

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ PODLUŽÍ
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 09/2014 – 07/2018

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Obecní úřad Dolní Podluží zastoupený starostkou paní Ivou Minárovou

Určený zastupitel: Iva Minárová

Projektant: Ing. Stanislav Zeman – AUA – agrouurbanistický atelier, Šumberova 333/8, Praha 6, ČKA 2 220

Etapu: Zpráva o uplatňování územního plánu Dolní Podluží zpracovaná podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona za použití § 47 odst. 1 téhož zákona

Zprávu o uplatňování vypracoval: Obecní úřad Dolní Podluží ve spolupráci s určeným zastupitelem a osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

Červenec 2018

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolní Podluží je zpracována v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolní Podluží datovaná květen 2018 bude podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Dolní Podluží stane „Zadáním pro změnu č. 2 územního plánu Dolní Podluží“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží a dále postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona).

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

1. Obecný popis platné územně plánovací dokumentace územního plánu Dolní Podluží

Dne 6. 5. 2010 vydalo Zastupitelstvo obce Dolní Podluží územní plán Dolní Podluží, který nabyl účinnosti dne 3. 6. 2010. V souladu s ust. §55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) byla Městským úřadem Varnsdorf byla zpracována zpráva o uplatňování územního plánu Dolní Podluží za období 06/2010 – 08/2014, která se po svém schválení v ZO Dolní Podluží dne 29. 1. 2015 stala zadáním pro zpracování změny č. 1 územního plánu (dále jen ÚP) Dolní Podluží, jejíž pořízení nebylo dosud dokončeno. Změna byla ve stadiu po ukončeném společném jednání konaném v březnu 2015 podle § 50 stavebního zákona a byla opatřena stanovisky dotčených orgánů; žádost o vydání stanoviska nadřízeného orgánu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona již podána nebyla. S ohledem na některé nesrovnalosti, které byly zjištěny při kontrole procesu pořizování a dokladové části, rozhodlo zastupitelstvo obce o ukončení jejího pořízení. V současné době obecní úřad eviduje další žádosti na pořízení dalších dílčích změn, doručených v průběhu pořizování změny č. 1, přičemž s ohledem na naplnění zákonné povinnosti o pravidelném pořizování zprávy o uplatňování vyplývající z ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona je nezbytné nejdříve tuto zprávu aktuálně zpracovat.

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

Administrativní území obce Dolní Podluží ležící ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Varnsdorf je tvořeno jediným katastrálním územím, kterým je k. ú. Dolní Podluží. Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z jeho dobrých územně technických předpokladů pro další rozvoj, který pozitivně ovlivňuje poloha obce v zázemí města Varnsdorf. Z hlediska budoucího rozvoje jsou v územním plánu navrženy plochy pro bydlení v rodinných domech, dále plochy rekreace, plochy pro tělovýchovu a sport, plochy pro občanskou vybavenost a plochy výroby a skladování včetně návrhu na umístění FVE. V rámci zlepšení obytného a přírodního prostředí jsou navrženy plochy sídelní zeleně – veřejná zeleň (VZ) a zahrady a sady (ZA).

Na úseku koncepce veřejné dopravní infrastruktury je územním plánem vymezen dopravně technický koridor pro umístění vedení silnice II/264, ve kterém by měla být vedena veškerá technická infrastruktura, včetně elektrického vedení uloženého do země. Dále územní plán navrhuje dvě nové místní komunikace. Součástí koncepce dopravy je dále návrh na rozvoj cyklistické dopravy - vybudování cyklostezky „Mejto“ do Varnsdorfu.

Na úseku koncepce veřejné technické infrastruktury je vyjma návrhů souvisejících s napojením nových zastavitelných ploch – nových vodovodních, kanalizačních a plynovodních středotlakých řadů ve východní části území proveden návrh na vybudování nové kanalizace a návrh na vybudování ČOV a návrh na doplnění plynovodní sítě o úsek vedoucí od křižovatky „Mejto“ k areálu firmy Helix. Likvidace odpadních vod ze západní části území je řešena svedením do nové čerpací stanice navržené v blízkosti stávající ČOV. Z hlediska veřejné technické infrastruktury navrhuje územní plán doplnění stávající plynovodní sítě o úsek vedoucí od křižovatky „Mejto“ k areálu firmy Helix a nové STL plynovodní řady k vymezeným zastavitelným plochám.

Na úseku občanské vybavenosti byly územním plánem navrženy dvě plochy občanského vybavení – OV2 a OV3. Další občanskou vybavenost je možné umístit v souladu s přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití.

V územním plánu jsou z hlediska ochrany kulturních památek respektovány:

- kostel sv. Kateřiny, rejstříkové číslo:42147/5-3657;
- socha sv. Jana Nepomuckého, rejstříkové číslo:10399/5-5513;
- venkovská usedlost čp. 184, rejstříkové číslo:24817/5-3659.

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny jsou územním plánem v řešeném území respektovány:

- chráněná krajinná oblast Lužické hory včetně jejího zónování,
- NATURA 2000 – evropsky významná lokalita CZ 0420520 Lužickohorské bučiny,
- NATURA 2000 - ptačí oblast CZ 0421006 Labské pískovce,
- a všechny významné krajinné prvky a stávající prvky zeleně v krajině.

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

Územní plán dále vymezuje plochy pro územní systém ekologické stability a plochy pro umístění ochranné zeleně.

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

Od doby vydání a nabytí účinnosti územního plánu došlo k následujícím změnám:

1. Dne 5. 10. 2011 byly vydány Zásady územního rozvoje (dále jen ZÚR) Ústeckého kraje s účinností od 20. 10. 2011. Dne 24. 4. 2017 byla vydána 1. Aktualizace ZÚR Ústeckého kraje s nabytím účinnosti 20. 5. 2017, která se však správního území obce Dolní Podluží nedotýká.
2. V roce 2015 byla Krajským úřadem Ústeckého kraje provedena třetí úplná aktualizace územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) Ústeckého kraje.
3. Ke dni 31. 12. 2016 byla Městským úřadem Varnsdorf provedena další úplná aktualizace ÚAP obce s rozšířenou působností.

Všechny tyto výše uvedené skutečnosti uvedené pod body 1. až 3. je v tuto chvíli, kdy byly ukončeny práce na změně č. 1, v níž byly požadavky výše uvedených dokumentací zohledněny, nezbytné zapracovat do změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží. Podrobnější vyhodnocení požadavků, vyplývajících z těchto dokumentů bude provedeno v následujících kapitolách této zprávy.

3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Dolní Podluží v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. „Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Dolní Podluží na udržitelný rozvoj území“ se vzhledem k povaze návrhů územního plánu nezpracovávalo, neboť dotčené orgány ve svých stanoviscích vyloučily významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a nepožadovaly posouzení územního plánu na životní prostředí.

4. Vyhodnocení uplatňování – realizace jednotlivých návrhů územního plánu

Plochy zastavěného území jsou až na plochy přestavby stabilizovány.

4a) Podrobné **vyhodnocení ploch přestavby**, je pak uvedeno v níže uvedené tabulce:

Navrhovaný způsob využití	Označení plochy	Vyhodnocení
Tělovýchova a sport	OS4	Plocha přestavby využita – postaveno dětské hřiště
Plocha smíšená obytná	SM9	Plocha přestavby pro sběrový dvůr obce - nevyužita

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

4b) Podrobné **vyhodnocení zastavitelných ploch** je pak uvedeno v níže uvedené tabulce:

Navrhovaný způsob využití plochy	Označení plochy	Výměra (ha)	Poznámka Kapacita ploch
Plocha bydlení	B1	2,12	17-20 RD nevyužito, návrh na přehodnocení – zmenšení velikosti plochu a počtu RD
Plocha bydlení	B2	0,69	5-6 RD nevyužito, návrh na přehodnocení – zmenšení velikosti plochy a počtu RD
Plocha bydlení	B4	0,32	2-3 RD nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha bydlení	B5	1,26	10-12 RD nevyužito, návrh na zásadní přehodnocení plochy a jejího využití
Plocha bydlení	B6	0,35	2-3 RD nevyužito, prověřit umístění max. 1 RD v návaznosti na komunikaci
Plocha bydlení	B7	0,69	5-6 RD nevyužito, návrh na přehodnocení - zmenšení, umístění RD u MK
Plocha bydlení	B8	0,73	6-7 RD nevyužito, návrh na přehodnocení - zmenšení, umístění RD u MK
Plocha bydlení	B9	0,49	3-5 RD nevyužito, návrh na přehodnocení - zmenšení, doplnění řady RD u MK
Plocha bydlení	B10	0,69	5-6 RD nevyužito, návrh na přehodnocení - zmenšení, doplnění řady RD u MK
Plocha bydlení	B11	0,87	5-6 RD nevyužito, návrh na přehodnocení - zmenšení, doplnění řady RD u MK
Plocha bydlení	B12	0,20	1-2 RD nevyužito, posoudit prověření možné kolize s vedením VVN 110 kV
Plocha bydlení	B13	0,42	3-4 RD nevyužito, posoudit prověření možné kolize s vedením VVN 110 kV
Plocha bydlení	B14	0,92	7-9 RD nevyužito, posoudit prověření možné kolize s vedením VVN 110 kV
Plocha bydlení	B16	0,67	4-6 RD nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha bydlení	B17	1,41	11-13 RD nevyužito, návrh na přehodnocení – vyřazení plochy
Plocha bydlení	B18	0,24	2 RD plocha využita a naplněna
Plocha bydlení	B20	1,18	9-10 RD nevyužito, návrh na redukci

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

Plocha bydlení	B21	2,63	13-15 RD nevyužito, návrh na redukcí
Plocha bydlení	B23	0,62	5-6 RD nevyužito, návrh na redukcí
Plocha bydlení	B24	0,31	2-3 RD nevyužito, návrh na redukcí
Plocha bydlení	B25	0,50	4-5 RD nevyužito, bez možnosti dopravního přístupu - vypustit
Plocha bydlení	B26	0,24	2 RD
Plocha bydlení	B27	0,59	4-5 RD nevyužito, návrh na redukcí max. 2 RD
Plocha bydlení	B28	0,60	4-5 RD nevyužito, návrh na redukcí max. 2RD
Plocha bydlení	B29	0,16	1 RD plocha využita a naplněna
Plocha bydlení	B30	0,26	1 RD nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha bydlení	B31	0,10	1 RD nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha bydlení	B32	0,15	1 RD nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha bydlení	B33	0,26	3 RD využito pro 1 RD, zbytek se navrhuje k vyřazení
Plocha smíšená obytná	SM3	1,04	8-9 RD, nevyužito, možnost prověření převést do plochy bydlení včetně prověření zmenšení ve vztahu k VVN 110kV
Plocha smíšená obytná	SM4	0,36	2-3 RD nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha smíšená obytná	SM5	0,37	2-3 RD nevyužito, návrh na redukcí max. RD v plochách bydlení
Plocha smíšená obytná	SM6	0,29	2 RD nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha smíšená obytná	SM11	0,67	Plocha nevyužita, návrh na vyřazení
Tělovýchova a sport	OS1	0,25	Stávající OV + zeleň
Tělovýchova a sport	OS2	0,70	Plocha nevyužita
Občanská vybavenost	OV2	0,13	Plocha nevyužita
Občanská vybavenost	OV3	1,27	Nevyužito + prověřit možnost pro OV + plochy dopravní infrastruktury
Plocha rekreace	R2	0,26	Návrh na částečné prověření změny funkčního využití na plochy bydlení
Plocha rekreace	R3	0,12	Nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha rekreace	R4	1,11	Nevyužito, návrh na redukcí
Plocha rekreace	R5	1,68	Nevyužito, návrh na vyřazení
Plocha rekreace	R6	0,59	Nevyužito, návrh redukce
Výroba a sklady	VS2	0,29	Nevyužito, návrh na zrušení
Výroba a sklady	VS3	0,29	Nevyužito, návrh na zrušení
Fotovoltaická elektrárna	FVE	11,44	Plocha nevyužita

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z navrhovaných zastavitelných ploch, zejména z ploch určených pro bydlení, bylo k výstavbě využito dosud pouze minimum.

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

V průběhu prací na návrhu změny tak dojde k novému prověření návrhů platného územního plánu v souladu s poznámkami uvedenými v tabulce.

Použité zkratky: MK – místní komunikace

4.c) Vyhodnocení navržené veřejné infrastruktury: Žádný z návrhů koncepce veřejné dopravní infrastruktury a koncepce veřejné technické infrastruktury nebyl dosud realizován, vyjma kruhové křižovatky D3. Na úseku veřejné technické infrastruktury budou prověřeny a provedeny návrhy na nové koncepční řešení kanalizace včetně likvidace odpadních vod, což může mít za následek vypuštění původních návrhů.

4.d) Vyhodnocení lokalizace a trasování vymezených regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů:

Prvky nadřazeného ÚSES vymezené v ÚP Dolní Podluží	Prvky nadřazeného ÚSES vymezené v dokumentaci ZÚR ÚK	Poznámka vztahující se k úpravě
RBC 1359 Pěnkavčí vrch	RBC 1359 Pěnkavčí vrch - funkční	RBC v platné ÚPD vymezen
RBC 47 Kozí Hřbety - Weberberg	RBC 47 Kozí Hřbety - Weberberg - funkční	RBC v platné ÚPD vymezen
NRBK K65	NRBK K 19 Studený vrch (82) – Poledník (84) - funkční	NRBK v platné ÚPD vymezen – ve změně č. 1 bude provedena úprava názvosloví a prověření, případně zpřesnění jeho hranic

Použité zkratky: ÚSES – územní systém ekologické stability

NRBK – nadregionální biokoridor

RBC – regionální biocentrum

ÚPD – územně plánovací dokumentace

4.e) Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení a název VPS a VPO vymezených v územním plánu Dolní Podluží	Požadavky na úpravu dokumentace vyplývající z prověření aktuálního stavu, případně z požadavků platných právních předpisů
Koridor přeložky silnice II/264 – D1	Požadavek trvá
Místní komunikace – D4, D5	Požadavek trvá
Vodovodní řady – V1 – V10	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Čistírna odpadních vod – K1	Stávající požadavek na vymezení VPS bude vypuštěn. Nový požadavek bude vycházet z nově stanovené koncepce – viz. kapitola 4.c)
Čerpací stanice odpadních vod – K2	Stávající požadavek na vymezení VPS bude vypuštěn. Nový požadavek bude vycházet z nově stanovené koncepce – viz. kapitola 4.c)

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

Kanalizační potrubí – K3 – K14	Požadavek bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Plynovodní potrubí STL – P1 – P4	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Veřejná zeleň – ZV1-ZV3	Požadavek trvá
Ochranná zeleň – OZ1, OZ2, OZ4, OZ	Požadavek trvá
Obnova náhonu – ON1	Požadavek trvá
Prvky ÚSES: lokální biokoridory LBK K32, K33, K34, K35, K62, K64, K71, K218 a K219	Návrh na vymezení VPO s možností vyvlastnění bude znovu prověřen ve vztahu k funkčním prvkům ÚSES a jejich zařazení do této kapitoly pak vypuštěno jako nedůvodné
Prvky ÚSES: lokální biocentra LBC22, LBC23, LBC46 a LBC73	Návrh na vymezení VPO s možností vyvlastnění bude znovu prověřen ve vztahu k funkčním prvkům ÚSES a jejich zařazení do této kapitoly pak vypuštěno jako nedůvodné

Výčet parcelních čísel u veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit bude s ohledem na platnou legislativu z ÚP jako nadbytečný vypuštěn.

4.f) Vyhodnocení vymezených veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo:

Označení a název VPS a VPO vymezených v územním plánu Dolní Podluží	Požadavky na úpravu dokumentace vyplývající z prověření aktuálního stavu, případně z požadavků platných právních předpisů
Koridor přeložky silnice II/264: D1	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Místní komunikace: D2, D5	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Kruhové křižovatky: D3, D4	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Vodovodní řady: V1 –V 10	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Čistírna odpadních vod: K1	Požadavek na vymezení předkupního práva bude vypuštěn.
Čerpací stanice odpadních vod: K2	Požadavek na vymezení VPS bude vypuštěn.
Kanalizační potrubí: K3 – K14	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn
Plynovodní potrubí STL: P1 – P4	Požadavek na vymezení VPS bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěn

4.g) Vyhodnocení kapitoly: Vyhodnocení ploch a koridorů, ve kterých je prověřením změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Platný územní plán tuto kapitolu neobsahuje.

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

4.h) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu Dolní Podluží uplatněných během platnosti územního plánu

V době platnosti územně plánovací dokumentace územního plánu Dolní Podluží Obec Dolní Podluží sama navrhla a dále od veřejnosti obdržela k prověření další návrhy na pořízení změny. ZO Dolní Podluží rozhodlo o ukončení pořízení změny č. 1 a o zpracování této zprávy o uplatňování územního plánu, jejíž součástí budou pokyny pro zpracování změny č. 2 územního plánu. Další požadavky na provedení změny jsou pak uvedeny v kapitolách a) 4.a) – 4.f) a v kapitole e) této zprávy. Pokud je uváděn, či zakreslen plošný rozsah ploch, tento je pouze orientační. Vlastní návrh změny č. 2 územního plánu bude upraven a doplněn tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Kompenzací za prověření a případné navržení nových zastavitelných ploch bude vypuštění stávajících zastavitelných ploch okomentované v tabulce uvedené pod bodem 4b) na stranách 5 – 6 této zprávy. Návrh úpravy hranic jednotlivých ploch bude vycházet z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit. Veškeré prověřované návrhy se týkající katastrálního území Dolní Podluží (629979), které odpovídá hranicím správního území obce a v případě ploch pro bydlení se jedná o pozemky (případně jejich části) plošně menších výměr, které budou (s výjimkou změny uvedené níže pod pořadovým číslem 12) určeny max. pro výstavbu 1 – 2 RD.

1. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 449
2. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 2373
3. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 795/3
4. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 458/2 a 458/7
5. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 1169
6. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 1692/4
7. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na části p. p. č. 1436/1
8. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 567
9. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p. p. č. 26/1, 2 a 28/2
10. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 3
11. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č.65 a 66/1
12. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 1555/6

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

13. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy výroby a skladování – výroba a sklady na části pozemkové parcely č. 1799 o výměře do 800 m²
14. Návrh na prověření a vymezení nové zastavitelné plochy výroby a skladování na části p. p. č. 445 o rozloze do max. 3000 m²
15. Návrh na změnu funkčního využití z ploch trvalého travního porostu u p.p.č. 1226/7 na ostatní komunikace za účelem nového návrhu pěšího (turistického) propojení obce s městem Varnsdorf
16. Náprava právního stavu – zařazení p. p. č. 2092/2 evidované v katastru nemovitostí jako zahrada, která je pod oplocením ke stávajícímu RD č.p. 377
17. Náprava právního stavu – zařazení p. p. st. č. 371 evidované v katastru nemovitostí jako rodinný dům č.p. 326 včetně p. p. č. 587/2 (související zahrada k RD pod společným oplocením)
18. Náprava právního stavu – zařazení p. p. st. č. 41 evidované v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha, nádvoří
19. Návrh na změnu funkčního využití z ploch rekreace na zahrady a sady na plochy bydlení u části p. p. č. 833/14
20. Návrh na částečnou změnu funkčního využití z plochy rekreace na plochy bydlení u p. p. č. 833/16 a 814
21. Návrh změny funkčního využití u p. p. č. 1709/7 z ploch tělovýchovy a sportu na trvalé travní porosty
22. Návrh změny funkčního využití u p. p. č. 166/1 z ploch bydlení na občanskou vybavenost
23. Návrh změny funkčního využití u p. p. č. 158/2, 158/1, 158/5, 158/6, 156, 157/4, 157/2 z ploch veřejné zeleně popř. z ploch tělovýchovy na občanskou vybavenost
24. Návrh změny funkčního využití u p. p. č. 2431, 152/1, 1416/2 z ploch bydlení na veřejnou zeleň

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Varnsdorf byly a jsou pořizovány v souladu s ustanovením §§ 25 - 29 stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena k 31. 12. 2016, údaje z této aktualizace (doplnění nových limitů, problémy definované k řešení v územním plánu) budou zohledněny ve zpracované změně č. 2 územního plánu.

Ve vyhodnocení udržitelného rozvoje území 2018 ÚAP ORP Varnsdorf, bylo v územním plánu určeno řešit:

- Problém lokalizace zastavěného území v záplavovém území Q100 s požadavkem v ÚPD prověřit možnost lokalizace protipovodňových opatření v krajině – budování drobných nádrží k zadržování vody v území a omezování rozsahu povodní a posilování retenční schopnosti krajiny revitalizací vodních toků.

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

- Nadmístní problém, kdy silnice I. a II. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

c.1) Územní plán Dolní Podluží při svém zpracování vycházel z Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009, z níž pro správní území obce Dolní Podluží vyplývaly a byly zohledněny a respektovány veškeré skutečnosti z tohoto dokumentu vyplývající. Změnou č. 2 územního plánu Dolní Podluží budou respektovány a vyhodnoceny „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají.

c.2) Územní plán Dolní Podluží byl zpracován, projednáván a vydán Zastupitelstvem obce Dolní Podluží dne 6. 5. 2010, tedy bezprostředně před vydáním Zásad územního rozvoje (dále jen ZÚR) Ústeckého kraje Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5. 10. 2011. Pro zpracování změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží se stanovuje ve vztahu k ZÚR Ústeckého kraje zohlednit tyto skutečnosti:

- Změnou č. 2 územního plánu Dolní Podluží budou respektovány vyhodnoceny „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají.
- ZÚR Ústeckého kraje vymezily správní území obce Dolní Podluží jako součást rozvojové oblasti nadmístního významu NOB3 – Rumbursko, Varnsdorfsko, a dále jako součást NOS4 – Rozvojová osa nadmístního významu Jiřetín pod Jedlovou – Varnsdorf – Rumburk – státní hranice ČR/SRN z nichž pro řešení v územních plánech vyplývají tyto úkoly, které budou vyhodnoceny z hlediska jejich naplnění:
 - Nástroji územního plánování zajistit zlepšení silniční dostupnosti rozvojové oblasti z vnitrozemí ČR (zejména úpravy silnice I/9 a II/264).
 - Podporovat přestavbu silnice I/9 tvořící základ rozvojové osy a řešit vyplývající souvislosti.
 - Koridor silnice I/9 chápat jako koridor pro vedení dalších zařízení technické infrastruktury pro Šluknovský výběžek – územní rezerva pro VVN.
 - Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
 - Podporovat využití oboustranně výhodných kooperativních vztahů osídlení ležícího na rozvojové ose v příhraničním pásmu ČR/SRN.
 - Nástroji územního plánování zajistit zlepšení zabezpečení rozvojových předpokladů na úseku technické infrastruktury – zejména v zásobování elektrickou energií.

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

- Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.
- Podporovat rozvoj rekreace a cestovního ruchu, zachovávat a rozvíjet hodnoty území, které vytváří předpoklady pro rekreaci a cestovní ruch jednak ve vlastní rozvojové oblasti a jednak s ohledem na to, že oblast je nástupištěm do navazujících území NP a CHKO.
- ZÚR Ústeckého kraje na území obce Dolní Podluží ukládá respektovat, případně zpřesnit koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratěmi č. 081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybniště – Rumburk a č. 089 Rybniště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN. Koridor bude návrhem změny č. 2 územního plánu respektován a zpřesněn. V textové části odůvodnění bude vyhodnoceno naplnění úkolů pro územní plánování, stanovených v ZÚR Ústeckého kraje pro zpřesnění tohoto koridoru.
- ZÚR Ústeckého kraje na území obce Dolní Podluží ukládá respektovat, případně zpřesnit a vymezit koridor územní rezervy ER8 pro vedení VVN 110 kV TR Varnsdorf – TR Nový Bor jako návrh. Koridor bude návrhem změny č. 2 územního plánu respektován a případně zpřesněn, v odůvodnění bude vyhodnoceno naplnění úkolů pro územní plánování stanovených v ZÚR ÚK.
- ZÚR Ústeckého kraje na území obce Dolní Podluží ukládá prověřit a v součinnosti s dotčenými orgány územně vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu „přestavby silnice I/9“, identifikovaný jako ÚP 15. Koridor bude návrhem změny č. 2 respektován a zpřesněn.
- ZÚR Ústeckého kraje na území obce Dolní Podluží ukládá respektovat a zpřesnit plochy a koridory nadmístního ÚSES, konkrétně NRBK K 19 – Studený vrch – Poledník (funkční) a regionální biocentra RBC 003 Kozí hřbet, Weberberg (funkční) a RBC 1359 – Pěnkavčí vrch (funkční). Tyto plochy koridory budou návrhem změny č. 2 územního plánu respektovány a zpřesněny a v textové části odůvodnění bude způsob jejich zpřesnění popsán a zdůvodněn.
- Vyhodnotit dokumentaci změny č. 2 územního plánu ve vztahu k úkolům pro územní plánování uvedeným v kapitole 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce rozvoje ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.“
- Vyhodnotit dokumentaci změny č. 2 ve vztahu k naplňování cílových charakteristik krajiny vymezených v kapitole 6. „vymezení cílových charakteristik krajiny“, podle níž je správní území obce součástí krajinného celku krajinných celků KC Šluknovská pahorkatina (12) a KC CHKO Lužické hory (3).

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

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

Správní území obce Dolní Podluží je podle nadřazené krajské dokumentace součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB3 – Rumbursko, Varnsdorfsko a rozvojové osy nadmístního významu NOS4 – Jiřetín pod Jedlovou – Varnsdorf – Rumburk – státní hranice ČR/SRN, kde lze očekávat zvýšené požadavky na změny v území. Platný územní plán byl zpracován tak, aby těmto skutečnostem z hlediska rozsahu zastavitelných ploch plně odpovídal. Vzhledem ke skutečnosti, že změnou č. 2 územního plánu budou prověřovány nové zastavitelné plochy, pořizovatel společně se zpracovatelem změny v rámci prací na jejím návrhu jednotlivé dílčí žádosti na vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou součástí pokynů pro zpracování změny, prověří a pokud dojdou k závěru, že je odůvodnitelné a obhajitelné tyto nové plochy vymezit, současně s tím, automaticky použijí § 102 stavebního zákona o změně ve využití území, na základě něhož dojde k redukci – vypuštění některých původně vymezených zastavitelných ploch, neboť územní plán byl vydán v roce 2010 a stavebníkům byl tedy dán pro započítání jejich investic dostatečný časový prostor. V návrhu změny č. 2 tedy bude předložena kompletní bilance a odůvodnění zastavitelných ploch tak, aby celkové kapacity po změně č. 2 zůstaly zhruba v rozsahu bilancí rozvoje dle platné ÚPD,

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

e.1) 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

- Změna č. 2 územního plánu Dolní Podluží zapracuje veškeré požadavky vyplývající pro správní území obce z nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (zpřesnění koridoru konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěného tratěmi č. 081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk a č. 089 Rybníště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN; zpřesnění koridoru územní rezervy ER8 pro vedení VVN 110 kV TR Varnsdorf – TR Nový Bor a vymezení tohoto vedení jako návrhu. Vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu přestavby silnice Dolní Podluží – silnice I/9, identifikovaného jako ÚP 15; respektování a zpřesnění nadregionálního a regionálního ÚSES: nadregionálního biokoridoru NRBK K19 – Studený vrch – Poledník, regionálního biocentra RBC 003 Kozí hřbet, Webergerg a RBC 1359 – Pěnkavčí vrch. Změna č. 2 územního plánu Dolní Podluží uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy:
 - aktualizuje hranici zastavěného území
 - prověří úpravy podmínek využití nezastavěného území v souvislosti se změnami § 18 odst. 5 stavebního zákona

- v souvislosti s § 101a s § 170 stavebního zákona prověří aktuálnost a oprávněnost nároků ve vymezení veřejně prospěšných staveb a předkupního práva
- v souvislosti s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v rámci návrhových ploch prověří potřebu požadavků na vymezení veřejných prostranství (případně bude tato možnost prověřena v rámci předepsaných územních studií)
- úprava podmínek využití ploch a jejich podrobnost vyplývající z popisu jednotlivých výše popsanych dílčích změn.
- Dílčí požadavky na změny ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití uvedené v kapitole 4.h) s ohledem na jejich charakteristiku, nebudou zásadním zásahem do její základní koncepce rozvoje stanovené územním plánem.
- Navrhované dílčí změny nekladou žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu (jednotlivé dílčí návrhy mohou vyvolat pouze potřebu připojení na stávající či navrhované řady, jejichž řešení platný ÚP umožňuje v rámci přípustných regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití), ani na plochy veřejného občanského vybavení.
- Změna č. 2 územního plánu Dolní Podluží nebude mít zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území. Vlastní změny v plochách uvedených v kapitole 4.h) nezasahují do řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezeného platným územním plánem, ani nadřazenou dokumentací ZÚR. Navrhovanou změnou nejsou dotčeny žádné významné krajinné prvky stanovené v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a s ohledem na charakter změn není nutné pro jejich zpracování stanovovat nové požadavky, které by bylo nutné řešit v rámci koncepce uspořádání krajiny.
- Navrhovanou změnou není nově dotčen žádný pozemek určený k plnění funkce lesa.
- Jednotlivými dílčími návrhy změn nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky (NKP) nacházející se na správním území obce.

e.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit – požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou v rámci pořízení změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží stanoveny.

e.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo – v rámci pořízení změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží se nepředpokládá uplatňování nových požadavků na vymezení VPS či asanací.

e.4) 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 – s ohledem na výše uvedený požadavek na prověření potřeby vymezení veřejných prostranství lze v rámci změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží očekávat, že budou navrženy plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií.

e.5) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Obsahový standard návrhu změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce.
 - Návrh změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží, bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán a v měřítku 1 : 5 000.
 - Pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf.
 - Návrh změny č. 2 územního plánu Dolní Podluží upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *. dgn nebo (*. shp) předané na CD.
 - Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.
 - Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a bude doplněno požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitostí vyplývajících ze správního řádu, s tím, že u kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořízení, způsob řešení připomínek, návrh na rozhodnutí o námitkách bude uvedeno – na základě výsledků projednání doplní pořizovatel).

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

Zpráva o uplatňování územního plánu DOLNÍ PODLUŽÍ

Navrhované dílčí změny vyjmenované v kapitole 4.h) jsou z hlediska prostorového uspořádání plošně drobnými změnami, které se týkají návrhů na rozšíření zastavitelného území a to zejména pro bydlení (změny uvedené pod čísly 13. a 14. jsou pak návrhy na vymezení nových zastavitelných ploch pro výrobu o výměrách v prvním případě do 800 m² a v druhém případě do 3000 m²; změnou č. 15 bude prověřován návrh pěšího propojení obce se sousedním městem Varnsdorf a v případě zbývajících změn se pak jedná o změny funkčního využití či nápravy právního stavu. Případné další úpravy požadované ve zbývajících kapitolách jsou úpravami vycházejícími z platné legislativy (návrh na aktualizaci zastavěného území, vyhodnocení změny ve vztahu k nadřazeným dokumentacím aPÚR a aZÚR. U žádné z těchto dílčích změn uvedených v této zprávě o uplatňování vzhledem k jejich charakteru a plošnému rozsahu nepředpokládáme uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhovaná změna svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládá.

Na správní území obce Dolní Podluží zasahuje ptačí oblast Labské pískovce CZ 0421006 a evropsky významná lokalita NATURA 2000 EVL CZ Lužickohorské bučiny č. CZ 040520. Do ptačí oblasti ani do její blízkosti nezasahuje žádná z navrhovaných změn a nelze tak předpokládat, že by měla vliv na předmět ochrany, kterými jsou sokol stěhovaný, chřástal polní, výr velký, datel černý a jejich biotopy. Do předmětu ochrany NATURA 2000 EVL CZ Lužickohorské bučiny č. CZ 040520 bude umístován záměr na vybudování dvojitého vedení VVN v úseku TR Nový Bor – TR Varnsdorf, který bude přezvat z nadřazené krajské dokumentace, a to konkrétně ze změny č. 2 Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, jejíž je součástí a v níž došlo k jeho zúžení a ke změně v trasování. Koridor VVN bude ve své jižní části veden stávajícím průsekem pro vedení 35 kV a severní (zcela nová) část koridoru je vedena jižně od obce Dolní Podluží, kde zasahuje do okraje EVL Lužickohorské bučiny. V rámci krajské dokumentace byl předmětný záměr podroben posouzení jeho vlivu na NATURU. V „naturovém hodnocení“ zpracovaném dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění (Macháček 2017) bylo konstatováno, že tato nová varianta bude mít mírně negativní vliv na ekologickou integritu a celistvost EVL Lužickohorské bučiny, resp. její předmět ochrany – přírodní stanoviště 9110. Pro vedení VVN bude nutné realizovat nový průsek lesním porostem na území EVL, v prostorových parametrech vycházejících z oznámení EIA o šířce 29 – 32 m. Vzhledem ke skutečnosti, že tento záměr již byl „naturovému posouzení“ podroben, pořizovatel tak s ohledem na hospodárnost procesu pořizování územně plánovací dokumentace uplatnění požadavku na posuzování vlivu na Naturu i s přihlédnutím k charakteristice zbývajících, situovaných mimo hranice ptačích oblastí a EVL neočekává.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

V rámci návrhu změny územního plánu nebudou s ohledem na její povahu řešeny žádné varianty.

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

Navrhovaná změna podstatně neovlivňuje koncepci stanovenou v platném územním plánu a z tohoto důvodu pořízení nového územního plánu není požadováno.

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

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly v době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Dolní Podluží v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.