

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP NOVINY POD RALSKEM

v uplynulém období 08/2016 – 09/2025

NÁVRH K PROJEDNÁNÍ



Noviny pod Ralskem - Zámek hraběte Ralského
Zdroj: [Obec Noviny pod Ralskem](#)

OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVINY POD RALSKEM:

1. ÚVOD	2
2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	3
2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	3
2.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
2.4 ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (POJMY DLE ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.)	4
2.5 VYMEZENÍ SYSTÉMU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	5
2.6 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	5
2.7 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
2.8 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	7
2.9 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	8
2.10 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	10
2.11 ÚZEMNÍ REZERVY	11
2.12 PŘEDLOŽENÉ ZÁMĚRY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ	11
3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	11
3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY LIBERECKÉHO KRAJE (AKTUALIZACE 2025; ÚAP LK)	11
3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ČESKÁ LÍPA (AKTUALIZACE 2024; DÁLE ÚAP ČESKÁ LÍPA)	11
4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	12
4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	12
4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN	12
4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	12
5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	13
6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	13
7. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	14
8. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	18
9. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚP NOVINY POD RALSKEM	18
9.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	18
9.2 OBSAH NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	18
9.3 POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	19
9.4 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	19
9.5 DALŠÍ POŽADAVKY NA ZMĚNU Č. 4 ÚP NOVINY POD RALSKEM	19

1. ÚVOD

Územní plán (dále jen „ÚP“) Noviny pod Ralskem nabyl účinnosti 06.08.2012. Zpracovatelem ÚP Noviny pod Ralskem byl Jaklová a Jakl Architects, Elišky Krásnohorské 953, Liberec XIV. Zastupitelstvo obce Noviny pod Ralskem vydalo 22.08.2018 usnesením č. 644/2018/Z/38, opatřením obecné povahy č. 1/2018, Změnu č. 2 ÚP Noviny pod Ralskem, která nabyla účinnosti 10.09.2018. Zpracovatelem Změny č. 2 ÚP Noviny pod Ralskem byl SAUL s.r.o. Liberec U Domoviny 491/1 460 01 Liberec 4. Pořizovatelem výše uvedených dokumentací byl Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování.

Usnesením č. 248/2016/Z/16 ze dne 10.03.2016 bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 1 ÚP Noviny pod Ralskem. Tato změna nebyla doposud vydána a proces pořizování této změny nebyl ukončen. Pořizovatelem Změny č. 1 ÚP Noviny pod Ralskem je Obecní úřad Noviny pod Ralskem.

V době zpracování této zprávy o uplatňování probíhalo pořizování Změny č. 3 ÚP Noviny pod Ralskem. V současné chvíli je doručováno veřejnou vyhláškou opatření obecné povahy - Změna č. 3 ÚP Noviny pod Ralskem včetně Úplného znění ÚP Noviny pod Ralskem po Změnách č. 2 a 3. Dokumentace nabyde účinnosti 11.03.2026.

Platné znění Územního plánu Noviny pod Ralskem, úplného znění po Změně č. 2, je k dispozici na webových stránkách obce Noviny pod Ralskem: [Územní plán obce Noviny pod Ralskem](#).

V obci Noviny pod Ralskem je zaevidována pouze jedna územní studie - Územní studie zastavitelné plochy ZBV4, Noviny pod Ralskem. Zpracovatelem územní studie byl TENET spol. s r.o., architektonický ateliér Horská 64, 541 01 Trutnov. Možnost využití této územní studie byla schválena pořizovatelem dne 27.02.2017, ověření aktuálnosti této územní studie bylo provedeno dne 23.01.2025.

Na území obce Noviny pod Ralskem nebyl pořízen regulační plán.

Zpráva o uplatňování ÚP Noviny pod Ralskem je vyhotovena na základě ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Tato zpráva o uplatňování se vztahuje na období 08/2016 – 09/2025 a je 2. pořizovanou Zprávou o uplatňování ÚP Noviny pod Ralskem.

Z této zprávy o uplatňování vyplývá potřeba pořízení Změny č. 4 ÚP Noviny pod Ralskem (dále jen „Změna č. 4“).

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Noviny pod Ralskem včetně zadání Změny č. 4 bude projednán s dotčenými orgány a s dalšími subjekty. Po výsledku projednání bude ve spolupráci s určeným zastupitelem zpráva upravena a předložena zastupitelstvu obce Noviny pod Ralskem ke schválení.

Předkladatel a zhotovitel Zprávy:

Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování.

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚP Noviny pod Ralskem, včetně Změny č. 2, byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Uvedený zákon pozbyl účinnosti 01.01.2024. V mezidobí od 01.01.2024 do 30.06.2024 platilo přechodné období, kdy některé části uvedeného zákona byly, i po jeho zrušení, stále aplikovatelné. Uvedený zákon pozbyl účinnosti v plném rozsahu 30.06.2024.

Změna č. 3 je pořizována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který je účinný od 01.07.2024 a nahradil zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, která nahradila vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

2.1 Zastavěné území

ÚP Noviny pod Ralskem je zpracován pro celé správní území obce, které zahrnuje jedno katastrální území - Noviny pod Ralskem. V územním plánu byla vymezena hranice zastavěného území, jež je zobrazena v grafických přílohách územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo obce vymezilo opatřením obecné povahy č. 1/2008 zastavěné území ke dni 01.04.2008. ÚP Noviny pod Ralskem aktualizoval zastavěné území k září 2011. Změna č. 2 ÚP Noviny pod Ralskem jej aktualizovala k 15.01.2018. Změna č. 3 ÚP Noviny pod Ralskem aktualizuje zastavěné území k 01.07.2025.

Ve sledovaném období probíhala výstavba v souladu s požadavky územního plánu.

V následující změně bude zastavěné území aktualizováno dle požadavku stavebního zákona.

2.2 Základní koncepce rozvoje území obce

Podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily. V základní koncepci rozvoje území byly stanoveny hlavní cíle vycházející z charakteru obce, které budou i nadále respektovány. Pro udržitelný rozvoj území byly v řešeném ÚP Noviny pod Ralskem vymezeny návrhové plochy (zastavitelné a transformační/přestavbové plochy) pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury. Zdůrazňuje se ochrana přírodních, kulturních, urbanistických a civilizačních hodnot vymezených na území obce. Požadavky na rozvoj obce, zejména ochranu a rozvoj přírodních, kulturních, urbanistických a technických hodnot území, jsou dále rozvedeny ve specifických koncepcích.

Do budoucna je cílem dosáhnout využití návrhových ploch pro zajištění rozvoje obce ve smyslu zvýšení počtu obyvatel, navýšení pracovních příležitostí a zatraktivnění prostřednictvím sportu a cestovního ruchu.

Změnou č. 3 dozná základní koncepce formálních úprav bez dopadu na obsahovou stránku. Z textu byly vypuštěny části, jejíž podrobnost náleží navazujícím dokumentacím.

2.3 Urbanistická koncepce

Urbanistické hodnoty s vazbou na historickou zástavbu a funkční uspořádání jsou respektovány. Změnou č. 3 došlo k převedení ploch s rozdílným způsobem využití do jednotného standardu v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou.

V rámci vyhodnocování využívání ploch s rozdílným způsobem využití se ukazuje, že stávající podmínky prostorového uspořádání u některých ploch umožňující výstavbu, především u ploch bydlení, rekreace, občanské vybavenosti a výroby a skladování, nejsou dostatečné k ochraně charakteru sídla a krajiny. Pro zajištění vyváženého rozvoje a zachování charakteru území je proto žádoucí doplnit regulaci o stanovení koeficientu zastavěnosti či zeleně v příslušných plochách s rozdílným způsobem využití. Taková regulace zajistí přiměřenou míru urbanizace jednotlivých pozemků, dostatečný podíl zeleně v zastavěném území, ochranu krajinného rázu a venkovského prostředí a vytvoří transparentní a jednotný rámec pro rozhodování o umisťování staveb.

2.4 Zastavitelné a transformační plochy (pojmy dle zákona č. 283/2021 Sb.)

V ÚP Noviny pod Ralskem byly vymezeny návrhové plochy (zastavitelné plochy a transformační plochy) pro bydlení, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu a sídelní zeleň. Změnou č. 3 budou pojmy a označení ploch převedeny do jednotného standardu v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou. Jedná se o následující plochy:

Tab. č. 1: Využití návrhových ploch (zastavitelných a transformačních/přestavbových ploch):

Funkce	Návrhové plochy vymezené ÚP	Návrhové plochy vymezené ÚP po Změně č. 2	Označení ploch dle návrhu Změny č. 3	Výměra (m ²)	Využito (m ²)	Využití plochy (%)
bydlení	ZBV1	ZBV1a	Z.1a	19 965	0	0
		ZBV1b	Z.1b	5 385	0	0
	ZBV3	ZBV3	Z.3	4 611	0	0
	ZBV4	ZBV4	Z.4	27 214	0	0
	ZBV5	ZBV5	Z.5	6 732	0	0
		ZBV6		563	563	100
	PBV1	PBV1	T.1	1 874	0	0
	PBV2	PBV2	T.2	848	458	100
	PBV3	PBV3	T.3	3 618	0	0
	PBV4	PBV4		747	747	100
	PBV5	PBV5	T.5	7 546	0	0
		PBV6		699	699	100
		PBV7	T.7	1 418	0	0
	Celkem bydlení			81 220	2 467	3
	ZOS1	ZOS1	Z.7	1 855	0	0

Funkce	Návrhové plochy vymezené ÚP	Návrhové plochy vymezené ÚP po Změně č. 2	Označení ploch dle návrhu Změny č. 3	Výměra (m ²)	Využito (m ²)	Využití plochy (%)
občanské vybavení	ZOS2	ZOS2	Z.8	2 773	0	0
	ZOG	ZOG	Z.9	32 954	0	0
	ZOV	ZOV	Z.10	1 920	0	0
	POV1	POV1	T.8	270	0	0
	POV2	POV2	T.9	997	0	0
Celkem OV				40 769	0	0
dopravní infrastruktura	ZDP	ZDP	Z.11	1 367	0	0
	ZDA	ZDA	Z.12	1 752	0	0
Celkem DI				3 119	0	0
sídlní zeleň*	NRZ1	NRZ1	Z.13	1 417	0	0
	NRZ2	NRZ2	Z.14	945	0	0
	NRZ3	NRZ3	Z.15	1 989	0	0
	NRZ4	NRZ4	Z.16	3 387	0	0
	NRZ5	NRZ5	Z.17	11 103	0	0
		NRZ6	Z.18	1 104	0	0
Celkem sídlní z.				19 945	0	0

*ÚP Noviny pod Ralskem včetně Změny č. 2 vymezovaly návrhové plochy pro sídlní zeleň jako nezastavitelné plochy, Změnou č. 3 jsou tyto plochy převáděny do zastavitelných ploch.

Některé návrhové plochy byly využity a Změnou č. 3 stabilizovány viz výše uvedená tabulka. Využití návrhových ploch bylo vyhodnoceno na základě údajů předaných stavebním úřadem a informací obce.

2.5 Vymezení systému veřejných prostranství

Stávající struktura veřejných prostranství bude zachována a nadále respektována. Prostor veřejných prostranství bude případně rozvíjen v adekvátních zastavitelných plochách např. ZBV1a či ZBV4 (Z.1a a Z.4 dle Změny č. 3 ÚP Noviny pod Ralskem).

2.6 Vymezení systému sídlní zeleně

Systém sídlní zeleně je vymezen za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v zastavěném území a pro její návaznost na krajinnou zeleň v nezastavěném území.

Sídlní zeleň tvoří součást ploch s rozdílným způsobem využití, a to buď jako samostatná funkční plocha (ZS - zeleň sídlní ostatní, ZU - zeleň všeobecná - označení ploch je uváděno dle jednotného standardu), nebo jako integrovaná část jiné funkční plochy s rozdílným způsobem využití.

Na základě požadavku obce bude úkolem následující změny prověřit plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) v řešeném území. S ohledem na skutečný stav, kdy některé tyto prostory zasahují do soukromých pozemků a fakticky neplní funkci, kterou jim určuje územní plán. V případě potvrzení nesouladu přirazeného funkčního využití se skutečným stavem se doporučuje přehodnotit jejich funkční využití.

2.7 Koncepce veřejné infrastruktury

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury je respektována a její cíle jsou postupně naplňovány. Koncepce v územním plánu byly Změnou č. 2 doplněny a zpřesněny. Změnou č. 3 koncepce dopravní a technické infrastruktury dozná formálních úprav bez dopadu na obsahovou stránku. Z textu byly vypuštěny části, jejichž podrobnost náleží navazujícím dokumentacím.

Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravní infrastruktury je respektována.

Koncepce silniční a železniční dopravy je zaměřena na zajištění kvalitního napojení obce na širší dopravní síť a na obsluhu jednotlivých částí obce, a to s důrazem na propojení zastavěných a zastavitelných ploch a podporu prostupnosti krajiny.

Stávající komunikační síť je považována za stabilizovanou a nepředpokládá se její zásadní rozšíření či změna. Dopravní obsluha návrhových ploch bude zajištěna prostřednictvím komunikací vymezených přímo v těchto plochách, s cílem umožnit jejich dostupnost a logické propojení s ostatní strukturou obce.

Odstavování vozidel bude i nadále zajišťováno především v rámci integrovaných ploch podle funkčního využití území, doplněno samostatnými parkovišti vymezenými v plochách veřejných prostranstvích všeobecných (PU) a v plochách dopravy silniční (DS). Platným územním plánem k tomuto účelu již byly vymezeny zastavitelné plochy.

Pro železniční dopravu je Změnou č. 3 navržen koridor CNZ.D33_2-5, který slouží pro modernizaci, elektrifikaci a optimalizaci železniční tratě Liberec – Česká Lípa v úseku Rynoltice – Mimoň. Přestože se jedná o dlouhodobě připravovaný záměr, dosud nebyl v řešeném území realizován.

Pěší a cykloturismus je v současné době řešen stávajícími cyklotrasami T241 a T3007 a turistickou stezkou červené barvy. Pro další rozvoj pěší a cykloturistiky je vymezen koridor D39 pro realizaci Zelené cyklomagistrály Ploučnice (CT15), jejíž příprava v současné době probíhá.

Technická infrastruktura

Obec je plně napojena na veřejný vodovod a elektrizační síť, přičemž se nadále předpokládá jejich postupné rozšiřování v návaznosti na rozvoj území. Obec je plynofikována pouze v severní části řešeného území, kde se nachází především výrobní závody. O potřebě plynofikování obytné zástavby se neuvažuje. Obec není napojena na centrální zdroj tepla. Odvádění splaškových vod formou soustavné kanalizace ani centrální likvidací není, s ohledem na ekonomickou náročnost, plánováno. Předpokládá se likvidace odpadních vod individuálním způsobem v souladu s platnými právními předpisy. S ohledem na zvyšující se výskyt sucha je kladen důraz na hospodaření s dešťovými vodami, zejména na jejich zadržování a likvidaci v místě vzniku. Likvidace odpadu bude řešena stávajícím způsobem, požadavek na zřízení provozu na zneškodňování komunálního odpadu není.

Občanská vybavenost

Požadavky na rozvoj občanské vybavenosti zůstávají aktuální jak v rámci stabilizovaných, tak i nově navržených ploch a budou dále řešeny v návaznosti na potřeby obyvatel. Rozvoj občanské vybavenosti je především změřen na podporu sportu a cestovního ruchu. Potřeba rozvoje této oblasti se dá považovat za stále aktuální. Základní služby jsou dimenzovány podle potřeb a mohou být integrovány rovněž do ploch venkovského bydlení.

Ochrana obyvatelstva, civilní a požární ochrana

V obci nejsou stanovena specifická omezení v oblasti civilní ochrany. Nejsou zde úkryty civilní obrany (CO), není zde zpracováno havarijní plánování ani zde neprobíhá skladování nebezpečných látek. V případě nebezpečí bude postupováno v souladu s Havarijním a Krizovým plánem Libereckého kraje. Evakuace obyvatelstva a poskytnutí humanitární pomoci budou v případě potřeby řešeny operativně prostřednictvím zařízení, které disponují vhodnými podmínkami a dostatečnou kapacitou. Nouzové zásobování vodou a elektřinou bude zajištěno externími zdroji.

2.8 Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce je minimalizace negativních dopadů nové výstavby na přírodní a kulturní hodnoty řešeného území. Zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území tak, aby byl minimalizován negativní vliv na krajinný ráz a byla zachována ekologická a estetická integrita prostředí.

Klíčovými prvky ochrany jsou územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), tvořený skladebnými částmi místního i regionálního významu, a zvláště chráněná území, jako jsou Natura 2000 – EVL Horní Ploučnice a Ralsko. Skladebné části ÚSES regionálního významu byly převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace a následně zpřesněny. ÚP Noviny pod Ralskem stanovuje pro tyto prvky podmínky pro zajištění jejich ochrany.

V ÚP Noviny pod Ralskem byly dále byly vymezeny místa krajinného rázu a současně stanoveny i podmínky.

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající cestní sítí, která je respektována. Zároveň se předpokládá její zabezpečení a rozvoj nezávisle na základní silniční kostře.

V řešeném území je stanoveno záplavové území, včetně aktivní zóny, současně jsou vymezena území pro umístění protipovodňových opatření. Změnou č. 3 budou doplněny podmínky při změnách využití řešeného území.

V rámci vyhodnocení území bylo zjištěno, že vymezení skladebných částí ÚSES není v některých místech plně koordinováno s vymezením v sousedních obcích. Jedná se zejména o rozdílnou šířku vymezených biokoridorů či jejich odlišný průběh na hranici katastrů. Tento nesoulad může oslabovat funkčnost ÚSES jako propojeného systému ekologické stability a komplikovat uplatňování regulativů v území. Je proto vhodné prověřit návaznost vymezení skladebných částí ÚSES na sousední obce, aby tím byla zajištěna jejich kontinuita a funkčnost.

V územním plánu byly identifikovány některé pozemky vymezené jako plochy lesní všeobecné (LU) (označení dle Změny č. 3), které však dle evidence katastru nemovitostí ani dle skutečného stavu v terénu nejsou lesem nebo jsou jen částečně (vedeny jsou např. jako ostatní plocha, trvalý travní porost). Tyto plochy je vhodné prověřit, neboť stávající vymezení

neodpovídá reálnému stavu území a vede k nepřiměřeným omezením při jejich využívání. V případě potvrzení nesouladu se doporučuje přehodnotit jejich funkční využití a pokud bude potřeba, tak i vytvořit adekvátní plochu s rozdílným způsobem využití.

V ÚP Noviny pod Ralskem byly vymezeny plochy přírodní – doprovodná zeleň (podél komunikací silničních i pěších, podél vodních toků, zeleň mezí a remízků) (Změnou č. 3 budou změněny na plochy zeleně všeobecné (ZU)). Současné vymezení je však nedostatečně diferencované a nerozlišuje mezi odlišnými funkcemi a charakterem zeleně. V některých případech se jedná o liniovou zeleň, většinou o stromořadí podél komunikací, jinde o ochrannou zeleň (např. podél Ploučnice) nebo plochu zeleně v návaznosti na zastavěné území. V rámci další změny je proto vhodné prověřit vymezení těchto ploch a zvážit jejich rozdělení do podrobnějších kategorií v souladu s jednotným standardem dle stavebního zákona a jeho prováděcího právního předpisu, případně přičlenění některých částí k jiným plochám s rozdílným způsobem využití.

2.9 Plochy s rozdílným způsobem využití

Následující tabulka uvádí přehled ploch s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny ÚP Noviny pod Ralskem včetně úplného znění po Změně č. 2, a přehled ploch s rozdílným způsobem využití po převedení do jednotného standardu Změnou č. 3 ÚP Noviny pod Ralskem:

Tab. č. 2: Přehled ploch s rozdílným způsobem využití:

Označení dle ÚP včetně ÚP po Změně č. 2		Označení dle návrhu Změny č. 3	
BV	plochy bydlení venkovského charakteru v rodinných domech	SV	smíšené obytné venkovské
BB	plochy bydlení v bytových domech	BH	bydlení hromadné
R	plochy rodinné rekreace – rekreační a pěstitelské zahrádky	RZ	rekreace v zahrádkářských osadách
RZ	plochy rekreace – sídelní zeleň	ZS	zeleň sídelní ostatní
OV	plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury a komerčních zařízení	OU	občanské vybavení všeobecné
OS	plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport – areál sportovního zařízení	OS	občanské vybavení sport
OG	plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport – golfový areál	OX	občanské vybavení jiné
OH	hřbitovy	OH	občanské vybavení hřbitovy
-	plochy veřejných prostranství (plochy dopravní a veřejně přístupné sídelní zeleně zeleně)	PU	veřejná prostranství všeobecná
VP	plochy výroby a skladování průmyslové s vysokou zátěží	VT	výroba těžká a energetika
VT	plochy těžby nerostů s vysokou zátěží s převahou zeleně	GD	těžba dobývání a úprava

VPZ	plochy výroby a skladování průmyslové a zemědělské s nízkou zátěží	VL	výroba lehká
VZ	plochy výroby a skladování zemědělské s nízkou zátěží	HU	smíšené výrobní všeobecné
DS	plochy silniční dopravy – komunikace II. třídy, III. třídy, místní, účelové	DS	doprava silniční
DP	plocha pro parkoviště		
DA	plocha pro autobusovou zastávku		
DD	plocha drážní dopravy - vlečka	DD	doprava drážní
TV	plochy pro zásobování vodou / vodovod	TU	technická infrastruktura všeobecná
TK	plochy pro odvádění a čištění odpadních vod / kanalizace		
TE	plochy pro zásobení elektrickou energií / elektro		
TS	plochy pro elektronická komunikační zařízení / spoje		
V	plochy vodní a vodohospodářské	WT	vodní a vodních toků
Z	plochy zemědělské (ZPF)	AU	zemědělské všeobecné
L	plochy lesní půdy (PUPFL)	LU	lesní všeobecné
LN	plochy lesů na nelesní půdě		
PZ	plochy přírodní – doprovodná zeleň (podél komunikací silničních i pěších, podél vodních toků, zeleň mezi a remízků)	ZU	zeleň všeobecná
ÚSES	Plochy přírodní – územní systém ekologické stability	přesunuto do části Územní systém ekologické stability e.2	

V územním plánu byly identifikovány plochy vodních ploch a vodních toků (WT), které jsou vymezeny na pozemcích, jejichž hlavní využití je bydlení nebo rekreace. Stávající vymezení neodpovídá jejich skutečné funkci v území a může neúměrně omezovat využívání pozemků. V rámci následující změny ÚP se doporučuje prověřit opodstatněnost vymezení těchto ploch a zvážit jejich začlenění do ploch bydlení či rekreace, v jejichž rámci plní pouze doplňkovou a nepřevládající roli.

Na základě požadavku obce bude úkolem následující změny prověřit možnost připustit v rámci ploch zemědělských všeobecných (AU) umístění mobilních ohradníků či jiných zábran netrvalé charakteru. V platném územním plánu je budování jakéhokoliv oplocení nepřípustné z důvodu zachování prostupnosti krajiny.

Na základě požadavku obce bude úkolem následující změny prověřit možnost připuštění umístění mobilních domů v plochách určených k bydlení či rekreaci s vyloučením povodňové zóny.

2.10 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

ÚP Noviny pod Ralskem vymezil následující veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) a veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“):

- VPO dopravní infrastruktury:

- VVD 1 - výstavba autobusové otočky (ZDA); Změnou č. 2 přeznačeno na ZDA a Změnou č. 3 se přeznačuje na VD.Z12,
- VVD 2 - výstavba parkoviště u Průrvy Ploučnice (ZDP); Změnou č. 2 se přeznačeno na ZDP a Změnou č. 3 se přeznačuje na VD.Z11,
- VVD 3 - plocha železničního koridoru republikového významu D33 – úsek železniční trati Rynoltice – Česká Lípa; Změnou č. 2 se veřejně prospěšná stavba vypouští, Změnou č. 3 se vymezuje jako VD.D33_2-5,

- VPO technické infrastruktury:

- VVT 1 - přestavba stávajícího septiku sloužící pro bytové domy a plochu PBV4 (TK); Změnou č. 2 je přeznačena na TK (přestavba stávajícího septiku bytových domů na MČOV) a Změnou č. 3 se přeznačuje na VT.TU
- VVT 2 - výstavba ČOV u plochy ZBV1; Změnou č. 2 se ruší,
- VVT 3 - výstavba ČOV u ploch PBV2, PBV5; Změnou č. 2 se ruší,
- VVT 4 - výstavba ČOV u ploch PBV1, ZBV5; Změnou č. 2 se ruší,
- VVT 5 - výstavba ČOV u plochy ZBV4; Změnou č. 2 se ruší,
- VVT 6 - výstavba nových trafostanic souvisejících s technickou vybaveností rozvojových ploch (TN1); Změnou č. 2 přeznačuje na TN1, Změnou č. 3 se s ohledem požadavky na jednotný standard vyplývající z vyhlášky č. 157/2024 Sb. vypouští,
- VVT 7 - výstavba nových trafostanic souvisejících s technickou vybaveností rozvojových ploch (TN2); Změnou č. 2 přeznačuje na TN2, Změnou č. 3 se s ohledem požadavky na jednotný standard vyplývající z vyhlášky č. 157/2024 Sb. vypouští,

- VPS a VPO - turistická doprava:

- VVD 4 - multifunkční turistický koridor D39 – Koridor Ploučnice; Změnou č. 2 se přeznačuje na D39,

- VPO - vyvlastnění ploch prvků ÚSES regionálního významu včetně prvků nebo jejich částí navržených k založení:

- 27 RC1257 - část biocentrum regionálního významu
- 538 - biocentrum místního významu, součást biokoridoru regionálního významu RK658
- 539 - biocentrum místního významu, součást biokoridoru regionálního významu RK658
- RK658 27/539 - úsek biokoridoru regionálního významu RK658
- RK658 538/539 - úsek biokoridoru regionálního významu RK658
- RK04 405/406 - úsek biokoridoru regionálního významu RK04, navržený k rozšíření.

Změnou č. 2 bylo vymezeno VPS a VPO - snižování ohrožení území povodněmi:

P55 Ploučnice – koridor pro umístění staveb a opatření ke snižování ohrožení území povodněmi:

- revitalizační opatření – rozvolnění a úpravy toku,
- protipovodňová opatření – suchý poldr Srní Potok.

Tato opatření jsou postupně naplňována a respektována.

2.11 Územní rezervy

V ÚP Noviny pod Ralskem byla v severozápadní části obce vymezena plocha rezervy označená dle ÚP Noviny pod Ralskem po Změně č. 2 jako plocha ROV pro občanské vybavení veřejné infrastruktury a komerčních zařízení (OV) (Změnou č. 3 bude přeznačena na R.1 pro občanské vybavení všeobecné (OU)). Doposud se neuvažuje o jeho prověření změnou ÚP.

S ohledem na platné právní předpisy dojde k prověření potřebnosti zachování této územní rezervy.

2.12 Předložené záměry na změny v území

V rámci zpracování této zprávy obec Noviny pod Ralskem předložila **záměry na změny v území**, které budou ve vyplývající změně ÚP prověřovány. Tím bude reagováno na aktuální potřeby rozvoje obce (více v kap. 7.1).

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

3.1 Územně analytické podklady Libereckého kraje (aktualizace 2025; ÚAP LK)

Z Územně analytických podkladů Libereckého kraje vyplývají pro obec Noviny pod Ralskem tyto problémy:

- střet č. 370: střet záměru Suché nádrže Srní potok (SN1) a regionálního biokoridoru ÚSES RK658,
- střet č. 371: střet záměru Suché nádrže Srní potok (SN1) a regionálního biokoridoru ÚSES RK04,
- střet č. 461: střet záměru E42 (dvojitě vedení VVN 110 kV pro vyvedení výkonu z FVE Hradčany Ralsko do TR Noviny pod Ralskem) a EVL Horní Ploučnice.

Obec Noviny pod Ralskem je součástí oblasti P2 Mimoňsko. Tato oblast se vyznačuje velkou ekologickou zátěží po bývalé těžbě uranu a současně sousedí s další problémovou oblastí bývalého vojenského újezdu Ralsko. Obec Noviny pod Ralskem byla vyhodnocena z hlediska územních podmínek pro sociální soudržnost jako slabá. Z hlediska uspořádání území v ZÚR LK patří obec Noviny pod Ralskem do specifické oblasti nadmístního významu SOB3 Mimoňsko, která byla vymezena za účelem podpory obnovy území postiženého ekologickými zátěžemi a posílení jeho socioekonomického potenciálu.

Z výše uvedeného žádný úkol pro ÚP nevyplývá.

3.2 Územně analytické podklady ORP Česká Lípa (aktualizace 2024; dále ÚAP Česká Lípa)

ÚAP Česká Lípa vyhodnotily pilíře udržitelného rozvoje území pro Noviny pod Ralskem jako vyvážené a negativní. Hospodářský pilíř byl vyhodnocen jako průměrný; sociální a environmentální pilíř byly vyhodnoceny jako podprůměrné.

ÚAP Česká Lípa v řešeném území evidují následující problémy v území:

- urbanistické závady: brownfield (ozn. B38),

- střety záměru s limity v území: ozn. S50 - záměr zastavitelné plochy ZOG s limitem aktivního záplavového území a S51 - záměr plochy přestavby PBV7 s limitem aktivního záplavového území),

- negativa v území: záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území, staré zátěže území a kontaminované plochy – body i plocha.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

4.1 Politika územního rozvoje

Aktuální Politika územního rozvoje ČR zahrnuje Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změnu č. 8 a 9. Poslední Změna č. 8 je účinná od 01.10.2025. Stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevnašejí do území obce skutečnosti, které by nutně vyvolávaly změnu ÚP. Ani z hlediska vymezených koridorů a ploch dopravní infrastruktury nevyplývá pro platné znění ÚP Noviny pod Ralskem žádný specifický požadavek.

Obec se nachází ve specifických oblastech SOB9, kde se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Řešení tohoto problému je převzato a podrobněji specifikováno v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

Obec se dále nachází ve specifických oblastech SOB10 a SOB11, v jejímž rámci se vymezují tzv. akcelerační oblasti – území nezbytná pro příspěvek České republiky k naplnění celkového cíle EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Tyto oblasti jsou určeny zejména pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření a větrné energie. Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy. Zákon č. 249/2025, zákon o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), je již účinný od 01.08.2025. Doplnující podklady doposud nebyly zpracovány a schváleny. Teprve po naplnění všech uvedených podmínek bude možné akcelerační oblasti v územním plánu vymezovat.

4.2 Územní rozvojový plán

Dne 28.8.2024 vydala vláda České republiky Územní rozvojový plán. Pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.

4.3 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) byly vydány 21.12.2011 a v současnosti zahrnují Aktualizace č. 1, 2 a 3. Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti 03.06.2025. Obsah Aktualizace č. 3 se však netýkal území ORP Česká Lípa.

Noviny pod Ralskem se nachází ve specifické oblasti SOB9b Specifická oblast sucha Českolipsko a ve specifické oblasti SOB3 Specifická oblast Mimoňsko, vymezené pro posílení

socioekonomického rozvoje v území postiženém ekologickými zátěžemi bývalého vojenského prostoru a těžbou uranu.

Noviny pod Ralskem částečně prochází koridor republikového významu D33/2-5 (železniční trať – úsek Rynoltice – Mimoň). Uvedený koridor byl Změnou č. 3 vymezen a dále zpřesněn.

Z výčtu ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření vyplývá pro Noviny pod Ralskem vymezení prvků ÚSES regionálního významu: RK04 a RK658, které nezasahují do zastavěného území.

Z hlediska kvalit krajiny se dle ZÚR LK území Noviny pod Ralskem z pohledu krajinných celků a krajin řadí do:

- Krajinný celek Ralsko:
 - krajina 13-1 – Ralsko – lesní celky,
 - krajina 13-2 – Stráž-Mimoň.

Jiná specifika pro Noviny pod Ralskem ze ZÚR LK nevyplývají.

5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Vlivy, které by při uplatňování ÚP Noviny pod Ralskem měly nepředvídaný negativní dopad na udržitelný rozvoj území, nebyly pozorovány. Na území obce Noviny pod Ralskem se nenachází ptačí oblasti spadající do soustavy NATURA 2000. Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita EVL Horní Ploučnice a EVL Ralsko.

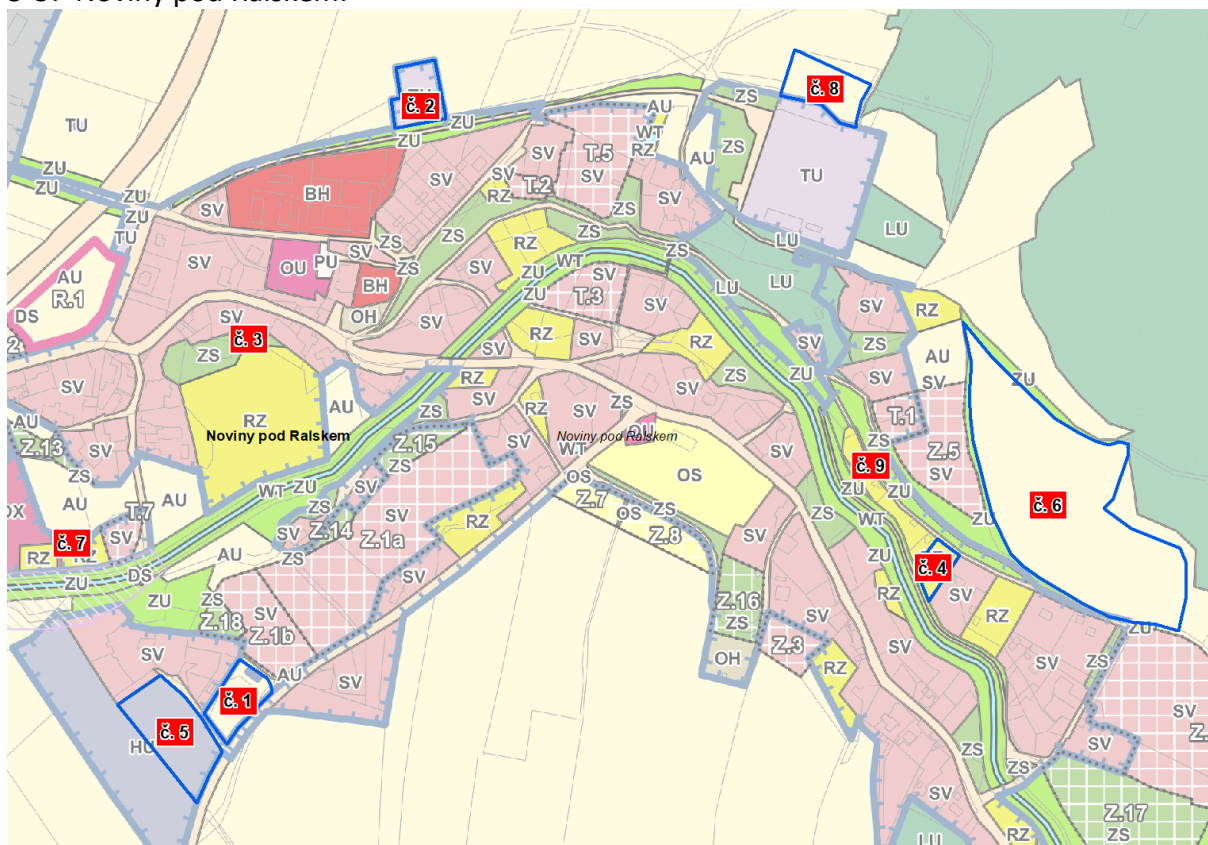
6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Pořizovateli byly předány podněty o celkovém počtu 10 ks. Jeden podnět byl podán obcí Noviny pod Ralskem, jeden podnět byl podán právnickou osobou a sedm podnětů bylo podáno fyzickými osobami. Jeden z předaných podnětů byl vzat zpět. Níže je uveden stručný přehled:

1. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
2. změna funkčního využití z plochy technické infrastruktury všeobecné (TU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
3. změna funkčního využití z plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
4. změna funkčního využití z plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
5. změna funkčního využití z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),

6. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
7. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ),
8. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu technické infrastruktury všeobecné (TU),
9. změna funkčního využití z plochy dopravy silniční (DS) a zeleně všeobecné (ZU) na plochu rekreace v zahrádkářských osadách (RZ).

Obr. č. 1: Přehled podnětů na změnu v území promítнутých nad Hlavním výkresem Změny č. 3 ÚP Noviny pod Ralskem:



7. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) - pozemky p. č. 202/1, 202/2, 203/6, 203/5 a 203/10 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU), v nezastavěném území, na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem pro změnu funkčního využití řešených pozemků je budoucí výstavba rodinného domu.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, kabely telekomunikační, datové (podzemní), ochranné pásmo.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy smíšené obytné venkovské (SV). S ohledem na stávající poměry v území, kdy řešené pozemky přímo navazují na zastavěné území, je v zásadě návrh akceptovatelný. Vymezením

návrhové plochy by došlo k doplnění „proluky“ v území - mezi zastavěným územím obce a již zastavitelnou plochou. Převážná část řešených pozemků je dle katastru nemovitostí vedena jako zemědělský půdní fond (5. třída ochrany), proto je tedy nutné předpokládat uplatnění požadavku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na kompenzaci záboru. Přístup na pozemky je možné zajistit z účelové komunikace navazující na řešené pozemky.

2. změna funkčního využití z plochy technické infrastruktury všeobecné (TU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) - pozemky p. č. 852/1 a stavební p. č. 174 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy technické infrastruktury všeobecné (TU), v zastavěném území, na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem pro změnu funkčního využití řešených pozemků je budoucí výstavba rodinného domu, který nahradí stávající objekt vodárny ve špatném technickém stavu.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, kabely telekomunikační, datové (podzemní), zóny havarijního plánování.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy smíšené obytné venkovské (SV). V řešeném území se v současné době nachází objekt bývalé vodárny, který je již ve špatném technickém stavu a dochází k jeho degradaci. Jedním z úkolů územního plánování, které jsou obsaženy v § 39 stavebního zákona, je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Nové využití plochy je vhodné a hospodárné, přispěje k rozvoji obce a ke zlepšení charakteru stávající zástavby odstraněním nevzhledného brownfieldu. Pozitivem je využití zastavěného území, bez potřeby dalšího záboru nezastavěného území.

3. změna funkčního využití z plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) - pozemek p. č. 137/9 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zeleně sídelní ostatní (ZS), v zastavěném území, na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem pro změnu funkčního využití je sjednocení rodinného domu a hospodářského zázemí pod jednu plochu s rozdílným způsobem využití.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, záplavové území.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy smíšené obytné venkovské (SV). Záměr je principiálně akceptovatelný a představuje vhodné sladění funkčního využití s reálným stavem v řešeném území.

Je nutno uvést, že v žádosti o změnu byl uveden i pozemek p. č. 137/2, který je již zařazen do plochy smíšené obytné venkovské (SV). Na tomto pozemku se nachází stávající rodinný dům. Požadavek na změnu funkčního využití tohoto pozemku je bezpředmětný a nebude tedy prověřován v následující změně územního plánu.

4. změna funkčního využití z plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) - pozemky p. č. 57/2 a stavební p. č. 268 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem pro změnu funkčního využití je budoucí výstavba rodinného domu.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, sesuvné území, elektrovedení včetně ochranného pásma, aktivní zóna záplavového území, záplavové území, zóny havarijního plánování.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy smíšené obytné venkovské (SV). Záměr na změnu funkčního využití je principiálně akceptovatelný. Jedním z úkolů územního plánování, které jsou obsaženy v § 39 stavebního zákona, je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Nové využití této plochy se jeví jako vhodný a hospodárný způsob, který kladně přispěje k rozvoji obce. Pozitivem je vymezení návrhové plochy uvnitř zastavěného území, bez potřeby dalšího záboru nezastavěného území.

5. změna funkčního využití z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) - část pozemku p. č. 495/8 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití na části řešeného pozemku z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU), v zastavěném území, na plochy smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem pro změnu funkčního využití je možnost výstavby rodinných domů.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). V současnosti je na řešené části pozemku povolena stavba farmy. Předložený záměr změny funkčního využití je principiálně akceptovatelný, neboť navrhovaná plocha bydlení logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu. Jedním z úkolů územního plánování, které jsou obsaženy v § 39 stavebního zákona, je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. V tomto případě dochází k vymezení návrhové plochy v zastavěném území, místo vytváření nového záboru nezastavěného území, což je pozitivní. Je třeba ovšem upozornit na možný konflikt mezi novou obytnou funkcí a stávající zemědělskou činností - farma s koňmi.

6. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) - pozemek p. č. 760/4 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem pro změnu funkčního využití je výstavba rodinných domů (dle předložené žádosti je zatím uvažováno o 3 rodinných domech).

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, sesuvné území, vzdálenost 30 m od lesa, elektrovedení včetně ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové (podzemní), zóny havarijního plánování.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy smíšené obytné venkovské (SV). Pozemek, jehož změna funkčního využití je požadována, je zatížen řadou významných limitů využití území - inženýrskými sítěmi

(telekomunikační síť, elektrovedení včetně ochranného pásma), ochranným pásmem lesa (resp. vzdáleností 30 m od lesa), konfigurací terénu a především skutečností, že se jedná o zemědělskou půdu o výměře téměř 30 000 m² (v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost). Zábory této velikosti jsou v rozporu se zásadou minimalizace záborů ZPF a nejeví se jako odůvodnitelné veřejným zájmem, zejména pokud je uvažováno o umístění několika rodinných domů. Současně nelze vzhledem k souhrnu limitů garantovat, že je pozemek skutečně způsobilý pro umístění staveb pro bydlení. Řešený pozemek navazuje na zastavěné území pouze v omezeném rozsahu; převážná část jeho výměry vybíhá do nezastavěného území a nemá žádné urbanisticky logické vazby na stávající strukturu sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy v tomto místě by představovalo extenzi zástavby do volné krajiny a bylo by v rozporu se zásadou hospodárného využívání zastavěného území dle § 38 stavebního zákona, která stanoví prioritu rozvoje uvnitř sídla a požadavek na kompaktní uspořádání zástavby.

7. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) - pozemek p. č. 502/36 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU), v nezastavěném území, na plochu rekreace v zahrádkářských osadách (RZ). Důvodem pro změnu funkčního využití je napravení nesouladu se skutečným stavem, kdy na řešený pozemek zasahuje část stavby pro rodinnou rekreaci, která se dodatečně povoluje.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, záplavové území, zóny havarijního plánování.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro rekreaci v zahrádkářských osadách (RZ). Na předmětném pozemku se již nachází část stavby pro rodinnou rekreaci, která vzhledem k nesouladu s ÚP nemohla být povolena. Touto změnou dojde k odstranění nevyhovujícího stavu v území. Pozemek je veden jako trvalý travní porost a je tedy pod ochranou zemědělského půdního fondu (5. třída), proto je třeba očekávat požadavek orgánu ochrany ZPF na kompenzaci. Vzhledem k malé výměře řešeného pozemku (38 m²) se jedná o zanedbatelný zábor, který lze kompenzací snadno řešit.

8. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu technické infrastruktury všeobecné (TU) - pozemek p. č. 716/17 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU), v nezastavěném území, na plochu technické infrastruktury všeobecné (TU). Důvodem pro změnu funkčního využití je potřeba rozšíření stávající rozvodny TR Noviny za účelem zajištění kapacity pro připojení nových obnovitelných zdrojů v dané oblasti. Žadatel uvádí, že navrhovaná změna je v souladu s veřejným zájmem na rozvoji elektrizační soustavy a zajištění spolehlivých dodávek elektřiny.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, vzdálenost 30 m od lesa, zóny havarijního plánování.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro plochu technické infrastruktury všeobecné (TU). Předmětný záměr je principiálně akceptovatelný, neboť je odůvodněn veřejným zájmem na rozvoji elektrizační soustavy a zajištění spolehlivých dodávek elektřiny, zejména pro nové obnovitelné zdroje.

9. změna funkčního využití z plochy dopravy silniční (DS) a zeleně všeobecné (ZU) na plochu rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) - pozemky p. č. 269/1, 269/2 a 269/3 v k. ú. Noviny pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy dopravy silniční (DS) a plochy zeleně všeobecné (ZU), vše v zastavěném území, na plochu rekreace v zahrádkářských osadách (RZ). Důvodem pro změnu je napravení nesouladu se skutečným stavem, kdy na těchto pozemcích je zapsána a evidována stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 16.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, sesuvné území, zóny havarijního plánování.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) z důvodu napravení nesouladu územního plánu se skutečným stavem. V současnosti je na předmětných pozemcích evidována stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 16. Záměr je principiálně akceptovatelný, neboť umožní sladění funkčního využití s reálným stavem. Neočekává se, že tato změna bude mít negativní dopady na okolí.

8. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Není vznesen požadavek na změnu ZÚR LK ani PÚR ČR.

9. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚP NOVINY POD RALSKEM

Obsah zadání změny dle Přílohy č. 6 vyhl. č. 157/2024 Sb.:

- a) vymezení řešeného území,
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

9.1 Vymezení řešeného území

Správní území obce Noviny pod Ralskem - katastrální území Noviny pod Ralskem.

9.2 Obsah navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 4 ÚP Noviny pod Ralskem bude zahrnovat dílčí změny:

- 1. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
- 2. změna funkčního využití z plochy technické infrastruktury všeobecné (TU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
- 3. změna funkčního využití z plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),

4. změna funkčního využití z plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
5. změna funkčního využití z plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
6. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV),
7. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ),
8. změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu technické infrastruktury všeobecné (TU),
9. změna funkčního využití z plochy dopravy silniční (DS) a zeleně všeobecné (ZU) na plochu rekreace v zahrádkářských osadách (RZ).

9.3 Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

- ad. 1. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu.
- ad. 2. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu, který nahradí stávající objekt vodárny ve špatném technickém stavu.
- ad. 3. Účelem je sjednocení rodinného domu a hospodářského zázemí pod jednu plochu s rozdílným způsobem využití.
- ad. 4. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu.
- ad. 5. Účelem je umožnění výstavby rodinných domů.
- ad. 6. Účelem umožnění výstavby rodinných domů (uvažováno o 3 rodinných domech).
- ad. 7. Účelem je napravení nesouladu se skutečným stavem.
- ad. 8. Účelem je umožnění rozšíření stávající rozvodny pro zajištění kapacity připojení nových obnovitelných zdrojů.
- ad. 9. Účelem je napravení nesouladu se skutečným stavem.

9.4 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 - EVL Horní Ploučnice.

S ohledem na rozsah změny se nepředpokládá vyhodnocení vlivů návrhů změn na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí.

Stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu SEA budou po projednání zprávy doplněny.

9.5 Další požadavky na Změnu č. 4 ÚP Noviny pod Ralskem

1. Požadavky pořizovatele

- a) doplnit regulaci územního plánu o stanovení koeficientů zastavěnosti a koeficientů zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití (zejména v plochách bydlení, rekreace, občanské vybavenosti a výroby a skladování) s cílem zajistit ochranu charakteru sídla a krajiny před nepřiměřenou urbanizací a zachovat dostatečný podíl zeleně,

- b) prověřit a případně upravit průběh skladebných částí ÚSES (biokoridory, biocentra) na hranicích katastrů tak, aby navazovaly na ÚSES v sousedních obcích,
- c) prověřit vymezení ploch lesní všeobecné (LU) a uvést je do souladu se skutečným stavem území a evidencí v katastru nemovitostí; v případě potvrzení nesouladu upravit jejich funkční využití,
- d) prověřit vymezení ploch zeleně všeobecných (ZU) a diferencovat je podle jejich skutečné funkce (liniová zeleň, ochranná zeleň, krajinná zeleň, zeleň v návaznosti na zastavěné území) a v případě potřeby je rozdělit do podrobnějších kategorií nebo je přiřadit k vhodnějším plochám s rozdílným způsobem využití,
- e) prověřit plochu rezervy R.1 pro plochu občanského vybavení všeobecného (OU),
- f) prověřit vymezení ploch vodních a vodních toků (WT) na pozemcích s převládající funkcí bydlení nebo rekreace a zvážit jejich přeřazení do odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Požadavky obce

- a) prověřit plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) z důvodu nesouladu jejich funkčního využití se skutečným stavem a případně přehodnotit jejich funkční využití v ÚP,
- b) prověřit možnost doplnit regulativy ploch zemědělských všeobecných (AU) tak, aby umožňovaly umísťování mobilních ohradníků nebo jiných dočasných zábran, které nenaruší prostupnost krajiny,
- c) prověřit možnost připustit umístění mobilních domů v plochách bydlení či rekreace (mimo záplavové území).