostňováním významu veřejné dopravy.
- zajistit kvalitní a odpovídající propojení oblastí, podoblastí a středisek cestovního ruchu systémem multifunkčních turistických koridorů při zachování přírodních a kulturních hodnot území
- odpovědným hospodařením se zdroji a údržbou a rozvojem spolehlivých jímacích a rozvodných systémů a úpraven zabezpečit bezproblémové zásobování obyvatel a dalších odběratelů nezávadnou kvalitní vodou za sociálně únosné ceny.
- důsledně přistupovat k zajištění efektivní likvidace odpadních vod bez negativních dopadů na životní prostředí.
- zajistit územní podmínky pro efektivní zásobování území energiemi a hospodaření s nimi

- vytvářet územní podmínky pro uplatnění ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů a realizaci rozsáhlého programu využití obnovitelných zdrojů energie.
- vytvářet podmínky pro zlepšení dostupnosti služeb spojů a telekomunikací ve vztahu k potřebám území.

**Změna ÚP musí respektovat priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel území stanovené v kapitole a) ZÚR zejména:**

- navrhovat a rozvíjet pouze kvalitní a příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel vybavených nabídkou pracovních příležitostí, potřebnou veřejnou infrastrukturou, dostatečným zastoupením veřejných prostranství a veřejné zeleně, respektující ochranu přírody a krajiny,
- stanovením územně technických podmínek v rámci komplexního rozvoje obcí a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v ZÚR LK zajistit předpoklady pro vysokou životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem, službami vč. dobrých podmínek pro trávení volného času a vzdělání pro rozvoj kvalitních lidských zdrojů,
- vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho dalšími uživateli.
- bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- podporovat efektivní využívání území pro stabilizaci a rozvoj hospodářských a sociálních funkcí a jejich zajištění odpovídající technickou vybaveností a dopravní obsluhou, při zachování nezastupitelných přírodních a kulturních hodnot a dostatečném zastoupení veřejné zeleně,
- vytvářet předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského a jiného původu),
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury; dopravní a technickou infrastrukturu umisťovat s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizaci fragmentace krajiny - je-li to účelné, do společných koridorů, koncepce řešení koordinovat se sousedními kraji a státy.
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Dbát na vyváženost všech třech pilířů udržitelného rozvoje území a nepřipustit snížení jedinečných hodnot území:
- cíleně chránit místa nebo krajinné celky zvláštního zájmu
- zvláštní pozornost věnovat obnově venkovské krajiny vč. charakteru životních podmínek s důrazem na zachování objektů i souborů lidové architektury v celkové krajinné kompozici,
- při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- podporovat propojení atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (pěší, cyklo, lyžařská, hipo aj.),
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
- vytváření územních podmínek pro rozvoj vzdělanosti obyvatelstva a rozmanité struktury hospodářské základny území, založené na spolupráci v širším evropském prostoru, snížit riziko důsledků náhlých hospodářských změn.
- při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

## **2) Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

### **Doprava**

- Požadavek na prověření napojení plochy s využitím pro výrobu a skladování (za nádražím), tak aby jejím trasováním došlo k co nejmenšímu narušení vlastnických práv, a to i v plochách přestavby. Návrh jiné možnosti, co nejméně obtěžující svým využíváním okolí – plochy bydlení.
- Požadavek navrhnout pro nové rozvojové plochy kapacitní napojení, se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační plochu.

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

- Vycházet z poslední změny Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, která je v tomto období v řízení.
- Prověřit a následně upravit, na základě provedené změny Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, způsob odkanalizování v části obce – Hranice a Kokonína.

### **Elektro**

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

## **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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona**

### **§18 odst. 5 stavebního zákona**

- Prověřit a stanovit podmínky v nezastavěném území s ohledem na znění §18, odst. 5, stavebního zákona a umístování některých staveb v nezastavěném území.

### **Ochrana přírody a krajiny**

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

### **Zemědělský půdní fond**

- Nově zastavitelné plochy navrhnout v návaznosti na současnou zástavbu v území, tak aby byla zabrána jen nejnútnejší plocha zemědělské půdy.
- Nově zastavitelné plochy navrhnout, tak aby co nejméně narušovaly organizaci zemědělského půdního fondu, hydrogeologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
- Nově navržené zastavitelné plochy na plochách ZPF budou řádně odůvodněny a bude minimalizován zásah do vysoce chráněných půd (I. a II. třídy ochrany).
- Zábory ZPF budou v rámci ÚP zpracovány do tabulkového a grafického přehledu s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru.

### **Pozemky určené k plnění funkce lesa**

- Nově navrhované zastavitelné plochy nesmí narušit celistvost stávajících lesních pozemků

- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle §14 odst. 2, zákona č. 289/1995, Sb., lesní zákon).
- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.
- Zábory PUPFL budou v rámci ÚP zpracovány do tabulkového a grafického přehledu s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru.

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

- Neuplatňuje se

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

- Bude prověřena potřebnost veškerých navržených VPS. Bude aktualizován seznam těchto staveb. Realizované VPS budou vypuštěny. U veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo bude uvedeno v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků se týká a jakého katastrálního území.
- Bude prověřena potřebnost veškerých ploch asanací. Bude prověřena jejich potřebnost, popřípadě navržen jiný způsob u území při tělese dráhy pod kostelem s uvolněním dnešních objektů rodinných domů pro využití nové místní komunikace s odvedením dopravy mimo centrum.

**Ed) 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.**

- Územní plán vymezil 6 lokalit k prověření změn jejich využití územní studií. Nějaké územní studie nebyly dosud zpracovány. Bude stanoven termín pro jejich vydání.
- Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace a stanovení podrobných podmínek pro nové využití území, regulačním plánem, není požadováno.

**Ee) požadavek na zpracování variant řešení**

- Neuplatňuje se.

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

Změna č. 4 Územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou bude zpracována především dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhlášky Č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, a to v pěti vyhotoveních (dokumentace návrhu pro společné jednání a veřejné projednání budou zpracovány ve dvou vyhotoveních) v tomto minimálním rozsahu:

Textová část Změny č. 4 Územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou v rozsahu daného platnou prováděcí vyhláškou, přičemž budou uvedeny pouze ty skutečnosti, které budou měněny či doplněny oproti vydanému Územnímu plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou:

- vymezení zastavěného území,
- základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

- urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- koncepci 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 a podobně,
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- 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,
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
- vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, pokud to bude účelné,
- údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

**Grafická část Změny č. 4 Územního plánu Rychnova u Jablonce nad Nisou bude zpracována nad digitální katastrální mapou a katastrální mapou digitalizovanou a analogovou katastrální mapu a bude obsahovat minimálně uvedené výkresy v rozsahu měněných částí, přičemž budou s vydaným Územním plánem Rychnov u Jbc. vzhledově korespondovat:**

#### **A.1 - Výkres základního členění území v měřítku 1:5 000**

obsahující vyznačení hranic, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.

#### **A.2 - Hlavní výkres v měřítku 1:5 000**

obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, ploch a koridorů pro územní rezervy.

#### **A.3 - Výkres koncepce veřejné infrastruktury v měřítku 1:5 000**

obsahující koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu.

#### **A.4 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5 000**

výkres ploch nebo pozemků určených pro umístění navrhovaných veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, veřejných prostranství, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pro asanaci území, ve kterých lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo ke kterým lze uplatnit předkupní právo (§ 101 stavebního zákona).

**Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v tomto minimálním rozsahu: Textová část odůvodnění Změny č. 4 Územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou v rozsahu daného stavením zákonem a platnou prováděcí vyhláškou.**

- vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
  1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
  2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
  3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
  4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,
- výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje [§ 43 odst. 1 stavebního zákona], s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty [§ 53 odst. 5 písm. e) stavebního zákona],
- vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona].

**Grafická část odůvodnění Změny č. 4 Územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou bude zpracována nad digitální katastrální mapou, katastrální mapou digitalizovanou a analogovou katastrální mapou a bude obsahovat minimálně tyto výkresy:**

#### **B.1 - Koordinační výkres v měřítku 1:5 000**

zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území (§ 26 odst. 1 stavebního zákona).

#### **B.2 - Výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000**

dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států.

#### **B.3 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:5 000**

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

Na území obce se nachází Evropsky významná lokalita Pelíkovice – výskyt modráška bahenního. V blízkosti je plocha určená pro sport a rekreaci (vznik přírodního koupaliště). Není důvodné v tomto případě vyhodnocovat vliv na životní prostředí.

Nepočítá se s rušením prvků ÚSES

Obec se nachází mimo rozvojové osy vymezené v ZÚR LK. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ (udržitelný rozvoj území) a proto se požadavek neuplatňuje.

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

Z vyhodnocení požadavků na změnu územního plánu nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžádáno.**

Z vyhodnocení stavu území a požadavků na změnu územního plánu nevyplývala nutnost zpracování variantního řešení změny územního plánu.

**H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.**

Ze závěrů kapitol a) až d) nevyplývala potřeba změn takového rozsahu, při kterých by bylo nutné měnit koncepci územního plánu. Navržené a požadované změny jsou dílčí, bez vlivu na širší okolí, přičemž vždy budou respektovat koncepci nastavenou vydaným územním plánem Rychnov u Jablonce nad Nisou.

**Z vyhodnocení stavu území a požadavků na změnu územního plánu nevyplývala potřeba zpracování nového územního plánu, neboť požadované změny podstatně neovlivní koncepci územního plánu.**

**I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Předpokládá se, že při posuzování původních rozvojových ploch a při vzniku nových rozvojových ploch bude dbáno na vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel města. Budou uspokojeny potřeby současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.

**Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nejsou uplatňovány.**

**J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Nejsou uplatněny žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.