

FRANTIŠKOV NAD PLOUČNICÍ

územní plán | změna č. 1 | odůvodnění



červen 2026

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Františkov nad Ploučnicí
<i>Datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu:</i>	24. 7. 2026
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Libor Bzura, starosta obce Františkov nad Ploučnicí
<i>Otisk úředního razítka a podpis:</i>	

AKCE	Změna č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Obec Františkov nad Ploučnicí
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	červen 2026

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU FRANTIŠKOVA NAD PLOUČNICÍ

1. Textová část | strana 4

- a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu | [strana 5](#)
- b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | [strana 10](#)
- c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | [strana 14](#)
- d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | [strana 36](#)
- e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | [strana 57](#)
- f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti | [strana 81](#)
- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | [strana 81](#)
- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí | [strana 81](#)
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | [strana 82](#)
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 89](#)
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 89](#)
- l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 92](#)
- m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 92](#)
- n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | [strana 97](#)

2. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem | [strana 97](#)

3. Text s vyznačením změn | [strana 97](#)

Grafická část

- B1 | Koordinační výkres 1 : 5 000
- B2 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU FRANTIŠKOVA NAD PLOUČNICÍ

1. TEXTOVÁ ČÁST

Změna územního plánu je vypracována v rozsahu měněných částí.

Obec Františkov nad Ploučnicí má platný územní plán, který zpracoval Ing. arch. Jiří Vít – Atelier CONTEC. Územní plán byl zastupitelstvem obce vydán jako opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 26. 11. 2009.

Pro obec byla úřadem územního plánování vypracována zpráva o uplatňování územního plánu dne 27. 10. 2015 (usnesení č. 11/A/7), která konstatovala, že není nutné zpracovávat změnu územního plánu.

Další zpráva o uplatňování pochází ze 17. 5. 2023 (usnesení č. 2023/4/A/6). Tato zpráva obsahuje požadavek na pořízení změny územního plánu (přílohou byly návrhy na pořízení změny). Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny jsou ve zprávě uvedeny jako kapitola c). Splnění tohoto zadání je uvedeno v odůvodnění změny územního plánu v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny. (Pozn.: Pokud je v textu odkaz na „zadání“, má se na mysli zmíněná kapitola zprávy o uplatňování.)

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Dne 23. 11. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo obce Františkov nad Ploučnicí o pořízení změny územního plánu a určeném zastupiteli pro spolupráci s pořizovatelem, kterým byl úřad územního plánování Magistrátu města Děčína. Změna byla pořizována prostřednictvím Zprávy o uplatňování územního plánu, které obsahovalo zadání změny. Výsledná verze Zprávy o uplatňování byla na základě výsledků projednání schválena zastupitelstvem obce dne 17. 5. 2023. Dne 20. 12. 2023 pak zastupitelstvo obce rozhodlo o změně pořizovatele, kterým se stal zdejší obecní úřad prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí pak obecní úřad oznámil místo a dobu konání společného a veřejného projednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) u společného jednání; a podle § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona u veřejného projednání veřejnou vyhláškou, to vše za použití § 334 b stavebního zákona. V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány věcně a místně dotčené orgány, krajský úřad, oprávnění investoři a sousední obce.

Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění, a to do patnácti dnů ode dne konání společného jednání. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí, včetně odůvodnění bude vystaven na obci a na webových stránkách obce. Obsahem veřejné vyhlášky bylo rovněž oznámení o vystavení dokumentace, termínu veřejného projednání a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, ve které může uplatňovat v termínu do patnácti dnů ode dne konání veřejného projednání a stejně tak o tom, že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí se konalo dne 23. 7. 2025 od 16.00 hodin a veřejné projednání se konalo dne 23. 7. 2025 od 17.30 hodin. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. (2) zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání je provedeno v kapitole c) tohoto odůvodnění. Veškerá stanoviska dotčených orgánů byla respektována, případně dohodnuta (viz informace o dohodě ke stanovisku orgánu přírody a krajiny Správy CHKO České středohoří a orgánu ochrany ZPF odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje). Nebyl řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávané změně č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí neuplatnila písemné připomínky. Ze strany veřejnosti nebyly v podle ustanovení § 97 stavebního zákona žádné písemné připomínky, ke kterým by bylo nezbytné zpracovat návrh na jejich vyhodnocení a opatřit jej stanovisky dotčených orgánů.

Následně pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem podle ustanovení § 98 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledek projednání a zpracoval dokument obsahující návrh vyhodnocení připomínek a stanovisek, včetně informace o výsledku konzultací, řešení rozporů a výběru nejvhodnější varianty. Tento dokument byl v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona zaslán příslušnému

nadřízenému orgánu za účelem vydání stanoviska nadřízeného orgánu podle § 101 odst. 2 stavebního zákona. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu stanovisko vydal dne 11. 12. 2025 pod č. j. KUUK/179581/2025, citujeme: „Návrh změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí – stanovisko. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚ ÚK UPS), obdržel dne 05. 12. 2025 žádost o vydání stanoviska podle § 101 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí (dále jen návrh změny), včetně návrhu vyhodnocení připomínek i stanovisek, které byly v řízení uplatněny. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 23.07.2025. V rámci veřejného projednání nebyly v zákonem stanovené lhůtě ze strany veřejnosti uplatněny žádné písemné připomínky.

Pro obec Františkov nad Ploučnicí zajišťuje pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s § 26 stavebního zákona Obecní úřad Františkov nad Ploučnicí, 407 23 Františkov nad Ploučnicí 79. Projektantem posuzované územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) je Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý, autorizovaný architekt (ČKA 03575), urbanistický ateliér Architekti Černí, Pražského 604, 152 00 Praha 5.

Předmětem návrhu změny je převod územního plánu do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Jde o formální úpravy – nová, resp. upravená kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití, nové kódování zastavitelných ploch, skladebných částí ÚSES a také veřejně prospěšných staveb a opatření. Dále se změna zabývá věcnými změnami vyplývajícími z požadavků zadání (zpráva o uplatňování) a z požadavků nadřazené dokumentace, případně jde o úpravy plynoucí ze změn v katastrální mapě. Konkrétně se změnou územního plánu vymezuje několik nových zastavitelných ploch pro bydlení a překryvné koridory CNU.1 a CNU.2 pro rekonstrukci účelových cest (sjednocení šířkových parametrů, zpevnění krytu, odvodnění, návrh výhyben apod.). Změnou územního plánu se dále v souladu se ZÚR ÚK vymezuje koridor CNZ.Z2 pro umístění veřejně prospěšné stavby železnice, resp. optimalizace stávající dráhy pro vyšší rychlost.

KÚ ÚK UPS posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 101 stavebního zákona a sděluje následující:

- **Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:**

V návrhu změny je vyhodnocena koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Součástí grafické části odůvodnění je výkres širších vztahů, který zachycuje návaznosti na území sousedních obcí. Sousední obce neuplatnily, z hlediska využití navazujícího území, k návrhu změny žádné připomínky. KÚ ÚK UPS konstatuje, že koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna.

- **Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 01. 10. 2025 (dále jen PÚR ČR):**

V úvodu kap. d) odůvodnění návrhu změny je uveden výčet aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Do tohoto výčtu požadujeme doplnit také poslední schválenou změnu č. 8, doplnit vyhodnocení dle aktuálního znění PÚR ČR. Informace o plánovaném doplnění je uvedena v příloženém návrhu vyhodnocení stanovisek a připomínek – bez připomínek.

Návrh změny respektuje dotčené celostátní priority a v části odůvodnění jsou tyto řádně vyhodnoceny – bez připomínek.

Na území obce jsou dále vymezeny specifické oblasti SOB10 a SOB11, nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z energie ze slunečního záření a větrné energie. V obou SOB je území obce Františkov n. Pl. vymezeno jako území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie. V návrhu změny je uvedeno, že akcelerační oblasti v ÚPD bude možné vymezovat až po zpracování podkladů pro vymezení těchto oblastí a schválení příslušné legislativy – bez připomínek.

Obec je dle PÚR ČR zařazena do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje problém ohrožení suchem – naplnění úkolů plynoucích z tohoto zařazení je v odůvodnění návrhu změny vyhodnoceno – bez připomínek.

Do odůvodnění návrhu změny je potřeba doplnit vyhodnocení z hlediska aktuálního znění PÚR ČR, tj. po změně č. 8 PÚR ČR (viz. výše), která nově stanovila koncepci sídelní struktury s cílem umožnit realizovat potřeby obyvatel v místě bydliště a přispět tak ke zvýšení kvality jejich života. Správní území ORP Děčín je nově zařazeno do kategorie center osídlení **B – vyšší centra ostatní** (čl. 32I), přičemž jsou zde stanoveny podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování, za jejichž uplatňování zodpovídá kraj; v tomto případě, kdy ZÚR tyto úkoly z časového hlediska nemohly upřesnit, přebírá věcná řešení v souladu s § 80 odst. 3 SZ územní plán. Úkoly uvedené v čl. 32I je proto nutné zohlednit (uplatnit) do řešení návrhu změny a v části odůvodnění způsob jejich naplnění zdůvodnit.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že návrh změny je v souladu s PÚR ČR.

- Z hlediska **Územního rozvojového plánu** (dále jen ÚRP) KÚ ÚK UPS uvádí, že první ÚRP vydala podle § 20 písm. e) stavebního zákona Vláda ČR usnesením č. 581 dne 28.8.2024 a nabyl účinnosti dne 29.10.2024. S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona se na první ÚRP ustanovení o závaznosti ÚPD ve smyslu § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužijí, tzn. soulad navrhované změny se s prvním ÚRP nevyhodnocuje, neboť jeho obsahem jsou nepřezkoumatelné záměry dopravní a technické infrastruktury, ÚSES nadregionálního významu a veřejně prospěšné stavby apod., které jsou již zpřesněné v ZÚR ÚK.
- Z hlediska **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje**, ve znění po vydání Aktualizace č. 8 (dále jen ZÚR ÚK), účinných od 31. 12. 2024: ZÚR ÚK stanovily krajské priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Návrh změny způsob respektování dotčených priorit řádně vyhodnocuje – bez připomínek. Řešené území je součástí rozvojové osy nadmístního významu NOS2 – Ústí nad Labem – Děčín – Česká Kamenice (Velká Bukovina). Úkoly územního plánování jsou v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny – bez připomínek. V rámci železniční dopravy byl v ZÚR ÚK vymezen koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu Z1, zajištěný tratěmi č. 081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk a č. 089 Rybníště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN, které jsou navrhovány k optimalizaci na rychlost min. 80 km/hod a k dílčímu zkapacitnění. Koridor je sledován jako VPS – Z1. Šířka koridoru je stanovena 120 m. V návrhu změny je

uvedeno, že koridor byl zpřesněn ve změně č. 1 Územního plánu Dolních Habartic mimo území Františkova nad Ploučnicí – do správního území nezasahuje – bez připomínek.

ZÚR ÚK v řešeném území vymezily koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu Z2, zajištěný tratí č. 081 Benešov nad Ploučnicí – Šachov – hranice ÚK (– Česká Lípa – Liberec), která je navrhována k optimalizaci na rychlost min. 80 km/hod. Koridor je sledován jako VPS – Z2. Šířka koridoru je stanovena 120 m. Pro územní plánování stanovily úkol v součinnosti s dotčenými orgány zpřesnit vymezení koridoru v ÚPD obcí. Koridor je předmětnou změnou vymezen, zpřesněn a zapracován do územního plánu jako veřejně prospěšná stavba – bez připomínek.

ZÚR ÚK řešené území řadí do krajinného celku CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a); ZÚR ÚK stanovily dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny, které jsou v odůvodnění dostatečně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny – bez připomínek.

ZÚR ÚK na území obce vymezily nadregionální biokoridor NRBK K 5 „Stříbrný roh (19) – Studený vrch (82)“ (funkční). V návrhu změny je uvedeno, že uvedený prvek ÚSES je již zpřesněn mimo území obce na území sousedních Valkeřic – bez připomínek.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že návrh změny je v souladu se ZÚR ÚK.

KÚ ÚK UPS sděluje, že v souladu s § 101 odst. 2 stavebního zákona lze pokračovat v řízení o Změně č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí.

⇒ Na základě tohoto stanoviska připravil pořizovatel pokyny k úpravě územně plánovací dokumentace, která vzhledem k tomu, že došlo k podstatným úpravám výrokové části, bude projednána v opakovaném projednání.

Opakované projednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí se konalo dne 11. 5. 2026. Termín jeho konání a zveřejnění upravené změny ÚPD (dále jen Návrh) bylo oznámení § 93 a ve spojení s § 334b odst. 8 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění povinným subjektům a rovněž veřejnosti. Sousední obce se k projednávanému Návrhu nevyjádřily. Ze strany dotčených orgánů a oprávněných investorů obdržel pořizovatel souhlasná stanoviska od: Krajského ředitelství Policie Ústeckého kraje – č. j. KRPU-74535-2/ČJ-2026-0400MN-14 ze dne 13. 4. 2026; Odboru dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Ústeckého kraje – č. j. KUUK/070312/2026/DS/Bá ze dne 14. 4. 2026; Ministerstva průmyslu a obchodu – č.j. MPO 44651/2026 ze dne 14. 4. 2026; Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje – č. j. KUUK/078797/2026 ze dne 29. 4. 2026 (se sdělením, že neuplatňují stanovisko); Orgánu přírody a krajiny Správy CHKO České středohoří s vyloučením významného vlivu na EVL NATURA podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny č. 14/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů č. j.: SR/0174/UL/2023 ze dne 4. 5. 2026; Orgánu posuzování vlivů na životní prostředí Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje – č. j. KUUK/087772/2026/ZPZ/Sik ze dne 11. 5. 2026 se závěrem, že podstatnou úpravu návrhu změny č. 1 není nutno posoudit na životní prostředí; Odboru stavebního úřadu, oddělení veřejných investic a památkové péče Magistrátu města Děčín – č. j. MMDC/79916/2026/33/Kle ze dne 12. 5. 2026; Agentury ochrany přírody a krajiny, Správy CHKO České středohoří – č. j. SR/0174/UL/

2023-11 ze dne 18. 5. 2026 a Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje č. j. KUUK/077612/2026 ze dne 25. 5.2026 z hlediska ochrany ovzduší, ochrany zemědělského půdního fondu, státní správy lesů, prevence závažných havárií (*Poznámka pořizovatele: Upozornění orgánu ochrany přírody a krajiny, že není dotčeným orgánem vzato na vědomí, s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci opakovaného projednání obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván; sdělení orgánu posuzování vlivů na životním prostředí o vydání samostatného stanoviska vzato na vědomí*). V průběhu opakovaného projednání bylo dále doručeno souhlasné vyjádření a.s. Severočeské vodovody a kanalizace jako oprávněného investora s podmínkami nazvané Vyjádření k územnímu plánu Františkov nad Ploučnicí a jeho změnám. Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci opakovaného projednání bylo možné uplatňovat stanoviska a vyjádření pouze k částem Návrhu, které byly od společného jednání měněny, na což byly obeslané subjekty v oznámení o konání opakovaného projednání Návrhu upozorněni, nebude se pořizovatel vypořádáváním podmínek uplatněných v opakovaném projednání dále zabývat.

Po ukončení opakovaného projednání byl po uplynuté lhůty k uplatňování stanovisek a připomínek uzavřen jeho výsledek. Ze strany veřejnosti nebyly uplatněny žádné písemné připomínky, které by bylo nezbytné vyhodnocovat a opatřovat stanovisky ve smyslu § 98 stavebního zákona a souhlasná stanoviska, případně vyjádření citovaná v textu výše byla uložena do dokladové části spisu o pořizování ÚPD. Posledním krokem pořizovatele byla kontrola ÚPD upravené na základě pokynů zpracovaných pořizovatelem pro vydání a předložení dokumentace k vydání v zastupitelstvu obce.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 38 a 39 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty dále).

Změna č. 1 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se neuplatní všechny cíle a úkoly.

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet mohou (jsou navrhovány). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tím naplňuje tento primární cíl územního plánování. Tato změna činí jen dílčí úpravy a do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Územní plánování má několik nástrojů, přičemž zde se nejspíše odkazuje na územně analytické podklady, které vyhodnocují podmínky pro udržitelný rozvoj území. ÚAP byly odborným podkladem pro územní plán, ale i pro tuto jeho změnu. V územním plánu je promítnut určitý rozvojový potenciál obce a změna jej mírně modifikuje, některé zastavitelné plochy ruší, jiné doplňuje.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Prostředí sídla má poměrně finální stabilizovanou podobu, do níž se doplňuje jen několik nových zastavitelných ploch pro velmi limitovaný počet individuálních rodinných domů, pro něž je specifikována vazba na charakter zástavby.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako limity ve využití území, viz výkres koordinační). Změna územního plánu provádí dílčí úpravy s respektem k těmto podmínkám ochrany hodnot území. K záborům půdního fondu nicméně dochází a jejich vyhodnocení je uvedeno v odůvodnění v samostatné kapitole.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Tato změna územního plánu jako součást setrvalé územně plánovací činnosti na území obce (územní plán a dvě navazující zprávy o jeho uplatňování) koordinuje jednotlivé záměry ve prospěch celku,

s respektem k veřejně prospěšným zájmům, jak vyjádřilo i zastupitelstvo obce schválením zadání (zprávy o uplatňování) pro tuto změnu územního plánu.

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty jsou podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace a byly využity jak pro územní plán, tak i v této změně územního plánu.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje, respektuje ji, případně ji rozvíjí, a to de facto jen v oblasti rozvoje bydlení.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Změna územního plánu prochází obdobnými etapami jako celý územní plán. Záměry na změny v území prošly jednáním zastupitelstva, byly či nebyly zahrnuty do zadání, dále byly posouzeny projektantem a následně byly projednány ve společném jednání a veřejném projednání. Ve všech těchto etapách se posuzuje ochrana veřejných zájmů a hospodárné využívání území, což také vedlo k úpravě dokumentace (vypuštění či plošné redukci některých navrhovaných zastavitelných ploch) a k opakovanému projednání změny územního plánu.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Změna územního plánu tuto problematiku řeší jen částečně, navazuje na ustanovení zakotvená už v územním plánu. Ovšem ani územní plán samotný nemůže v úplnosti splnit tento úkol a musí spolehnout na podrobnější dokumentaci (zejména regulační plán, jehož pořízení není příliš pravděpodobné, a tak spíše až na projektovou dokumentaci). Zde se ve změně pro zastavitelné plochy definuje charakter území, kontext prostředí jako základní vodítko pro následné projekční práce.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Změnou územního plánu se vymezuje jen několik zastavitelných ploch pro bydlení právě proto, že zastavěné území už nedokáže naplnit tyto potřeby.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Změnou územního plánu se nevymezují plochy pro výrobu, a to ani pro klasickou, ani pro výrobu elektřiny. Umísťování větrných a fotovoltaických elektráren v krajině se naopak zapovídá z důvodu ochrany přírody a krajiny.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou předmětem této změny územního plánu.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změna č. 1 územního plánu navazuje na stávající platný územní plán a zabývá se jen některými změnami v území. Jejich prověřování a posuzování je právě předmětem procesu pořizování této změny. Umístění a uspořádání staveb územní plán principiálně neurčuje, pracuje s plochami. Na základě stanovisek dotčených orgánů je ojedinele určena bližší regulace, která umístění staveb ovlivňuje. Některé zastavitelné plochy byly zmenšeny, a tím i implicitně došlo k regulaci v umístění staveb. Dalším nástrojem rozdělení některých zastavitelných ploch na plochy bydlení a plochy zahrad.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Etapizace není obsažena v územním plánu ani není předmětem řešení této změny.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Tato koordinace, posouzení souladu bude předmětem projednání návrhu změny územního plánu, která pak bude upravena podle stanovisek dotčených orgánů chránících veřejné zájmy v různých oblastech své gesce.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Změnou územního plánu se vymezuje koridor CNZ.Z2 pro umístění veřejně prospěšné stavby železnice, resp. optimalizace stávající dráhy.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Změna územního plánu se takovouto problematikou nezabývá, požadavky v tomto směru zadání změny neobsahuje.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Požadavky tohoto typu nebyly v zadání změny formulovány, tematiku změna neřeší.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 1 ÚP řeší jen několik ploch. Mohou (resp. jistě budou) vyvolávat požadavky na veřejný rozpočet. Ale to je rozhodnutí a úvaha obce a jejích představitelů a územní plán „jen“ vytváří územní podmínky pro to, aby jejich rozhodnutí, dojde-li k němu, bylo realizovatelné.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 1 územního plánu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Změna územního plánu nenavrhuje žádná opatření pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, takový úkol jí nebyl určen. Rozsah ploch pro ekonomické činnosti je v obci stabilizován, plochy, resp. provozy v nich umístěné, jistě mohou být transformovány do žádoucích podob a funkcí.

Problematiku zvládání náhlých hospodářských změn ovšem malá obec, většinou závislá na vyjíždce za prací, nemůže plně řešit jen na svém vlastním území.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Změna územního plánu se problematikou nezabývá.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy zá-
měrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

V územním plánu Františkova nad Ploučnicí jde především o ochranu přírody a krajiny z titulu začle-
nění obce do chráněné krajinné oblasti. Ochrana je realizována vůči výrobnám elektrické energie
v krajině a uplatněna byla v projednání i vůči návrhu některých zastavitelných ploch, které byly pro
opakované projednání buď modifikovány, nebo zcela z územního plánu vyjmuty.

V každém případě jde o záměry, které nevyžadovaly posouzení vlivů na životní prostředí.

Požadavky stavebního zákona

V procesu pořízení změny byly naplněny požadavky stavebního zákona aktuálně platného v době po-
řizování jednotlivých dílčích etap. Změna byla pořízena na základě rozhodnutí zastupitelstva. Byl zpra-
cován a projednán návrh Zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahoval zadání změny.
Výsledky projednání byly promítnuty do výslední Zprávy o uplatňování územního plánu, kterou schvá-
lilo zastupitelstvo obce. Dokumentaci změny zpracoval autorizovaný architekt a byla projednána ve
společném a veřejném projednání. Výsledky projednání byly vyhodnoceny a bylo požádáno o vydání
stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování – viz kapitola a).

Dokumentace byla na základě výsledků projednání upravena a vzhledem k této úpravě zasahující do
výrokové části byl její Návrh projednán v opakovaném projednání. Informace s výsledky opakovaného
projednání byla doplněna do textové části Odůvodnění a takto upravená dokumentace byla zkontro-
lována elektronickým kontrolním nástrojem a předložena zastupitelstvu obce k vydání.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při projednání změny územního plánu (viz subkapitulu c.2).

c.1) Zvláštní zájmy ministerstva obrany a ochranná pásma uvedená dle požadavku ČEZ

Ministerstvo obrany

Na celém správním území obce má ministerstvo své zvláštní zájmy. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybník, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, výstavba vedení VN a VVN, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

V koordinačním výkresu je uvedeno: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

ČEZ

Ochranná pásma rozvodných zařízení podle zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně jejich vzdáleností, uvedená na základě požadavku ČEZ, a. s.

Ochranná pásma stávajících energetických rozvodných zařízení:

- elektrické venkovní vedení VVN od 60 kV do 110 kV včetně – 15 m od krajního vodiče na každou stranu
- elektrické venkovní vedení VN – 10 m od krajního vodiče na každou stranu
- stožárová el. stanice VN – 10 m
- kabelová vedení všech druhů napětí – 1 m po obou stranách krajního kabelu

Nově zřizovaná energetická zařízení dle platného energetického zákona č. 458/2000 Sb.:

- elektrické venkovní vedení VVN (nad 35 kV – 110 kV včetně) – 12 m od krajního vodiče na obě jeho strany

- elektrické venkovní vedení VN (nad 1 kV – 35 kV včetně), vodiče bez izolace – 7 m od krajního vodiče na obě jeho strany
- elektrické venkovní vedení VN (nad 1 kV – 35 kV včetně), vodiče s izolací základní – 2 m od krajního vodiče na obě jeho strany
- elektrické venkovní vedení VN (nad 1 kV – 35 kV včetně), závěsná kabelová vedení – 1 m od krajního vodiče na obě jeho strany
- podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně – 1 m po obou stranách krajního kabelu
- stožárová el. stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí – 7 m
- venkovní el. stanice a dále stanice s napětím větším než 52 kV v budovách – 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva
- kompaktní a zděná el. stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí – 2 m
- vestavěné el. stanice – 1 m od obestavění
- výrobní elektřiny – 20 m na oplocení nebo na vnější líc obvodového zdiva el. stanice

ČEZ Distribuce, a. s., požaduje respektovat ochranná pásma zařízení distribuční soustavy NN a VN, která se nacházejí v obci.

c.2) Výsledek projednání návrhu změny č. 1 územně plánovací dokumentace Františkov nad Ploučnicí ve společném jednání podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.

V rámci společného jednání v zákonem stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska případně vyjádření tyto dotčené orgány (č. 1–12) a oprávnění investoři (č. 13):

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu – písemnost ze dne 25. 6. 2025, č. j. MPO 66629/2025

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí – společné jednání.“

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 94 odst.3 stavebního zákona, následující stanovisko. S návrhem Změny č. 1 výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

ODŮVODNĚNÍ

Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

2. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství – písemnost s uvedením data 5. 5. 2025, č. j. KUUK/066332/2025 doručená DS dne 26.6. 2025

Citace: „Návrh územního plánu. Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, jako dotčený orgán ve věcech silnic II. a III. třídy v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s návrhem změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí bez připomínek. Změna č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí nenavrhuje žádné změny v síti silnic II. a III. třídy.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

3. Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje – písemnost ze dne 26. 6. 2025 č. j. KRPU-119654-2/ČJ-2025-0400MN-14

Citace: „Oznámení místa a doby konání společného jednání a adresa uložení návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí – sdělení k dopisu pod č. j.: OUF-265/2025 ze dne 25. 6. 2025. Na základě Vašeho dopisu, ve kterém nás žádáte o sdělení stanoviska na výše uvedenou akci, Vám sdělujeme následující: Dle zaslaných podkladů je zřejmé, že se akce nedotýká majetku Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje. S návrhem Změny č.1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí souhlasíme a nemáme žádné připomínky. Toto stanovisko je pouze za majetek vč. existence sítí a je vydáno ve smyslu zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), s ohledem na příslušnost hospodaření Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje s majetkem ČR.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

4. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II Ústí nad Labem – písemnost ze dne 27. 6. 2025, č. j. MZP/2025/220/1601

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II obdrželo dne 25. 06. 2025 od Obecního úřadu Františkov nad Ploučnicí v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) „Oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí“ s žádostí o stanovisko. Zákonné zmocnění Ministerstva životního prostředí vyjadřovat se k územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) vyplývá z požadavků § 94 odst. 3 stavebního zákona a z požadavků § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), konkrétně z těch jeho částí, které se vztahují k ochraně a využití nerostného bohatství a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o geologických pracích“). Oprávněnost těchto požadavků a povinnost orgánů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné územně plánovací dokumentaci je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona a v § 13 odst. 1 zákona o geologických pracích. K výše uvedenému návrhu Změny č. 1 zaujímá ministerstvo následující stanovisko: Z hlediska ochrany výhradních ložisek

nerostných surovin a horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II upozorňuje na výskyt sesuvu: Starý Šachov č. 178 (viz https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/). Ministerstvo současně sděluje, že toto stanovisko nenahrazuje ostatní správní akty ministerstva, stejně jako ostatních dotčených orgánů státní správy, vydávané dle příslušných právních předpisů."

Vyhodnocení: *Upozornění dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že předmětný sesuv je v platné územně plánovací dokumentaci respektován a návrhem změny do něj není zasahováno.*

5. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče – písemnost ze dne 1. 7. 2025, č. j. KUUK 091298/2025

Citace: „Vyjádření k oznámení o konání společného jednání k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče (dále jen „KÚ ÚK OKP“) obdržel dne 25. 6. 2025 Vaše oznámení o konání společného jednání k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí. K výše uvedené věci Vám tímto sdělujeme následující: KÚ ÚK OKP je dotčeným orgánem státní památkové péče příslušným uplatňovat stanovisko dle § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, pouze pro území, na kterém se nachází památková zóna nebo nemovitá národní kulturní památka. V řešeném území se nenachází památková zóna ani nemovitá národní kulturní památka, z tohoto důvodu nejsme v této věci dotčeným orgánem. Řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy, ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dotčeným orgánem státní památkové péče, uplatňujícím stanovisko k oznámení o konání společného jednání k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí, je dle § 29 odst. 2 písm. c) výše citovaného zákona – Magistrát města Děčín, odbor stavební úřad – úsek památkové péče“.

Vyhodnocení: *Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci projednání návrhu změny územně plánovací dokumentace obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.*

6. Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého – písemnost ze dne 9. 7. 2025, č. j. SBS 34974/2025/OBÚ-04

Citace: „Stanovisko ke změně č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí, Ústecký kraj. Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého (dále též „OBÚ“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též „horní zákon“), obdržel dne 28. 3. 2025 oznámení, o projednání územního plánu v souladu s § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“), a vydává v souladu s ustanovením § 54 stavebního zákona souhlasné stanovisko ke změně č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí podle ustanovení § 94 stavebního zákona.

Odůvodnění:

OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí pro společné jednání ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí bez stanovených podmínek, a to z toho důvodu, že v předmětném území není evidováno chráněné ložiskové území, resp. dobývací prostor, ve smyslu ustanovení § 29 horního zákona."

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

7. Magistrát města Děčína, odbor správních činností a obecní živnostenský úřad – písemnost ze dne 24. 7. 2025, č.j. MDC/113625/2025/32/JD

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí. Obecní úřad obce s rozšířenou působností – Magistrát města Děčín, Odbor správních činností a obecní živnostenský úřad – oddělení silničního správního a dopravního úřadu, jako příslušný silniční správní úřad podle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů vydává následující stanovisko: Souhlasíme s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí.

Odůvodnění:

Obecní úřad obce s rozšířenou působností – Magistrát města Děčín, Odbor správních činností a obecní živnostenský úřad, jako příslušný silniční správní úřad pro uplatňování stanoviska k územním plánům z hlediska řešení místních a účelových komunikací, souhlasí s návrhem Změny č. 2 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí."

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že číslo změny v odůvodnění považujeme za písařskou chybu – překlep.

8. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – písemnost ze dne 24. 7. 2025, č. j. KUUK/09483/2025

Citace: „Návrh změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí – vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 25. 6. 2025 od Obecního úřadu Františkov nad Ploučnicí oznámení o konání společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí. Ve věci vydáváme následující stanoviska:

„Ochrana ovzduší

Vyřizuje: Ing. Iveta Pomezná/ 475 657 486, e-mail: pomezna.i@kr-ustecky.cz

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Krajský úřad Ústeckého kraje vydává stanovisko k územnímu plánu a k regulačnímu plánu v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„zákon“). Krajský úřad Ústeckého kraje upozorňuje na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality). Dále sdělujeme, že novelou zákona o ochraně ovzduší č. 42/2025 Sb. byly zavedeny ustanovením § 12a minimální vzdálenosti mezi stacionárním zdrojem a stanovenými plochami vymezenými v územním plánu. Specifikace minimálních vzdáleností je zatím předmětem návrhu novely prováděcího právního předpisu, tj. vyhlášky č. 415/2012 Sb., v platném znění, nicméně je potřeba s nimi v rámci územního plánování do budoucna počítat.

Veškeré změny územního plánu musí být v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04: aktualizace k roku 2024, který byl vyhlášen ve Věstníku Ministerstva životního prostředí - č. j. MZP/2024/080/209, květen 2024 – částka 4.“

Vyhodnocení: Vyjádření dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí bez dopadu do výsledné verze návrhu. Rovněž upozornění dotčeného orgánu na povinnost plnění imisních limitů s vazbou na využití rozvojových lokalit pro průmyslové a zemědělské účely, sdělení ohledně novely zákona ve vztahu ke stacionárním zdrojům a upozornění na soulad s aktuálním Programem zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04 nemají s ohledem na povahu a charakter jednotlivých dílčích změn do výsledné verze návrhu žádný dopad.

„Ochrana přírody a krajiny

Vyřizuje: Ing. Kristýna Horvátová / 475 657 879, e-mail: horvatova.k@kr-ustecky.cz

Vzhledem k umístění řešeného území v chráněné krajinné oblasti České středohoří je z hlediska ochrany přírody a krajiny k vyjádření příslušná Agentura ochrany přírody a krajiny ČR Regionální pracoviště Správa CHKO České středohoří se sídlem v Litoměřicích.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci projednání návrhu změny územně plánovací dokumentace obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

„Ochrana zemědělského půdního fondu

Vyřizuje: Ing. Alena Nová / 475 657 447, e-mail: nova.a@kr-ustecky.cz

Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon), sdělujeme následující stanovisko.

Plocha Z.13 v části pro bydlení je navržena na pozemku ZPF v rozsahu 0,09 ha (podle tabulky ve vyhodnocení důsledků na ZPF), avšak v návrhu je uvedena výměra zastavitelné plochy 0,27 ha. Není tak jasné, jaká plocha je předmětem posuzování pro možné nezemědělské využití, není tak možné plochu posoudit z hlediska předpokládaných důsledků na ZPF. Z tohoto důvodu nelze s návrhem plochy Z.13 v části pro bydlení souhlasit. Z dokumentace vyplývá, že část plochy Z.13 pro zahrady (ZZ) má být podle podmínek využití skutečně využita jako zemědělský půdní fond – zahrady. S touto částí plochy Z.13 tak souhlasíme, jelikož se nejedná o předpokládané nezemědělské

využití. Rozsah vymezení plochy Z.13 v části pro bydlení není v dokumentaci odůvodněn. Požadujeme plochu v této části vymezit pouze v nezbytném rozsahu, tedy pouze na části pozemku ZPF, která skutečně souvisí se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci. Takovou část je nutné řádně vyhodnotit, zdůvodnit a prokázat nezbytnost vymezení podle zásad ochrany ZPF v § 4 zákona. Podle návrhu zobrazeného v hlavním výkrese je plocha v části pro bydlení vymezena nejen kolem stávající stavby pro rodinnou rekreaci, ale zasahuje i dále až k oplocení, zde je ve skutečnosti využíváný pozemek ZPF. Při vymezení plochy pro bydlení za účelem využití stávající stavby je nutné podle zásad ochrany ZPF, kdy je nutné šetřit pozemky ZPF a vymezovat nezemědělské využití na nezbytně nutné ploše při zastavěném území (§ 4 zákona), plochu omezit a to tak, aby mimo reálně využívanou část pro nynější stavbu byla ponechána plocha bez návrhu pro nezemědělské využití, např. plocha ZZ.

Plocha Z14 pro bydlení (předpoklad 2 až 3 rodinné domy) je navržena na pozemku ZPF, jedná se o obhospodařovaný trvalý travní porost. Jižně od této plochy směrem ke stávající zástavbě v přímé návaznosti na zastavěné území jsou na pozemcích ostatních ploch vymezeny plochy pro zahrady ZZ a pro veřejné prostranství PU. V dokumentaci je k těmto plochám ZZ a PU uvedeno: *„Současně s návrhem plochy Z.14 bylo nutné dopracovat i vazby na stávající stabilizovanou plochu bydlení. Proto se vymezuje stavová plocha veřejných prostranství PU a také „předpolí“ původní usedlosti – a to jako plocha zahrad ZZ.“* Podle § 4 odst. 1 věta první zákona je nutné pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Z dokumentace není jasné, z jakého důvodu je na pozemcích ostatních ploch vymezena plocha pro zahrady, proč má plochu pro bydlení od zastavěného území dělit „předpolí“ s plochou ZZ, přičemž tento pozemek by byl podle uvedené zásady ochrany ZPF vhodnější pro vymezení plochy pro bydlení. Dále podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona je nutné pro řešení ploch pro nezemědělské využití upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách navazujících na zastavěné území. I této zásadě ochrany ZPF odporuje vymezení plochy Z.14. Navíc není jasná hranice plochy ze severní strany, v terénu tak nejsou jednoznačné důsledky na pozemky ZPF. Z uvedených důvodů nelze s navrženým vymezením plochy Z.14 souhlasit. Doporučujeme za účelem šetření pozemků ZPF vymezit plochu pro bydlení v místě, kde je nyní navržena plocha pro zahrady.

Plocha Z.15 pro bydlení je vymezena z části na pozemku ZPF v rozsahu 0,14 ha (dle vyhodnocení důsledků na ZPF) a z části na ostatní ploše. Dle dokumentace se jedná o návrh zastavitelné plochy na celkem 0,26 ha. Dle dokumentace se jedná o plochu pro jeden rodinný dům, na str. 46 Odůvodnění je zmíněn i hospodářský objekt pro chov koní. Podmínky využití ploch BU však s objektem pro chov koní nepočítají. Z dokumentace není jasné, z jakého důvodu má být vymezena takto rozsáhlá plocha pro jeden rodinný dům. Vymezení plochy odporuje zásadám ochrany ZPF podle § 4 zákona věta první, kdy je nutné pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, zásadě podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona, kdy je nutné upřednostňovat pozemky navazující na zastavěné území. Z dokumentace není jasné, proč není plocha pro bydlení omezena pouze na pozemek ostatní plochy, která navazuje na zastavěné území. Z uvedených důvodů požadujeme plochu pro bydlení Z.15 v části zemědělského pozemku p. č. 94/2 k. ú. Františkov nad Ploučnicí vypustit.

Plochy Z.17 a Z.18 pro bydlení jsou navrženy v enklávách kolem zastavěné plochy na pozemcích, které jako zemědělský půdní fond nejsou využívány. Vymezení ploch neodporuje zásadám ochrany ZPF podle § 4 zákona, tudíž s jejich vymezením souhlasíme.

Plocha Z.24 pro bydlení (pro cca 4 rodinné domy) je vymezena na pozemcích ZPF v rozsahu 0,9 ha a to tak, že využitím plochy by jižně zůstal neobhospodařovatelný pruh pozemku ZPF podle jeho druhu pozemku – trvalý travní porost, jelikož tento pruh je podle platného územního plánu v ploše zemědělské. Takové vymezení odporuje zásadám ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. d) zákona, kdy je nutné co nejméně narušovat organizaci ZPF a zatěžovat obhospodařování ZPF. Z uvedeného důvodu s předloženým vymezením plochy Z.24 nesouhlasíme.

Plocha Z.19 pro bydlení je vymezena na pozemcích ZPF v rozsahu 1,72 ha, v části pro zahrady (ZZ) se jedná o plochu pozemků ZPF 0,35 ha (dle vyhodnocení důsledků na ZPF). Jedná se o odloučenou lokalitu od stávající zástavby, plocha nijak nenavazuje na stávající obec. Plocha je pouze v sousedství fotbalového hřiště přes cestu, jež také nijak územně nenavazuje na stávající zástavbu. Na ploše se navíc vyskytuje odvodnění. Plocha je podle návrhu určena pro cca 10 až 12 rodinných domů. Z dokumentace nevyplývá konkrétní zdůvodnění vymezení takové plochy na obhospodařovaném pozemku trvalého travního porostu kromě popisu, že plocha je vymezena na základě požadavku žadatele a byla zmenšena. Z dokumentace nevyplývá nezbytnost ve vymezení plochy podle § 4 odst. 1 zákona. Z odůvodnění návrhu nevyplývá potřeba pro vymezení takto rozsáhlé plochy, když územní plán doposud umožňuje nové bydlení v obci a z většiny nebyly plochy využity. Vymezení plochy odporuje zásadě ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona, kdy je nutné pro vymezení plochy upřednostnit plochy navazující na zastavěné území. Navíc není v dokumentaci nijak zohledněna existence odvodnění, které bylo v minulosti zbudováno, a narušení jeho funkcí by mohlo mít za následek poškození okolních níže položených pozemků. Z uvedených důvodů požadujeme plochu vypustit.

Plocha Z.20 pro bydlení na pozemcích ZPF v rozsahu 0,1 ha podle vyhodnocení důsledků na ZPF je navržena v přímé návaznosti na zastavěné území v lokalitě, kde jsou umístěny domy pro bydlení podél komunikace. Jedná se tak o doplnění zástavby v urbanizované části. Plocha zahrnuje půdy zařazení do V. třídy ochrany, což jsou nejméně cenné půdy. Vymezení plochy lze shledat v souladu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona, tudíž s ní souhlasíme.

Plocha Z.23 je vymezena na pozemcích ZPF v rozsahu 2,37 ha a zahrnuje plochu převážně pro bydlení (pro 8 rodinných domů) a ze západní a jižní strany menší část pro zeleň ZO a pro veřejná prostranství PU. Plocha je z části na 0,22 ha na půdách zařazených do II. třídy ochrany. Plocha vytváří samostatnou lokalitu bez návaznosti na zastavěné území, pouze svým jihozápadním cípem se k zastavěnému území přibližuje, ze severní části sousedí se hřbitovem. Ze severní části zůstává mezi navrhovanou plochou a komunikací pozemek ZPF (trvalý travní porost) v rozsahu 0,19 ha, jehož využití v souladu s jeho druhem pozemku jako ZPF by mohlo být po využití plochy Z.23 ztíženo, a to vzhledem k poloze a velikosti. V rámci plochy Z.23 jsou vymezeny plochy pro zeleň ZO, jež v dokumentaci postrádají odůvodnění. Plocha není kromě uvedení požadavku žadatele nijak z pohledu řešení ochrany ZPF odůvodněna. Z odůvodnění návrhu nevyplývá potřeba pro vymezení takto rozsáhlé plochy, když územní plán doposud umožňuje nové bydlení v obci a z většiny nebyly plochy využity. Vymezení plochy je v rozporu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona, kdy je nutné upřednostňovat plochy navazující na zastavěné území,

dále podle § 4 odst. 1 písm. c) zákona, kdy je nutné upřednostňovat půdu méně kvalitní, podle § 4 odst. 1 písm. e) zákona, kdy je možné určovat zemědělskou půdu pro nezemědělské využití pouze na nejnutnější ploše ZPF, a dále podle § 4 odst. 1 písm. d) zákona, kdy je nutné co nejméně narušovat organizaci ZPF a ztěžovat jeho obhospodařování. Plocha je v rozporu s § 4 odst. 3 zákona, kdy je lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit pro nezemědělské využití (představuje bydlení, zeleň ZO a veřejné prostranství PU) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Výrazně převažující veřejný zájem nebyl v návrhu územního plánu v tomto případě nijak prokázán. Navíc není jasná hranice plochy ze severní strany na pozemku p. č. 167/1 k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí, v terénu tak nejsou jednoznačné důsledky na pozemky ZPF. Z uvedených důvodů nelze návrh plochy Z.23 shledat v souladu se zásadami ochrany ZPF, jak je výše uvedeno, tudíž s ním nesouhlasíme a plochu požadujeme vypustit.

Plocha Z.21 pro bydlení na pozemcích ZPF v rozsahu 0,27 ha je vymezena mezi pozemky stávajícími rodinnými domy. Jedná se o plochu situovanou podélně se silnicí. Avšak z odůvodnění ani vyhodnocení důsledků na ZPF nevyplývá nezbytnost vymezení tak rozsáhlé plochy na pozemcích ZPF pro předpokládaný jeden rodinný dům, tedy se vymezení plochy jeví v rozporu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 zákona, kdy je možné pro nezemědělské účely využít pozemky ZPF pouze v nezbytném případě. Z tohoto důvodu s předloženým vymezením nesouhlasíme a požadujeme plochu omezit na pouze nezbytně nutnou plochu a s ohledem na všechny zásady ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 a 3 zákona.

Plocha Z.22 je vymezena na pozemcích ZPF v části pro bydlení v rozsahu 0,3 ha a v části pro zahrady ZZ v rozsahu 0,23 ha. V ploše se předpokládá jeden rodinný dům. Z odůvodnění ani vyhodnocení důsledků na ZPF nevyplývá nezbytnost vymezení tak rozsáhlé zastavitelné plochy pro dům se zahradou na pozemcích ZPF celkem 0,54 ha (dle návrhu) pro předpokládaný jeden rodinný dům, tedy se vymezení plochy jeví v rozporu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 zákona, kdy je možné pro nezemědělské účely využít pozemky ZPF pouze v nezbytném případě. Z tohoto důvodu s předloženým vymezením nesouhlasíme a požadujeme plochu omezit na pouze nezbytně nutnou plochu a s ohledem na všechny zásady ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 a 3 zákona.

Závěrem k plochám Z.14, Z.19, Z.23 a Z.24 uvádíme, že v odůvodnění návrhu je popsána situace vývoje počtu obyvatel a vývoje nové zástavby pro bydlení ve vztahu k platnému územnímu plánu. Již v rámci zprávy o uplatňování platného územního plánu bylo konstatováno, že plochy pro bydlení jsou dostačující, dokonce z většiny nevyužité. Z nyní předloženého návrhu vyplývá, že předmětem změny územního plánu je vypuštění jedné plochy pro bydlení. Ačkoli není v odůvodnění řešen rozsah vypouštění plochy, je zřejmé, že na území obce zůstává vymezen dostatek stávajících ploch v platném územním plánu, které nové bydlení umožňují a vzhledem k velmi nízké intenzitě zastavování novým bydlením se jeví jako dostatečné, až předimenzované. Vzhledem k zásadě ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 zákona věta první, kdy je možné určit zemědělskou půdu k nezemědělskému využití pouze v nezbytném odůvodněném případě, a dále k zásadě podle § 4 odst. 1 písm. e) zákona, kdy je nutno určovat zemědělskou půdu k nezemědělským účelům jen na nejnutnější ploše ZPF, není možné vymezení těchto ploch odsouhlasit. Doporučujeme ponechat řešení ploch pro rozsáhlejší výstavbu bydlení na řešení koncepce pro celé území obce, kde budou řešeny plochy komplexně se vztahy k celému území a k potřebám obce.“

Vyhodnocení: Na základě výše citovaného stanoviska dotčeného orgánu, nechal pořizovatel společně s určeným zastupitelem zpracovat úpravy návrhu a společně se žádostí o dohodu č. j. OUP-463/2025 ze dne 19. 11. 2025 zaslal upravený návrh k novému uplatnění stanoviska dotčeného orgánu.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu dne 2. 12. 2025 pod č. j. KUUK/175112/2025 vydal toto stanovisko, citujeme:

„Návrh změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí – nové stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 19. 11. 2025 od Obecního úřadu Františkov nad Ploučnicí žádost o dohodu ke stanovisku vydanému zdejším orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF) k návrhu změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí. Jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále zákona), uvádíme k žádosti následující stanovisko.

Vymezení plochy Z.13 bylo nově zdůvodněno, a to s důrazem na navrhované využití pro bydlení. V odůvodnění plochy jsou řešeny souvislosti mezi stávajícím využitím pro rekreaci a nově navrhovaným využitím, je odůvodněna potřeba zvětšení budoucího zastavitelného pozemku. Z předloženého odůvodnění lze vymezení plochy shledat jako nezbytné a v souladu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona. V žádosti je uvedeno, že byla provedena i úprava výměr. Za podmínky, že bude upraveno Odůvodnění v kapitole m) u této plochy podle předloženého, lze s vymezením plochy souhlasit.

Je navrhováno vypuštění původně navrhované plochy Z.14. Jelikož je návrh na vypuštění v zájmu ochrany ZPF, s vypuštěním souhlasíme.

K požadavku na ponechání plochy Z.15 uvádíme: Zdejší orgán ochrany ZPF neshledal vymezení plochy na pozemku s ochranou ZPF za nezbytné a požadoval ve svém stanovisku plochu zmenšit na pozemek ostatní plochy (v části zemědělského pozemku p. č. 94/2 k. ú. Františkov nad Ploučnicí vypustit). V nyní předložené žádosti je vymezení plochy na pozemku ZPF i na pozemku ostatní plochy vysvětlováno tím, že na základě dohody s orgánem ochrany přírody a krajiny bude do textu doplněn prostorový regulativ, „který předepíše umístění RD v severní části plochy“. Dále je uvedeno: „Grafická úprava (zmenšení) plochy Z.15 není v tomto případě žádoucí, neboť při umístění stavby RD v ploše BU lze s ohledem na tvar pozemku p. č. 59, a s přihlédnutím k požadavkům vyplývajícím na umístění staveb z platného stavebního zákona očekávat, že může dojít i k částečnému dotčení pozemku p. č. 94/2.“ K takovému odůvodnění uvádíme, že nebyla žádným způsobem vysvětlena potřeba vymezení plochy i na pozemku ZPF, když samotný pozemek ostatní plochy p. č. 59, jež se z pohledu ochrany ZPF jeví jako vhodnější, má rozlohu 1 205 m² a tvar obdélníku rozšiřujícího se severním směrem do klínu mezi dvě cesty, je tak i vhodně zpřístupněn, dále přímo navazuje i ke stávajícím pozemkům se zástavbou. Z vysvětlení v žádosti nevyplývá opodstatnění vymezení plochy i na jižně položeném zemědělsky obhospodařovaném pozemku. Opodstatnění vymezení plochy pro bydlení na pozemku s ochranou ZPF v tomto případě nelze shledat ani z návrhu úpravy podmíněně přípustného využití ploch bydlení, jelikož to řeší umístění staveb a zařízení pro zemědělské hospodaření a chov zvířat a má určit podmínky pro jejich umístění. Vysvětlení v tomto bodě je vůči ochraně pozemku p. č. 94/2, jež je součástí

ZPF, irrelevantní. Z uvedených důvodů nelze změnit již vydané stanovisko k vymezení plochy Z.15 a ze shodných důvodů jako ve vydaném stanovisku nelze návrh plochy shledat jako nezbytný případ podle § 4 zákona, tudíž s ním nesouhlasíme.

Je navrhováno vypuštění původně navrhované plochy Z.24. Jelikož je návrh na vypuštění v zájmu ochrany ZPF, s vypuštěním souhlasíme.

Je navrhováno vypuštění původně navrhované plochy Z.19. Jelikož je návrh na vypuštění v zájmu ochrany ZPF, s vypuštěním souhlasíme.

Je navrhováno zmenšení plochy Z.23. S nově navrhovaným vymezením plochy souhlasíme za podmínky, že v kapitole m) bude u této plochy buď uvedeno odůvodnění plochy zeleně ZO ze západu a z jihu plochy pro bydlení z kapitoly e), na které se nyní podaná žádost odkazuje, nebo bude uveden alespoň odkaz na kapitolu e) a konkrétní zdůvodnění. Dle uvedeného v žádosti, v nově předloženém odůvodnění v kapitolách m) a e) u této plochy lze u plochy Z.23 shledat opodstatnění a soulad se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona.

Je navrhováno zmenšení plochy Z.21. Nové vymezení bylo v žádosti zdůvodněno. Nově vymezená plocha navazuje na stávající zástavbu, je vymezena v rozsahu odpovídajícímu záměru umístit jeden rodinný dům. Nové vymezení plochy lze shledat jako opodstatněné a v souladu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona. S vymezením plochy v nově navrhované podobě souhlasíme za podmínky, že odůvodnění uvedené v žádosti o nové stanovisko bude uvedeno v kapitole m) k této ploše.

Je navrhováno vypuštění původně navrhované plochy Z.22. Jelikož je návrh na vypuštění v zájmu ochrany ZPF, s vypuštěním souhlasíme."

Vyhodnocení: Z návrhu změny územně plánovací dokumentace bude u plochy Z.15 vypuštěn zemědělský pozemek parcelní číslo 94/2 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí, s jehož vymezením v návrhu změny dotčený orgán i nadále nesouhlasí. Plocha Z.15 tak zůstane vymezena pouze na pozemku p. č. 59, který není předmětem záboru ZPF. Stanovisko dotčeného orgánu bylo dohodnuto; v případě plochy Z.15 pak pořizovatelem plně respektováno.

„Státní správa lesů

Vyřizuje: Ing. Marcela Pešková / tel.: 475 657 533, e-mail: peskova.m@kr-ustecky.cz

Krajský úřad Ústeckého kraje, jako orgán státní správy lesů podle § 47 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), neshledal v předložené dokumentaci návrhu změny č. 1 ÚP Františkov nad Ploučnicí, zda budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními a sportovními stavbami. Pokud v následujících stupních územně plánovací dokumentace budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa rekreačními a sportovními stavbami, je Krajský úřad Ústeckého kraje, jako orgán státní správy lesů příslušným orgánem k vydávání stanoviska podle § 48a odst. 2 lesního zákona. Obecně upozorňujeme, že zpracovatelé dokumentace návrhu zadání ÚP Františkov n. Ploučnicí jsou povinni dbát zachování lesa, dodržet ustanovení lesního zákona a v návrhu územního plánu vyhodnotit dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochranného pásma lesa. Zpracování a projednávání návrhů územně plánovací dokumentace se řídí § 14 lesního

zákona, dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa upravuje odst. 2 výše jmenovaného ustanovení. Neumísťuje-li územně plánovací dokumentace rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, je příslušným orgánem státní správy lesů k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 48 odst. 2 písm. b) obec s rozšířenou působností, v tomto případě Magistrát města Děčína."

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci projednání návrhu změny územně plánovací dokumentace obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

„Prevence závažných havárií“

Vyřizuje: Ing. Veronika Dařílková / 475 657 165, e-mail: darilkova.v@kr-ustecky.cz

V daném území se nenachází žádný objekt zařazený do skupiny A nebo B dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, v platném znění. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem."

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí.

„Posuzování vlivů na životní prostředí“

Vyřizuje: Ing. Petra Tóth Sikorová / 475 657 652, e-mail: sikorova.p@kr-ustecky.cz Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Františkov nad Ploučnicí obsahující pokyny pro zpracování změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí samostatné stanovisko ze dne 13. 02. 2023, spisová značka KUUK/028265/2023/ZPZ/SEA, č. j. KUUK/028265/2023/ZPZ/Sik, s výsledkem – „změnu č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí“ není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Návrh změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí pro společné jednání převádí platný územní plán do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. (jedná se o formální úpravy), vymezuje plochy bydlení všeobecného, plochy veřejných prostranství všeobecné, plochy zeleně zahradní a sadové, plochy zeleně ochranné a izolační a koridory pro dopravní infrastrukturu v obci, zpřesňuje koridor pro dopravní infrastrukturu (ze ZÚR ÚK). Návrh změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí pro společné jednání nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)."

Vyhodnocení: Sdělení dotčeného orgánu vzato na vědomí.

9. Sekce majetková Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – písemnost ze dne 25. 7. 2025, č. j. MO 681787/2025-1322

Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci. Návrh změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí – společné jednání. K č. j. OUF-365/2025. Odbor ochrany územních zájmů

a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti MO, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

10. Magistrát města Děčín, odbor stavební úřad, oddělení technické infrastruktury a památkové péče – písemnost ze dne 31. 7. 2025, č. j. MDC/118535/2025/33/IKle

Citace: „Stanovisko k. č. j. OUF-265/2025 ze dne 25. 6. 2025. Magistrátu Města Děčín, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), dle ustanovení § 24 vyhlášky MV ČR č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností a dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, obdržel dne 25. 06. 2025 oznámení Obce Františkov nad Ploučnicí, Františkov nad Ploučnicí č. p. 79, 407 23 Františkov nad Ploučnicí, IČ 00555941, o společném jednání a uložení návrhu ve věci: Změna č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí. Správní orgán posoudil navrhovanou změnu územního plánu z hlediska zájmů státní památkové péče. Změna se nedotýká samotných kulturních památek. Pokud se týká prostředí kulturních památek, tak se navrhovaná změna výrazně dotýká prostřední domu č. p. 248 Františkov nad Ploučnicí. Jedná se o v krajině samostatně stojící zemědělskou usedlost, a to od doby jejího vzniku, kde v okolí je nejbližší zástavba domy č. p. 257 Františkov nad Ploučnicí a 140 Františkov nad Ploučnicí. Navrhovanou zástavbou by došlo ke ztrátě „samostatnosti“ domu, což by vedlo k přerušení vazeb usedlosti na okolní krajinu. Správní orgán se ztotožnil s názorem AOPK ČR, že není vhodná zástavba pozemků p. p. č. 528/1, 531, 535 k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí, neboť by vzniklo hnízdo osídlení. To by nemělo nijakou návaznost na původní rozptýlenou zástavbu a výrazně by tak zasáhlo do prostřední kulturní památky. Zástavba části pozemku p. p. č. 540/2 k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí, blíže komunikaci, sice není z pohledu zásahu do prostředí kulturní památky ideální, ale pozemek vytváří pomyslnou proluku mezi domy č.p. 140 a 248 Františkov nad Ploučnicí. Nevzniklo by zde již zmíněné hnízdo osídlení, neboť se zástavba směrem do centra obce pozvolna zahušťuje. Rozvolněnou zástavbu lokality by měla výstavba na pozemku respektovat.

Správní orgán, vyjma shora uvedeného, souhlasí s návrhem Změny č. 1 územního plánu Františkov.

Vyhodnocení: *Ke stanovisku dotčeného orgánu vyjadřujícímu nesouhlas se zástavbou pozemků p. č. 528/1, 531, 535 k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí pořizovatel uvádí, že na základě výsledků projednání návrhu změny územně plánovací dokumentace dojde u výše uvedených pozemků k jejich vypuštění a tím i k akceptaci stanoviska dotčeného orgánu.*

11. Ministerstvo vnitra – písemnost ze dne 4. 8. 2025, č.j. MV-14080-6/OSM-2023

Citace: „Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí k č.j.: OUF-265/2025 ze dne 25. 1. 2025. Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.“

Vyhodnocení: *Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.*

12. Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO České středohoří – písemnost ze dne 4. 8. 2025, č. j. SR/0174/UL/2023-5

Citace: „Věc: Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí po společném jednání (konaném dne 23. 7. 2025). Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. d) příslušný dle ust. § 78 odst. 3 písm. p) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“), v postavení dotčeného orgánu dle § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), podle § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „StavZ“), na základě předloženého návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí, a na základě společného jednání konaného dne 23. 7. 2025, vydává ve smyslu § 2 odst. 2 písm. g) zákona toto Stanovisko: Agentura nesouhlasí s návrhem Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí předloženým ke společnému jednání, které se konalo dne 23. 7. 2025.

Základní východiska pro stanovisko:

Legislativní rámec: Celé správní území obce Františkov nad Ploučnicí se nachází na území CHKO České středohoří, a to především ve III. zóně odstupňované ochrany CHKO, která zahrnuje celé k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí a převážnou část k. ú. Františkov nad Ploučnicí. Malá, severní část k. ú. Františkov nad Ploučnicí se nachází ve IV. zóně odstupňované ochrany. Podle § 25 odst. 2 zákona se hospodářské využívání CHKO provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí. Ze základních ochranných podmínek CHKO dle § 26 odst. 1 zákona je

pro návrh Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí relevantní zejména bod i) zákaz měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími ochrannými podmínkami ochrany chráněné krajinné oblasti. Podle § 1 výnosu vydaného MK ČSR pod č. 6883/76 ze dne 19. 3. 1976 o zřízení CHKO České středohoří je posláním oblasti ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu. Dle § 2 zřizovacího výnosu se vodní, lesní a zemědělské hospodářství, průmysl, doprava, výstavba a rekreace provádějí v souladu s posláním oblasti.

Nadřazená územně plánovací dokumentace:

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje stanovují cílové kvality krajiny a navrhují dílčí kroky k jejich naplňování pro jednotlivé vymezené krajinné celky. Pro krajinný celek 5a CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří jsou stanoveny následující cílové kvality krajiny:

- krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot
- krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky

Z dílčích kroků k naplňování cílových kvalit krajiny jsou pro Změnu č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí relevantní zejména:

- preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast)
- stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku

Z plánu péče o CHKO České středohoří jsou pro území obce Františkov nad Ploučnicí v oblasti územního plánování a výstavby nejzásadnější opatření:

- chránit volnou krajinu před suburbanizací, včetně nové dopravní a technické infrastruktury, rekreačních a sportovních staveb, a před vznikem nových sídelních útvarů včetně samot a skupin objektů
- zachovat stávající dochovanou sídelní strukturu
- sídla rozvíjet úměrně jejich velikosti a původnímu či dochovanému charakteru (půdorysné uspořádání sídla či jeho části, rozmístění objektů, veřejných prostranství, komunikací, velikost pozemků apod.), sídla stavebně nepropojovat
- chránit volnou krajinu před rozvojem zástavby rekreačních chat a zahrádkářských osad
- zachovat migrační prostupnost krajiny pro organismy a její průchodnost pro obyvatele a návštěvníky

Zpráva o uplatňování ÚP Františkov n. Pl. a návrh zadání změny č. 1 ÚP (2022): Zpráva o uplatňování v části d) vyhodnocuje potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souladu se stavebním zákonem. Ve sledovaném období od nabytí účinnosti ÚP Františkov n. Pl. v roce 2009 do roku 2021 byla zahájena realizace 2 nových rodinných domů z celkové kapacity zastavitelných ploch 26 rodinných domů. Na základě těchto údajů Zpráva konstatuje, že územní plán má dostatečné množství rozvojových ploch a není potřeba vymezovat další. V případě vymezení nových zastavitelných ploch je nutné stávající nevyužité prověřit a případně zredukovat. V části e) Pokyny pro zpracování návrhu změny je uvedeno, že s ohledem na téměř nulový vývoj zástavby v návrhových plochách bydlení není důvod k pořizování změny územního plánu ve smyslu vymezení dalších rozvojových ploch. V případě vymezování nových návrhových ploch pro bydlení je nutné redukovat plochy vymezené v platném územním plánu, které nejsou a nebudou za tímto účelem využity. V případě vymezování nových dalších zastavitelných ploch ve změně územního plánu bude v souladu se stavebním zákonem nutné prokázat jejich potřebu. Vyjádření Agentury k návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Františkov n. Pl. č. j. SR/0174/UL/2023-3:

V tomto vyjádření Agentura poskytla předběžnou informaci k jednotlivým návrhům nových zastavitelných ploch. V reakci na vypuštění zastavitelné plochy č.7 Agentura některé dílčí plochy (s nejnižším dopadem na přírodní a krajinné prostředí při jejich vzájemném porovnání) tímto stanoviskem povoluje, aby obci byla zachována kapacita zastavitelných ploch.

Obecný komentář Agentury k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu: Agentura konstatuje, že navrhovaná Změna č. 1 územního plánu dostatečně nezajišťuje ochranu volné krajiny před zástavbou. V území jsou navrženy nové rozsáhlé zábory zemědělské půdy v situaci, kdy stávající územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch, které ještě zdaleka nebyly využity. Byť je navrženo vyjmutí stávající zastavitelné plochy č. 7 pro 8 rodinných domů ze zastavitelného území, což Agentura doporučila ve výše uvedeném vyjádření, nově jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro celkem 35 rodinných domů, což představuje velmi nepřiměřený nárůst (konkrétně ze stávajících 4,18 ha na 10,33 ha, tj. o 6 ha). Tento enormní nárůst spojený s plošnými zábory volné krajiny není nijak odůvodněn v textové části územního plánu – potřeba tolika nových zastavitelných ploch není podložena demografickým vývojem území, počty nově realizovaných rodinných domů od vydání stávajícího územního plánu, ani prognózou vývoje obce v následujících letech. Vypuštění zastavitelné plochy č. 7 (o rozloze 1,22 ha) nicméně Agentura brala při posouzení návrhu v úvahu a kapacita akceptovaných nových zastavitelných ploch rámcově odpovídá (mírně přesahuje) kapacitě této vypouštěné plochy – konkrétně jde o 1,5 ha nových akceptovaných zastavitelných ploch.

Níže jsou uvedeny konkrétní části návrhu, se kterými Agentura nesouhlasí nebo požaduje upravit, včetně odůvodnění.

Ad 3.c Vymezení zastavitelných ploch:

k. ú. Františkov nad Ploučnicí:

Z.15 – Agentura požaduje doplnění regulativu k umístění nového rodinného domu v severní části plochy (optimálně okapovou hranou podél komunikace na p. p. č. 100/3).

Odůvodnění: Plocha je vymezena ve výrazně stoupajícím terénu a její trojúhelníkový tvar značně limituje možnosti umístění domu. Výše uvedený regulativ zajistí zachování stávající urbanistické

struktury sídla a zároveň zamezí umístění domu v nejvyšší části plochy, kde by mohl převýšit stávající okolní zástavbu drobné osady.

Z.16 – Agentura nesouhlasí s vymezením této plochy.

Odůvodnění: Plocha se nachází hluboko ve volné krajině bez jakékoliv návaznosti na stávající obytnou zástavbu sídla, jde tedy o nekoncepční rozšiřování zástavby do volné krajiny. Na ploše je objekt, který dříve sloužil zemědělským účelům. Jeho přestavba na objekt obytný nebyla Agenturou povolena a územní plán nemůže být nástrojem pro legalizaci nepovolených staveb. Plocha je v rozporu s posláním CHKO dle zřizovacího výnosu (zejména ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť).

Z.17 – Agentura nesouhlasí s navrženou kapacitou plochy, akceptovatelné je využití jako zázemí (doplňkové stavby) pro stávající rodinný dům.

Odůvodnění: Agentura souhlasí s vymezením této plochy v návaznosti na stávající plochu bydlení, neboť na pozemku se nachází množství drobných staveb využívaných přilehlým rodinným domem. Nicméně nelze zde souhlasit s výstavbou dalšího rodinného domu, neboť by došlo k urbanizaci oblasti historické samoty, která na hlavní zástavbu obce nijak nenavazuje.

Z.18 – Agentura nesouhlasí s navrženou kapacitou plochy, akceptovatelné je využití jako zázemí (doplňkové stavby) pro stávající rodinný dům.

Odůvodnění: Agentura souhlasí s vymezením této plochy v návaznosti na stávající plochu bydlení, neboť na pozemku se nachází množství drobných staveb využívaných přilehlým rodinným domem. Nicméně nelze zde souhlasit s výstavbou dalšího rodinného domu, neboť by došlo k urbanizaci oblasti historické samoty, která na hlavní zástavbu obce nijak nenavazuje.

Z.19 – Agentura nesouhlasí s vymezením této plochy.

Odůvodnění: Plocha představuje zcela nepřiměřený zábor volné krajiny a zemědělské půdy v situaci, kdy stávající územní plán vymezuje dostatečné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch. Plocha nijak nenavazuje na stávající obytnou zástavbu sídla a její tvar předpokládá plošnou kobercovou zástavbu ve svahové poloze, což je zcela v rozporu se stávající urbanistickou strukturou sídla soustředěnou v údolí podél řeky Ploučnice. Plocha je v rozporu s posláním CHKO dle zřizovacího výnosu (zejména ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť).

Z.20 – S vymezením této plochy aktuálně nelze souhlasit, neboť není doloženo, kudy bude k ploše vedena přístupová komunikace.

Odůvodnění: Plocha je vymezena ve velmi prudkém svahu bez přístupové cesty (cesta je vyznačena pouze katastrálně, fyzicky zde přístup není). Zpřístupnění tohoto pozemku by pravděpodobně vyžadovalo značné terénní úpravy s dopadem na krajinné hodnoty území, z toho důvodu Agentura požaduje doplnění bližší informace ke zpřístupnění pozemku.

Z.24 – Agentura nesouhlasí s vymezením této plochy.

Odůvodnění: Plocha představuje zcela nepřiměřený zábor volné krajiny a zemědělské půdy v situaci, kdy stávající územní plán vymezuje dostatečné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch. Plocha nijak nenavazuje na stávající obytnou zástavbu sídla (s výjimkou historické samoty) a její tvar předpokládá plošnou kobercovou zástavbu, což je zcela v rozporu se stávající urbanistickou strukturou sídla soustředěnou v údolí podél řeky Ploučnice. Plocha navíc představuje urbanizaci oblasti historické samoty. Plocha je v rozporu s posláním CHKO dle zřizovacího výnosu (zejména ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť).

k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí:

Z.22 – Agentura nesouhlasí s vymezením této plochy.

Odůvodnění: Plocha se nachází na samém okraji zástavby a výrazně vybíhá do krajiny. Plocha je navíc vymezena na výrazné terénní hraně bez přístupové cesty, což značně limituje možnosti výstavby. Zpřístupnění tohoto pozemku by vyžadovalo značné terénní úpravy a tím zásahy do zachovaného krajinného prostředí. Plocha je v rozporu s posláním CHKO dle zřizovacího výnosu (zejména ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť).

Z.23 – Agentura nesouhlasí s vymezením této plochy v navrženém rozsahu. Akceptovatelné je vymezení plochy o rozloze cca 0,35 ha v nejzápadnější části plochy pro maximálně 3 rodinné domy.

Odůvodnění: Plocha představuje zcela nepřiměřený zábor volné krajiny a zemědělské půdy v situaci, kdy stávající územní plán vymezuje dostatečné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch. Tvar plochy předpokládá plošnou kobercovou zástavbu, což je zcela v rozporu se stávající urbanistickou strukturou sídla soustředěnou v údolí podél řeky Ploučnice. Plocha v navrženém rozsahu je v rozporu s posláním CHKO dle zřizovacího výnosu (zejména ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť). Akceptovatelné je vymezení výrazně menší plochy v proluce mezi hřbitovem a stávající obytnou zástavbou, a to maximálně pro tři nové rodinné domy, aby nedošlo k plošné kobercové zástavbě.

ÚSES:

Agentura požaduje vymezení ÚSES upravit dle aktuálního podkladu plán ÚSES v CHKO České středohoří (2023), který byl v roce 2024 poskytnut jako územně-analytický podklad úřadu územního plánování Magistrátu města Děčín.

Souhrnné odůvodnění stanoviska:

Agentura při hodnocení a uplatnění požadavků k návrhu Změny č. 1 územního plánu vychází ze znění zákona a zřizovacího výnosu CHKO České středohoří MK ČSR ze dne 19. 3. 1976, č. 6883/76. Jako podkladů využívá Plánu péče o CHKO České středohoří 2015 – 2024 (nový plán péče aktuálně v procesu schvalování), studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO České středohoří, vlastních znalostí o území a dalších odborných podkladů (biologické průzkumy, apod.), Plán péče o CHKO České středohoří je ve smyslu § 38 odst. 1 zákona odborným a koncepčním dokumentem

ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, např. územně plánovací dokumentaci.

Vymezení ploch, které Agentura akceptuje, včetně způsobu využití, není v rozporu s posláním CHKO dle § 25 zákona, zřizovacím výnosem CHKO České středohoří ze dne 19. 3. 1976 č. 6883/76, ani v rozporu se základními ochrannými podmínkami CHKO ve smyslu § 26 zákona či jinými zákonnými omezeními (např. § 5, 49 a 50 zákona k ochraně druhů). U některých ploch Agentura uplatňuje požadavek na úpravy navržených regulativů, tyto požadavky zpřesňují užívání ploch v podmínkách CHKO s přihlédnutím k charakteru přírodního a krajinného prostředí řešeného území.

U ploch, s jejichž vymezením Agentura nesouhlasí, je spatřován rozpor s posláním CHKO dle § 25 zákona, zřizovacím výnosem CHKO České středohoří ze dne 19.3.1976, MK ČSR č. 6883/76, případně s jinými zákonnými omezeními (viz odůvodnění u jednotlivých odkazů).“

Vyhodnocení: Na základě výše citovaného stanoviska dotčeného orgánu, nechal pořizovatel společně s určeným zastupitelem zpracovat úpravy návrhu a společně se žádostí o dohodu č. j. OUP-424/2025 ze dne 4. 8. 2025 zaslal upravený návrh k novému uplatnění stanoviska dotčeného orgánu.

Orgán ochrany přírody a krajiny dne 11. 11. 2025 pod č. j. SR/0174/UL/2023-7 vydal toto stanovisko, citujeme:

„Stanovisko k návrhu dohody vypořádávající stanovisko AOPK ČR k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí po společném jednání (konaném dne 23. 7. 2025). Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. d) příslušný dle ust. § 78 odst. 3 písm. p) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“), v postavení dotčeného orgánu dle § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), na základě předloženého návrhu dohody ze dne 24. 10. 2025 k vypořádání vydaného stanoviska, vydává ve smyslu § 2 odst. 2 písm. g) zákona toto: STANOVISKO: Agentura souhlasí s návrhem dohody na vypořádání stanoviska č. j. SR/0174/UL/2023 – 5 ze dne 4. 8. 2025 uplatněného k návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí předloženému ke společnému jednání.

Vyhodnocení stanoviska:

A. Dohodnuté úpravy v textu pro veřejné projednání budou tyto:

- U plochy Z.15 bude doplněn prostorový regulativ pro umístění RD v její severní části.
- U ploch Z.17 a Z.18 bude provedena úprava regulativů tak, aby zde bylo přípustné pouze umístění doplňkových staveb souvisejících se stávajícím obytným objektem.
- U plochy Z.20 bude doplněn popis dopravního přístupu přímo k ploše.
- U plochy Z.23 bude v regulativech využití uvedeno, že se jedná o plochu pro max. 3 RD s podmínkou jejich umístění v západní polovině plochy.

B. Dohodnuté úpravy vyplývající z výše uvedeného stanoviska AOPK:

Návrh ploch: Z.16, Z.19, Z.22, Z.24. Tyto plochy byly z návrhu vyřazeny.

Z.23 Návrh plochy bude v rámci dokumentace zachován v rozsahu zákresu provedeném na přiloženém pracovním výkresu (hlavní výkres datovaný září 2025). Zmenšení plochy bylo provedeno dle požadavků CHKO.

Odůvodnění:

S vymezením plochy Z.23 je po jejím zmenšení vysloven souhlas, neboť představuje jednu řadu pouze tří rodinných domů, které při požadovaném umístění v západní polovině plochy budou do volné krajiny navazovat svými soukromými zahradami. Plocha je po zmenšení přiměřeně velká vzhledem k velikosti obce a měřítku stávající urbanistické struktury a zároveň na stávající zástavbu vhodně navazuje.

Dále došlo k úpravě ploch ÚSES dle aktuálního podkladu z roku 2023.“

Vyhodnocení: Předložený návrh dohody byl dotčeným orgánem akceptován v plném rozsahu. V návrhu změny územně plánovací dokumentace tak dojde k výše dohodnutým úpravám (zmenšení, vypuštění ploch).

Poznámka projektanta k ploše Z.15: Požadavek je už irelevantní, neboť na základě následného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu došlo ke zmenšení předmětné zastavitelné plochy (o část ležící na pozemku p. č. 94/2), a to právě jen na severní část, na pozemek p. č. 59 (ostatní plocha/neplodná půda), o který zřejmě implicitně šlo.

13. ČEZ Distribuce, a.s. jako oprávněný investor – písemnost ze dne 18. 7. 2025, č. j. 1165354715

Citace: „Návrh Změny č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí. Na základě Vámi zaslaného oznámení o návrhu Změny č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí, Vám po nahlédnutí do uvedeného návrhu sdělujeme následující stanovisko:

- Bez konkrétních připomínek.
- Další informace:

V textové části požadujeme výslovně uvést upozornění na ochranná pásma rozvodných zařízení, podle zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů § 46, včetně jejich vzdálenosti. Dovolujeme si dále připomenout, že podle § 98 odst. 2, zůstávají zachována ochranná pásma stanovená podle předpisů platných před účinností tohoto zákona. Pro informaci níže uvádíme přehled ochranných pásem stávajících (energetické zařízení zřízené za působnosti elektrizačního zákona č. 79/1957 Sb. do 31.12.1994) a nově zřizovaných (za působnosti energetického zákona č. 222/1994 Sb. a současně platného zákona č. 458/2000 Sb., tedy od 1. 1. 1995) energetických zařízení. Ochranná pásma stávajících energetických rozvodných zařízení dle platného energetického zákona č. 458/2000 Sb., § 98, odst. 2 zůstávají zachována podle předpisů platných před účinností tohoto zákona:

- elektrické venkovní vedení VVN od 60 kV do 110 kV včetně – 15 m od krajního vodiče na každou stranu,
- elektrické venkovní vedení VN – 10 m od krajního vodiče na každou stranu
- stožárová el. stanice VN – 10 m
- kabelová vedení všech druhů napětí – 1m po obou stranách krajního kabelu.

Nově zřizovaná energetická zařízení dle platného energetického zákona č. 458/2000 Sb., § 46:

- elektrické venkovní vedení VVN (nad 35 kV - 110 kV včetně) – 12 m od krajního vodiče na každou stranu,
 - elektrické venkovní vedení VN (nad 1 kV – 35 kV včetně), vodiče bez izolace – 7 m od krajního vodiče na obě jeho strany
 - elektrické venkovní vedení VN (nad 1 kV – 35 kV včetně), závěsná kabelová vedení – 1 m od krajního vodiče na obě jeho strany (pouze za působnosti energetického zákona č. 458/2000 Sb.)
 - podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně - 1 m po obou stranách krajního kabelu
 - stožárová el. stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí – 7 m
 - venkovní el. stanice a dále stanice s napětím větším než 52 kV v budovách – 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva
 - kompaktní a zděná el. stanice s převodem napětí úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí – 2 m (pouze za působnosti energetického zákona č. 458/2000 Sb.)
 - vestavění el. stanice – 1 m od obestavění (pouze za působnosti energetického zákona č. 458/2000 Sb.)
 - výroba elektřiny – 20 m od oplocení nebo na vnější líc obvodového zdiva el. stanice.
- Protože jsou v předmětné oblasti umístěna zařízení distribuční soustavy NN, VN, požadujeme respektovat jejich ochranná pásma. K případným přeložkám rozvodných zařízení podotýkáme, že je na základě zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, § 47 odsz. /2) zajistí ČEZ Distribuce, a.s. na náklady subjektu, který jejich potřebu vyvolá. Bližší podmínky úprav rozvodných zařízení bude nutno v dostatečném předstihu projednat v odboru Připojení sítí.
 - K bodu d).2 Technická infrastruktura: U návrhových lokalit určených k zástavbě (byty, rod. domy, podnikatelský záměr), požadujeme do změny ÚP počítat s plochami pro umístění rozvojových trafostanic a přírodních napájecích vedení VN, pro zabezpečení dodávky el. energie. Rozvoj distribuční soustavy (DS) s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně zahuštěním dalších trafostanic do sítě DS (pro případné zajištění el. energie jednotlivých lokalit), bude probíhat na základě konfigurace a výpočtu sítí NN. Případné umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možnosti voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN, v souladu se skutečnými požadavky na odběr el. energie v dané lokalitě podaných na předepsaném tiskopise žádosti o připojení, Na základě výše uvedeného nelze říci, že návrhové plochy budou moci být napojeny ze stávající infrastruktury.
 - K bodu g) Nově umísťované trafostanice a nap. Vedení požadujeme zařadit mezi veřejně prospěšné stavby.
 - Projekční činnost související s rozvojem sítě a následně i realizaci zajistí na základě zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů § 25 odst. (1) písm. a) ČEZ Distribuce, a.s. za podmínek stanovených vyhláškou platnou v době realizace. Termín připojení žadatel k DS, je zpravidla do jednoho roku od podepsání smlouvy o úhradě podílu odběratele na oprávněných

nákladech dodavatele spojených s připojením. Výše tohoto podílu bude stanovena vyhláškou platnou v době realizace.“

Vyhodnocení: Ke zmatečnému vyjádření oprávněného investora, který nejdříve uvádí „Bez připomínek“ a poté v dalších informacích požaduje:

- v textové části uvést ochranná pásma rozvodných zařízení...,

- počítat s plochami pro umístění nových trafostanic a přírodních napájecích vedení VN a zařadit je do veřejně prospěšných staveb...,

uvádíme, že informace o ochranných pásmech vyplývajících ze zákona již byla uvedena v kapitole c) textové části odůvodnění. Umístění nových rozvodných zařízení je operativně umožněno v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití, což je s přihlédnutím k prostorově neurčitému tvrzení pisatele o tom, že jejich případné umístění bude v rámci možnosti voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru, naprosto vyhovující, neboť takový způsob řešení (bez grafického vymezení ploch) nevyvolává nároky potřebu případných změn územně plánovací dokumentace.

Závěr:

Z výše uvedeného vypořádání vyplývá, že veškerá stanoviska dotčených orgánů byla respektována (stanovisko orgánu ochrany památkové péče Magistrátu města Děčín), případně dohodnuta (stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Ústeckého kraje a stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Agentury ochrany přírody a krajiny, Správy CHKO České Středohoří). **Nebyl řešen žádný rozpor.**

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023) a č. 7 (2024), změny č. 9 (2025) a č. 8 (2025).

Změna územního plánu je v souladu s následujícími celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Ochrana hodnot území je úkolem plněným koncepčně územním plánem. Tato péče o hodnoty se projevuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách regulativy u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a ostatně uvážlivým vymezováním nových zastavitelných ploch a jejich vztahem k dosavadnímu zastavěnému území. Obdobná péče se projevuje i v krajině, včetně vymezení ÚSES. Změna územního plánu řeší jen dílčí problematiku týkající se jen přesně definovaných požadavků formulovaných v zadání, resp. ve zprávě o uplatňování, které jsou v požadovaném či modifikovaném rozsahu do návrhu změny územního plánu zaneseny. Některé požadavky nebylo lze akceptovat, a to právě i s ohledem na ochranu hodnot území. Další zastavitelné plochy, obsažené v návrhu pro projednání, byly následně vypuštěny či velikostně modifikovány, a to právě s ohledem na ochranu hodnot v území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Krajinu, tedy nezastavěné území, řeší komplexně územní plán, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití adekvátní charakteru krajiny. Pro jeden z katastrů se aktuálně zpracovávají komplexní pozemkové úpravy, jež se stanou podkladem pro úpravy v katastru nemovitostí a pro případné zpracování v další změně územního plánu. Změnou územního plánu se koncepce krajiny nemění, do zemědělských půd se zasahuje jen limitovaně návrhem několika nových zastavitelných ploch, které zastupitelstvo obce schválilo k zapracování do územního plánu. Jedna rozsáhlejší zastavitelná plocha se naopak vrací pro zemědělské využití. Po projednání navíc došlo k redukci návrhových ploch, zásah do ploch zemědělských je tak minimalizován.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Historicky (terén, způsob hospodaření atd.) jsou v obci některé lokality „odtržené“ od hlavního zastavěného území. Takovou enklávou jsou například Mlatce. Nicméně nelze je považovat ve smyslu této priority za lokality s rizikem sociální segregace a s ní spojených negativních jevů. Ani návrhem nových zastavitelných ploch se osamocené lokality nevytvářejí.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Přesně tento pohled a také postup pořízení splňuje územní plán, zatímco změnou se mění jen dílčí části územního plánu. Tyto změny jsou pochopitelně vyvolány potřebou obyvatel a uživatelů území obce. Přesto nebyly všechny požadované změny akceptovány právě z důvodů uvedených v této prioritě.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Tato priorita cílí spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, než jakým je území jedné obce. Změna územního plánu řeší jen část problematiky zahrnuté v celku územního plánu a nemá tyto přesahy do vyšších a komplexnějších náhledů či dokumentů.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Obec neleží v hospodářsky problémovém regionu. Navíc Františkov nad Ploučnicí má poměrně velké množství ploch umožňujících rozvoj hospodářských činností a vytváření nových pracovních příležitostí. Změna územního plánu se touto problematikou nezabývá.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Tato republiková priorita nemá souvislost se změnou ÚP, která neřeší rozvoj sídelní struktury, resp. neřeší její nadřazené vztahy města–venkov atp.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP neřeší plochy brownfields. Nicméně se stará o hospodárné využívání zastavěného území, tak aby obec zůstala co nejlépe v kompaktním, tedy úsporném tvaru, v uspořádání, které je úsporné z hlediska nároků na veřejný rozpočet. Což je v případě Františkova nad Ploučnicí poměrně náročné, neboť je rozložena v podélném tvaru podél komunikace a vodního toku, jímž je rozdělena na dvě poměrně samostatné části s dopadem na rozpočet (správa, údržba). Změnou územního plánu nedochází ke zhoršení těchto parametrů.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací

činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Charakter krajiny obce je pestrý, terénně velmi členitý, lesnatý, s množstvím další mimolesní zeleně, ale vyskytují se zde i volné plochy pro zemědělské hospodaření na kompaktních plochách orné půdy. Do územního plánu už je implementován návrh územního systému ekologické stability, který se touto změnou upravuje. Změnou se navrhuje některé nové zastavitelné plochy s určitým dopadem na krajinu, nicméně změna se snaží tyto dopady minimalizovat, některé požadavky na změny ve využití ploch nebyly akceptovány (už ve fázi návrhu, případně pak po jeho projednání), mimo jiné s ohledem na ochranu charakteru krajiny, přírodních prvků a krajinného rázu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou územního plánu se podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny neovlivňují. Velkým limitem této prostupnosti, kterou není s to územní plán plně řešit, jsou souběžné trasy železnice, silnice a také vodního toku, tvořící velkou bariéru v propustnosti.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Problematika formulovaná v této prioritě se změnou územního plánu neřeší, koncepce krajiny je řešena územním plánem jako takovým. Františkov nad Ploučnicí není součástí regionu negativně ovlivněného lidskou činností a nemá problémy ve zde naznačených souvislostech.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Františkov nad Ploučnicí není primárně zaměřen na cestovní ruch. Kromě zříceniny hradu Ostrý se zde nenachází žádný významný cíl pro cestovní ruch. Pohyb pěších a cyklistů poměrně atraktivní krajinou s několika pěknými vyhlídkovými místy je tím jediným typem cestovního ruchu, který se zde rozvíjí. Nové turistické trasy nad rámec už existujících územní plán, resp. jeho změna nenavrhuje.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávajících i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost území je vcelku dobrá. Územím obce prochází trasa silnice II/262, dobře propojující a pro obec zpřístupňující Děčínsko a Českolipsko. Také železniční trať zajišťuje spojení do Děčína a Liberce. Změnou územního plánu se do územního plánu zapracovává koridor Z2 (označen CNZ.Z2) převzatý ze ZÚR ÚK, určený k optimalizaci trati pro vyšší rychlost.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

Viz předchozí priorita. Všechny navrhované zastavitelné plochy mají dobrou dopravní přístupnost (průtah silnice II. třídy a síť místních komunikací).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Změna územního plánu nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území (například plochy koncentrované výrobní činnosti apod.), navrhuje se jen plochy pro individuální bydlení.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna územního plánu neřeší problematiku rizik přírodních katastrof. Krajina obce je ovšem poměrně pestrá, fragmentovaná mimolesní zelení. Navíc jsou v rozpracovanosti pozemkové komplexní úpravy, dá se tedy předpokládat revize dobrého hospodaření se srážkovou vodou. Hospodaření se srážkovou vodou v zastavěném území a zastavitelných plochách je dáno regulativy ve využití jednotlivých ploch a ostatně také legislativou určující nutný podíl ploch umožňujících vsakování.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Územím obce protéká vodní tok řeky Ploučnice, která má vymezeno záplavové území. Zastavitelné plochy se v něm změnou územního plánu nevymezují.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními

centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Podmínky pro vytvoření výkonné dopravní sítě stanovují zásady územního rozvoje – územní plán z nich, prostřednictvím této změny, přebírá vymezení koridoru pro optimalizaci železniční trati procházející obcí. Priorita patrně více cílí na dopravní vztahy v rámci širšího území, nikoli tak na problematiku jednotlivých obcí.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu a jeho změnou se přiměřeně modifikuje. Veřejná prostranství jsou přirozenou součástí zastavěného území a většina nově vymezovaných zastavitelných ploch na ně navazuje, nenárokuje si vymezování dalších ploch veřejných prostranství.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změnou územního plánu se nezasahuje do návaznosti různých druhů dopravy, tyto vazby se odehrávají na vyšší územní úrovni, mimo území obce. Pěší a cyklistický pohyb krajinou je umožněn především trasami účelových komunikací.

(30) 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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Koncepce systémů technické infrastruktury je obsažena v územním plánu, změna do této koncepce nezasahuje.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna územního plánu nezabývá.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

Aktualizací č. 4 byla vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Děčín.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Krajina sama vykazuje dobré podmínky pro přirozený vodní režim. Zhruba 44 % rozlohy obce představují lesy, kolem 15 % trvalé travní porosty. Orná půda tvoří cca 22 % rozlohy území, a to ještě mnohé její partie jsou pokryty náletovou, místy už vzrostlou zelení. Územní plán tyto pozemky zařazuje do adekvátních ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zeleně ZO. Jsou vytvořeny územní podmínky pro přirozený vodní režim. Územní plán také obsahuje návrh systému ekologické stability. Změna územního plánu, která řeší především jinou problematiku, se krajinou zabývá jen v z hlediska úprav lokálního systému ekologické stability na základě nového plánu ÚSES (například se vymezují dvě nová biocentra).

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Změna územního plánu se vodními prvky v krajině nezabývá. Pouze se do územního plánu aplikují vodní plochy, které v něm nebyly, ačkoliv pozemky v katastru nemovitostí jako vodní plochy zařazený.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno, resp. v mnohém je dáno přímo legislativou. Změnou se regulativy upravují ve smyslu požadavku hospodaření se srážkovou vodou na samotných stavebních pozemcích.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a).

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Obec má vybudovanou vodohospodářskou infrastrukturu (dva lokální veřejné vodovody na jednom a druhém břehu Ploučnice), ale má problematické vodní zdroje (vydatnost, kvalita). Část obyvatel je závislá na vlastních studních. Změna územního plánu problematiku neřeší, ostatně případná nová infrastruktura je umístitelná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny není podkladem pro tuto změnu územního plánu.

Změnou č. 9 byly především vymezeny specifické oblasti SOB10 a SOB11 pro tzv. akcelerační oblasti pro obnovitelné zdroje energie. Obě tyto specifické oblasti zahrnují obce ORP Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části). Vymezování akceleračních oblastí je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení těchto oblastí (MPO, MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy. Na základě požadavku CHKO, uplatněného ve zprávě o uplatňování, jsou ale tyto zdroje energie v nezastavěném území obce vyloučeny (§ 122 stavebního zákona).

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí byla ještě vydána změna č. 8 PÚR ČR (závazná od 1. 10. 2025). Zde byly provedeny větší zásahy do celostátních priorit – jejich základní díkce se ale nemění a lze konstatovat, že návrh územního plánu je s nimi v souladu, nicméně znění priorit bylo podle změny č. 8 zde v odůvodnění upraveno.

Tato změna řešila především sídelní strukturu, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení koncepce sídelní struktury s cílem umožnit realizovat potřeby obyvatel v místě bydliště a přispět tak ke zvýšení kvality jejich života. Správní území ORP Děčín je nově zařazeno do kategorie center osídlení B – vyšší centra ostatní (čl. 32I), přičemž jsou zde stanoveny podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování, za jejichž uplatňování zodpovídá kraj; v tomto případě, kdy ZÚR tyto úkoly z časového hlediska nemohly upřesnit, přebírá věcná řešení v souladu s § 80 odst. 3 SZ územní plán.

V článku 32I jsou uvedeny tyto úkoly pro územní plánování:

a) Vymezováním ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytvářet územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost center osídlení v nadregionálním, případně v celokrajském měřítku.

Územní plán přebírá, resp. zpřesňuje koridor CNZ.Z2 – koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu navržený k optimalizaci a zkapacitnění trati. Příspěvkem pro dopravní dostupnost bude nová trasa silnice I/13, která ale neleží na území Františkova nad Ploučnicí, ale je v dobrém dosahu.

b) Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti území zejména veřejnou hromadnou dopravou v nadregionálním, případně v celokrajském měřítku.

Tuto dopravní obslužnost ve vazbě na centrum osídlení plní jak silniční síť (autobusy), tak železnice, směřující ke zvýšení kapacit. Územní podmínky

c) Zlepšovat a rozvíjet dopravu v klidu, především v centrální části center osídlení, případně v místech velké koncentrace zdrojů a cílů dopravy, a tam, kde je to zapotřebí.

d) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit zejména v oblasti služeb a znalostní ekonomiky.

e) Podle potřeby vytvářet územní podmínky pro rozvoj bydlení v souladu s vyhodnocením populačního potenciálu daného centra osídlení.

Tyto úkoly jsou formulované pro samotné vyšší centrum osídlení a nejsou aktuální změnou územního plánu Františkova nad Ploučnicí ovlivnitelné.

Změna č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí je v souladu s politikou územního rozvoje.

Územní rozvojový plán

Jako jeden z nástrojů územního plánování územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První rozvojový plán byl vypracován Ústavem územního rozvoje a dne 19. 9. 2024 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno jeho vydání. V odůvodnění územního rozvojového plánu je uvedeno, že první ÚRP nepodléhá projednání ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Ze ZÚR přebírá některé specifikované části – v textu je pak uveden jejich výčet bez podmínek pro rozhodování v území.

Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb. (týká se závaznosti ÚPD pro rozhodování v území a pro obsah navazující ÚPD).

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro obec Františkov nad Ploučnicí nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019), č. 4 (2023), č. 7 (2024), č. 5 (2024), č. 8 (2024) a č. 6 (2026).

Předmětem Aktualizace č. 6, která nabyla účinnosti dne 2. 4. 2026 (tedy po zpracování Návrhu k opakovanému projednání datovanému únor 2026), je vymezení ploch a koridorů pro budoucí umístění záměrů těžby lithia v Krušných horách, tj. vymezení plochy pro povrchový areál Dolu Cínovec, pro překladiště hmot v Újezdečku, pro novou transformovnu (Dubí-Pozorka u Teplic), pro umístění závodu na zpracování lithia v Pruněřově u Kadaně a pro ukládání a zpracování materiálu z hornické činnosti v Lomu Libouš u Chomutova, včetně koridorů pro budoucí umístění nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Tato aktualizace ZÚR nemá do správního území obce žádný dopad.

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

Základní priority

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

V této první prioritě je kladen důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. V rozboru udržitelného rozvoje, zpracovaném v r. 2020, je Františkov nad Ploučnicí hodnocen pozitivně v pilíři životního prostředí, ostatní pilíře jsou hodnoceny negativně. A to přitom si od předchozího hodnocení (v r. 2016) polepšil, tehdy byl hodnocen znaménky minus ve všech pilířích. Změnou územního plánu, která řeší jen limitovanou problematiku danou zadáním, se především vymezují některé nové zastavitelné plochy pro bydlení, tedy jde především o příspěvek k pilíři sociálnímu, resp. soudržnosti společenství obyvatel.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Změna územního plánu nenavrhuje žádnou novou funkci, činnost, která by překračovala meze únosnosti území a poškozovala je.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Takové záměry, které by markantně zlepšovaly životní prostředí, nejsou předmětem změny územního plánu. Na druhou stranu ani takové, které by ke zhoršování podmínek výrazně přispívaly.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Františkov nad Ploučnicí neleží v oblasti, kde je potřeba reagovat na aktivity probíhající v minulosti a jejichž důsledkem je poškození životního prostředí. Priorita cílí na jiné regiony kraje.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Území Františkova nad Ploučnicí je začleněno do CHKO České středohoří – tím chráněné přírodní hodnoty byly prioritním důvodem pro nezařazení některých záměrů do návrhu změny územního plánu a po jeho projednání došlo k vynětí dalších ploch, případně k jejich modifikaci ve smyslu zmenšení. Dále je zde vymezena evropsky významná lokalita Dolní Ploučnice, do níž změna územního plánu nezasahuje. Systém ekologické stability je v územním plánu zapracován. Po projednání byl dotčeným orgánem poskytnut nový oborový materiál – plán ÚSES CHKO –, podle něhož byly pro opakované projednání provedeny úpravy lokálního ÚSES. Z hlediska migrace živočichů se zde podle vyhodnocení v ÚAP nenachází žádné kritické místo – patrně se ovšem zapomnělo na trasu Ploučnice, železnice a silnice II. třídy. Ostatně jde o stabilizované trasy, s nimiž nemůže územní plán, tedy ani tato jeho změna, nic zásadního provést. Změnou územního plánu se nenavrhuje žádný záměr, který by narušoval ochranu zmíněných přírodních hodnot.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Františkov nad Ploučnicí je jistě zasažen průtahem silnice II. třídy či železnicí. Problematika ovšem není předmětem této změny územního plánu. Stejně tak podle ÚAP jsou na území obce překročeny imisní limity, údajně jde především o přízemní ozón. Ani tuto problematiku není v moci této změny územního plánu řešit.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Plochy obytné a plochy výrobní tvoří pochopitelně na území obce přirozený historicky daný mix. Nejde ovšem, pokud jde o plochy výrobní, tak koncentrované výrobní činnosti, že by znemožňovaly bydlení, resp. podstatně zhoršovaly jeho pohodu. Nové zastavitelné plochy pro bydlení nejsou v kontaktu s výrobními plochami navrhovány. Patrně horší je a nadále bude vliv průjezdní dopravy.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Jde o problematiku, kterou každá obec řeší svou vyhláškou, smlouvami s příslušnými firmami atd. Kontejnery na tříděný odpad jsou rozmístěny po obci, téma je v praxi řešeno.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídajících současným ekonomickým a technologickým trendům.

Transformace ekonomické struktury se změnou územního plánu neřeší.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se obce netýká.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Touto změnou územního plánu se neřeší revitalizace brownfieldů.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj průmyslových zón.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Problematika se obce netýká.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území,

obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Změnou územního plánu se vymezuje jen několik ploch, v některých z nich se explicitně vymezuje plocha zahrad, tedy části ploch, které zůstávají součástí ZPF. Zábory jsou minimalizovány a vyhodnoceny v samostatné kapitole. Recipročně se jedna ze zastavitelných ploch navrácí do ploch zemědělských.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Františkov nad Ploučnicí není součástí žádné rozvojové oblasti vymezené v ZÚR.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Františkov nad Ploučnicí je součástí rozvojové osy nadmístního významu NOS2. Komentář je uveden dále v příslušné části ZÚR.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinných a kulturních hodnot.

Františkov nad Ploučnicí není součástí žádné v ZÚR vymezené specifické oblasti.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Úkoly plynoucí z této priority nejsou řešeny ve změně ÚP, ostatně úkol cílí na větší území (kraj), případně na vyhodnocení obsažené v ÚAP, resp. rozbor udržitelného rozvoje celého ORP. Františkov nad Ploučnicí nepatří k problémovým částem kraje.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Touto změnou územního plánu se vymezuje koridor dopravní infrastruktury CNZ.Z2 pro optimalizaci železniční trati.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezováním vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Územím Františkova nad Ploučnicí prochází silnice II. třídy, která je jistě zatěžujícím prvkem v zástavbě. Vzhledem ke konfiguraci terénu, není její přeložka možná. Její tranzitní význam ovšem poklesne, až bude realizována nová trasa silnice I/13, která ovšem bude přítěží pro několik dalších sousedních obcí.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Dostupnost krajského města bude jistě posílena novou trasou silnice I/13, která bude v poměrně dobré dostupnosti Františkova nad Ploučnicí. Také optimalizace železniční trati přispěje k lepší dostupnosti Děčína, resp. pak i krajského města.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Jmenovaná vazba Děčínsko–Liberecko, která je naplňována především prostřednictvím nové trasy silnice I/13 vymezené jako koridor v ZÚR ÚK, se Františkova nad Ploučnicí bezprostředně nedotýká, ale z dobrého dosahu k této komunikaci může těžit z hlediska širších dopravních vazeb obce.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Františkov nad Ploučnicí neleží v příhraniční oblasti, priorita se obce netýká.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Obnovitelné elektrické zdroje jsou předmětem této změny územního plánu ve smyslu jejich nepřipouštění ve volné krajině (nezastavěném území), a to vzhledem k tomu, že je obec součástí CHKO, tedy jde o ohled na ochranu přírody a krajiny.

(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Problematika není předmětem řešení této změny ÚP. Nalezení nových vhodných zdrojů vody a jejich napojení do vodovodního systému není podmíněno řešením v územním plánu.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Problematika čištění odpadních vod není předmětem této změny ÚP.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Problematiku spojů a telekomunikací změna územního plánu neřeší.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Změna územního plánu se dopravní a technickou infrastrukturou zabývá jen ve smyslu přenesení požadavků ze ZÚR (koridor dráhy).

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetel k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Změna územního plánu řeší jen dílčí problematiku, která nemá dopad na rozvoj sídelní soustavy, na vazby mezi sídly atd.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Na území Františkova nad Ploučnicí územní plán obsahuje jen záměry, které nejsou ani rozsáhlé, ani funkčně či časově provázané, aby pro ně bylo třeba určovat etapizaci. Ta není použita v územním plánu ani v jeho změně.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká, neleží v příhraničním prostoru.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Změna územního plánu neřeší problematiku cestovního ruchu a rekreace.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Změna územního plánu sítí turistických a cyklistických tras neřeší, resp. upravuje odkaz na stávající cyklotrasy a turistické trasy, které územím procházejí.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Priorita se Františkova nad Ploučnicí netýká.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Problematikou rozvoje lidských zdrojů se změna územního plánu nezabývá.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Františkov nad Ploučnicí nepatří k obcím, v nichž by jmenované problémy byly aktuální a pro něž by bylo třeba umisťovat záměry s dopadem do územních podmínek řešených územně plánovací dokumentací.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Změnou územního plánu se územní podmínky v ochraně hodnot významně nemění.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Jde o problematiku, kterou tato změna územního plánu neřeší.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Tento přístup je spíše potřebný z hlediska projednávání požadavků a záměrů na úrovni obce. Samotné pořízení územního plánu a jeho změny má pak standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je pochopitelně také účast veřejnosti.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Tyto zájmy nebyly v zadání formulovány, nejsou tak předmětem změny územního plánu.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Změnou územního plánu se žádná opatření v této oblasti nenavrhují, nebyly v zadání požadovány.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umísťování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Změna územního plánu v záplavovém území nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je plněn, obec má územní plán a pořizuje jeho změnu č. 1.

2/ ZÚR ÚK *zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).*

Františkov nad Ploučnicí je začleněn do rozvojové osy nadmístního významu NOS2 Ústí nad Labem – Děčín – Česká Kamenice (Velká Bukovina). V podstatě jde o vazbu mezi krajskými městy Ústím nad Labem a Libercem. Nejdůležitější města na této ose kvůli nové metodice vymezování rozvojových os a oblastí z této osy vypadla a tvoří ji malé vsi typu Františkova n. Pl.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.

Františkov nad Ploučnicí má platný územní plán, který se upravuje touto změnou.

(2) Řešit územní podmínky pro přestavbu silnice I/13 v úseku Děčín – MÚK D8 Knínice.

Františkova nad Ploučnicí se tento úkol netýká.

(3) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Je to kompatibilní s několika dalšími celostátními i krajskými prioritami. Jde o prioritní úkol přístupu k řešení jakékoli obce, který byl aplikován i v územním plánu Františkova nad Ploučnicí. Změna se snaží do charakteru území příliš nezasahovat, zachovat jej.

3/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.*

Františkov nad Ploučnicí není začleněn do žádné specifické oblasti.

4/ ZÚR ÚK dále *zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.*

V kapitole 4.2.2. Železniční doprava je v ZÚR vymezen koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratěmi č. **081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk** a č. **089 Rybníště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN**, které jsou navrhovány k optimalizaci na rychlost min. 80 km/hod a k dílčímu zkapacitnění. Koridor je sledován jako **VPS – Z1**. Šířka koridoru je stanovena 120 m.

Tento koridor v měřítku ZÚR se snad dotýkal hranice Františkova nad Ploučnicí. Fakticky ale nemá s obcí nic společného – trať č. 081 prochází Dolními Habarticemi. Ve změně č. 1 územního plánu Dolních Habartic byl koridor zpřesněn a na území Františkova nad Ploučnicí nezasahuje.

V kapitole 4.2.2. Železniční doprava ZÚR ÚK vymezují další koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratí č. **081 Benešov nad Ploučnicí – Šachov – hranice ÚK** (– Česká Lípa – Liberec), která je navrhována k optimalizaci na rychlost min. 80 km/hod. Koridor je sledován jako **VPS – Z2**. Šířka koridoru je stanovena 120 m. (Pozn.: Jde o trať, která nesla označení č. 081 do roku 2015/2016, nyní jde o trať č. 086.)

Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

(1) V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na mezikrajské koordinaci a provázanosti záměru.

Františkov nad Ploučnicí není obcí hraničící s územím sousedního kraje.

(2) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor konvenční železnice Benešov nad Ploučnicí – Šachov – hranice ÚK.

Koridor je do územního plánu zapracován (s označením CNZ.Z2), je zpřesněn na vlastní pozemky dráhy, které jsou v některých místech i dosti široké, navzdory docela stísněným prostorovým poměrům daným i blízkostí okolní zástavby.

V kapitole 4.7 Plochy a koridory územního systému ekologické stability vymezují ZÚR ÚK plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny. Na území obce jde o funkční NRBK K5 Stříbrný roh (19 – Studený vrch (82)). Na území Františkova nad Ploučnicí koridor, tak je vymezen v ZÚR sice zasahuje, ale fakticky leží na území sousedních Valkeřic, které zde mají volnou krajinu s pozemky trvalého travního porostu nebo pozemky lesními, na rozdíl od Františkova nad Ploučnicí, který s Valkeřicemi sousedí zastavěným územím a plochami pro bydlení. Proto se biokoridor na území Františkova nad Ploučnicí nevymezuje a není nutné zde komentovat úkoly, které ZÚR pro využití ploch biokoridorů a biocenter stanovují.

5 / ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Přírodní hodnoty jsou na území obce reprezentovány především začleněním celého území obce do CHKO České středohoří a dále evropsky významnou lokalitou Dolní Ploučnice CZ0513505. Lokalitu tvoří tok a část nivy Ploučnice od České Lípy po soutok Ploučnice s Labem v Děčíně (v případě Františkova nad Ploučnicí je ovšem do území zahrnut i lesní masiv s vrchem a se zříceninou hradu Ostrý), přičemž předmětem ochrany jsou tři živočichové – kuňka ohnivá, losos obecný a vydra říční.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky – včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).

Úkol zde zmiňuje opravdu rozsáhlé zásahy do krajiny. Žádný podobný záměr se Františkova nad Ploučnicí netýká. Jde jen o menší rozvojové plochy, jež změna územního plánu vymezuje, jsou v souladu s ochranou přírodní a krajinného prostředí.

(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Úkol se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastující důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.

(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.

(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.

(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.

(7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany – zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).

(8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.

Úkoly spojené s těžbou se Františkova nad Ploučnicí netýkají.

(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.

Do zájmového území ochrany přírody a krajiny, do území se stanovenou ochranou, spadá celé území obce.

(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.

Na území obce není vymezena žádná skladebná část tohoto nadřazeného systému ÚSES, jsou zde části pouze na úrovni lokální.

(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).

Změnou územního plánu se parametry krajiny nemění, ponechává se koncepce územního plánu.

Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR zde reprezentuje především samotné sídlo v hierarchii osídlení a ve vazbě na vymezené rozvojové oblasti či osy.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.

Františkov nad Ploučnicí je sice zařazen do rozvojové osy nadmístního významu NOS2, nicméně lze jej považovat za obec stabilizovanou s přiměřenou mírou rozvoje.

(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.

(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.

(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.

(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.

(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.

(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.

(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VTL).

Úkoly se Františkova nad Ploučnicí netýkají.

(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.

Záplavové území na řece Ploučnici neohrožuje na území obce civilizační hodnoty kraje.

(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnic D6 a D7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).

(23) Zohlednit záměry na zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín – státní hranice ČR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.

(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.

Úkoly se Františkova nad Ploučnicí netýkají.

Prvořadou kulturní hodnotou jsou v obci nemovitě kulturní památky, kterých je zde evidováno 19. Tento poměrně vysoký počet je ale dán 14 domy (7 dvojdomů) v dělnické kolonii V Tereziánském údolí. Pak jde o další tři roubené domy, sochu sv. Jana Nepomuckého, resp. už jen podstavec, a zříceninu hradu Ostrý. Ceněné jsou i další historické budovy. Vymezena jsou také tři archeologická naleziště na území obce. Všechny památky jsou vyznačeny v koordinačním výkresu, jsou respektovány, změnou územního plánu se do nich nezasahuje.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

(25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.

Zpracovatel změny územního plánu není znám žádný záměr navrhnout další chráněná území.

(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.

Industriální areály i s doprovodnými budovami (vily) mají v územním plánu adekvátní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, umožňující jejich ochranu či další rozvoj.

(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os, typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.

Změna územního plánu neobsahuje žádný záměr, který by narušoval zde jmenované krajinné hodnoty.

(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech, které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby.

Krajina Františkova nad Ploučnicí má určitý význam pro rekreaci, ale nenachází se zde – s výjimkou zříceniny hradu Ostrý – jiný významný cíl pro cestovní ruch, a tak se aktivity omezují na pěší a cykloturistiku.

(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.

Úkol se Františkova nad Ploučnicí netýká.

(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytečné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.

Rozvojové záměry nadmístního významu se změnou územního plánu nenavrhují.

(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.

Na území obce nedošlo ke zde zmíněným narušením hodnot, které by bylo třeba napravovat.

6 / V části *stanovení cílových kvalit krajiny* je Františkov nad Ploučnicí začleněn do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a) charakterizovaného jako krajina výrazných zalesněných vrcholů (kuželů, kup) a hlubokých údolí (průlomové údolí Labe – Porta Bohe-mica) se zachovalými fragmenty přirozeného lesa, se souvislejšími plochami bezlesí zejména na jihu a jihovýchodě (skalnaté srázy, „bílá stráně“), s vyváženým zastoupením lesních porostů, zemědělských pozemků (tradice ovocnářství, vinařství) a převážně malých sídel s koncentrovanou zástavbou významných urbanistických i architektonických hodnot.

Cílové kvality krajiny jsou: krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina venkovská se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny (odvozené z plánu péče CHKO) jsou:

a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast),

Územní plán respektuje začlenění území do CHKO, jehož správa je i nejvyšším arbitrem při posouzení přijatelnosti záměrů zpracovávaných do územního plánu.

b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diversity,

Způsoby hospodaření na zemědělské a lesní půdě nemůže řešit územní plán.

c) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,

Stabilizace obyvatel je možná jen rozvojem ploch pro bydlení – a k tomu změna územního plánu přispívá návrhem několika málo nových zastavitelných ploch.

d) zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména se jedná o čediče, žnělce, šterkopísky),

Františkova nad Ploučnicí se úkol netýká.

e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Všechny záměry řešené změnou územního plánu jsou ve vazbě na stávající zastavěné území, nezasa-
hují výrazně do krajiny a nemají negativní vliv na krajinný ráz.

f) koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu.

Území Františkova nad Ploučnicí nemá kontakt s labskou vodní cestou.

7 / V kapitole *vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* jsou pro Františkov nad Ploučnicí stanoveno vymezit koridor Z1 a Z2 pro veřejně prospěšnou stavbu pro optimalizaci trati č. 081. Jak bylo uvedeno výše, území Františkova se týká toliko koridor Z2. Ten je vymezen, zpřesněn a touto změnou zapracován do územního plánu, a to i jako veřejně prospěšná stavba.

8 / V kapitole *stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí* se jen rekapituluje v členění podle obcí, která ustanovení ZÚR ÚK se té které obce týkají. Ty, které se Františkova nad Ploučnicí týkají, byly uvedeny výše.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Františkova nad Ploučnicí je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Úřad územního plánování zpracoval a obec schválila „Zprávu o uplatňování Územního plánu Františkov nad Ploučnicí v uplynulém období, obsahující pokyny pro pořízení Změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí“. Tato zpráva nese datum duben 2023.

V kapitole e) obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny. Zde se uvádí, že změnu je nutné pořídit v souvislosti se zpřesněním koridorů konvenční železniční dopravy nadmístního významu, které jsou vymezeny v ZÚR ÚK.

Dále se zde konstatuje, že vzhledem k téměř nulovému vývoji zástavby v návrhových plochách bydlení, kterou jsou vymezeny v územním plánu, není důvod k pořizování změny územního plánu ve smyslu vymezení dalších rozvojových ploch pro bydlení. Současně ale obec eviduje návrhy na pořízení změny územního plánu, které jsou přílohou A zprávy o uplatňování. V případě prověřování/vymezování nových návrhových ploch pro bydlení v rámci změny územního plánu je nutné redukovat zastavitelné plochy pro bydlení, vymezené v platném územním plánu, které nejsou a nebudou za tímto účelem využity. V případě vymezování nových dalších zastavitelných ploch ve změně územního plánu bude v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona nutné prokázat jejich potřebu.

Obsah pokynů pro pořízení změny č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí v rozsahu zadání obsahuje následující subkapitoly. (Pozn.: Pokud je v textu odkaz na „zadání“, má se na mysli právě tato kapitola zprávy o uplatňování.)

Část A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR, územně plánová dokumentace vydané krajem, upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

A1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje ČR

V této subkapitole zpráva o uplatňování opět (tak jako na mnoha stranách výše) shrnuje priority a další body, které se v PÚR týkají Františkova nad Ploučnicí. Soulad s PÚR je uveden v kapitole d) odůvodnění.

A2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

V této subkapitole zpráva o uplatňování opět shrnuje priority a další body, které se v ZÚR Ústeckého kraje týkají Františkova nad Ploučnicí. Soulad se ZÚR je uveden v kapitole d) odůvodnění.

A3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Územně analytické podklady jmenují problematiku, která má určité úroveň koncepční, ale mnohdy nemá dopad územní (tedy není co v územním plánu vymezovat – vymezené plochy by měly mít podle vyhlášky cca alespoň dva tisíce m², aby byly vůbec zobrazitelné, a tedy jak zobrazit plochu pro vysílač, pro vodovodní řady, pro chodníky atd.). Tedy jsou věci mimo územní plán a jsou věci, které v území už

docela dobře fungují – například právě zmíněné chodníky, které od jihu, kolem obecního úřadu až k prodejně a lávce přes řeku a pak také v úseku u pily a autobusové zastávky atd. jsou už realizovány. Tam, kde dosud chybějí, jsou umístitelné v profilu komunikace, resp. jejím pozemku, který je mnohdy velmi široký (ostatně umístění dopravní infrastrukturu i v jiných plochách je možné, dojde-li k dohodě majitelů).

Také se zde ukládá prověřit možnost centrálního odvedení splaškových vod – tedy spíše asi jde o čištění –, což je v konfiguraci obce ležící na dvou březích řeky poměrně složitý problém. Také plán rozvoje vodovodů a kanalizací jako základní způsob likvidace splaškových vod předpokládá jímání v bezodtokových jímkách s následným odvozem na ČOV v České Kamenici. Jsou možná i jiná řešení (vícekomorové septiky nebo domovní ČOV), která je ale nutné předem konzultovat se správcí povodí a dalšími dotčenými orgány.

Změnou se z těchto důvodů do územního plánu nezasahuje.

A4. Další požadavky vyplývající zejména z připomínek dotčených orgánů a veřejnosti a nové legislativy

Novelizace stavebního zákona, a to zákonem č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) | Důsledkem zákona je možnost umístování výroben elektřiny v krajině. Ochrana nezastavěného území se zajišťuje zákazem těchto výroben s ohledem na lokalizaci obce v CHKO České středohoří.

Komplexní pozemkové úpravy. Na části území obce – v katastrálním území Oldřichov nad Ploučnicí probíhají komplexní pozemkové úpravy. | Požaduje se koordinace s navrženými změnami v území. Komplexní pozemkové úpravy ještě nejsou uzavřeny, projednány, vydány, natož promítnuty do katastru nemovitostí. Nejdůležitějším výstupem bývá plán společných zařízení, zejména trasování účelových cest. Účelové cesty nejsou v územním plánu explicitně vyjádřeny, mohou být součástí různých ploch s rozdílným způsobem využití aplikovaných v krajině (nezastavěném území). Proto není nutné čekat s územním plánem na výstupy komplexních pozemkových úprav. Ty mohou být zapracovány v další změně územního plánu. I přes toto konstatování se dva důležité podklady pro KPÚ do územního plánu zapracovávají, a to koridory pro rekonstrukci (či výstavbu) dvou hlavních polních cest.

Správa železnic uplatnila některé požadavky týkající se železnice procházející obcí. | a) Upozorňuje na význam trati a jeho ochranné pásmo, které je v původním koordinacním výkresu málo čitelné (možná i vadně vyznačené), proto se do koordinacního výkresu vkládá nově, převzaté z aktuálních dat ÚAP. b) Dále se požaduje plochy vymezené v ochranném pásmu vymezit jako podmíněně přípustné (tak už je v územním plánu uvedeno) – změnou územního plánu se žádná plocha v ochranném pásmu nevynezuje. c) Požaduje se pro návrh na pořízení č. 15, týkající se pozemku č. 389, požádat o stanovisko, neboť pozemek je v ochranném pásmu železnice a situován nad železničním tunelem. Plocha Z.24 takto vymezená by tedy podléhala těmto stanoviskům – po společném jednání ale na základě stanovisek dotčených orgánů byla plocha z návrhu vyjmuta. d) Konstatuje se, že pro koridor Z2 ze ZÚR ÚK zatím není zpracována žádná další dokumentace, záměr se zatím nepřipravuje.

Ministerstvo obrany upozorňuje na své zájmové území, v němž vybrané stavby podléhají vyjádření ministerstva, a požaduje je zapracovat do územního plánu. | Změnou územního plánu je v odůvodnění

v kapitole c) uveden tento požadavek a také v koordinačním výkresu se uvádí text: „Celé správní území je zájmových územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR uplatnila nesouhlas s vymezením následujících zastavitelných ploch (cit. v kurzívě). Jde o návrhy majitelů, které jsou uvedeny v závěru této subkapitoly a podrobněji tam jsou komentovány.

Františkov nad Ploučnicí, st. p. č. 180, p. p. 62/2, 63/2 – v navrženém rozsahu plochy jde o nepřiměřeně velký zábor volné krajiny, možnost prověření plochy pouze v rozsahu stávající stavby a jejího bezprostředního okolí při ověření souladu stavby s legislativou | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 1. Zastavitelná plocha Z.13, navíc členěná na plochy bydlení a plochy zahrad, je vymezena ve zmenšeném rozsahu.

Františkov nad Ploučnicí, st. p. č. 112, p. p. č. 517/1 – rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na stávající zástavbu sídla, objekt na st. p. č. 112 nemá obytnou funkci, vymapován přírodní biotop T1.1 | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 2. Je pravda, že objekt dosud nemá oficiálně obytnou funkci – měl-li by, pak by nebyl vůbec předmětem řešení změny. Uvedený přírodní biotop se zde nenachází, naopak je stavba obklopena nepřírodním biotopem X7B. Plocha byla vymezena jako Z.16, ale po společném jednání byla na základě stanovisek dotčených orgánů z návrhu vyjmuta.

Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 59, 94/2 – rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na urbanistickou strukturu | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 3. Jde o doplnění struktury Mlatců, plocha Z.15 má urbanistické vazby na stávající zástavbu. Po společném jednání byla plocha podstatně zmenšena.

Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 400/4, 400/1 – rozšiřování zástavby do volné krajiny, urbanizace oblasti historické samoty, stávající zastavěná plocha je vymezena dostatečně velkoryse k umístění potřebných doplňkových staveb | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 4. Zde patrně nejde o umístění doplňkových staveb, ale asi další stavby hlavní, což právě takto rozsáhlá plocha s doplněním o řešenou enklávu zemědělské půdy umožní, aniž by bylo třeba rozpínat se dále do krajiny. Jde o ucelení plochy samoty a její hospodárnější využití. Byla vymezena plocha Z.17. Po společném jednání byla na základě stanoviska dotčeného orgánu vpravena do návrhu podmínka, že zde lze umísťovat jen doplňkové stavby k sousednímu stávajícímu objektu bydlení.

Oldřichov nad Ploučnicí, p. p. č. 528/1, 531, 535 – rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, pozemek na výrazné terénní hraně, která limituje možnosti výstavby | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 5. Charakter zástavby se vyznačuje i samotami volně rozmístěnými v krajině. Zde stojí původní usedlost, na niž by nová zástavba navazovala, vytvořilo by se zde hnízdo osídlení. Pozemek je svažitý, ale terénní hrana tvoří až zářez u silnice, jinak je pozemek využitelný. Vymezená plocha Z.22 ale byla po společném jednání na základě stanovisek dotčených orgánů z návrhu změny územního plánu vyjmuta.

Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 502, 639, 636, 634 – nepřiměřeně velký zábor půdy, rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na urbanistickou strukturu, vymapovány přírodní biotopy L3.1, L2.2, K3, T1.1 | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 8, který nebyl i z dalších důvodů akceptován, není do změny územního plánu zařazen.

Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 63/1, 74/1, 76, 79 – nepřiměřeně velký zábor půdy, rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na urbanistickou strukturu, vymapován přírodní biotop L3.1 |

Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 9. Zastavitelná plocha Z.14 je vymezena právě tak, aby nepředstavovala velký zábor zemědělské půdy, aby nepřiměřeně nevybíhala do volné krajiny a navazovala na stávající urbanistickou strukturu. Vymezená plocha Z.14 byla po společném jednání na základě stanovisek dotčených orgánů z návrhu změny územního plánu vyjmuta.

Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 345/3 – pozemek bez přístupové cesty v prudkém svahu, nenavazuje na urbanistickou strukturu, vymapován přírodní biotop L4 | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 13, kde je komentováno podrobně. Přírodní biotop L4 se lokality netýká. Záměr byl vymezen jako plocha Z.20.

Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 280/2 – nenavazuje na stávající zástavbu, pouze na zastavitelnou plochu, vymapován přírodní biotop T4.2 | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 14. Pozemek je v územním plánu ponechán jako plocha zahrady.

Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 389, 552/3, 551/1 – nepřiměřeně velký zábor půdy, rozšiřování zástavby do volné krajiny, urbanizace oblasti historické samoty, vymapován přírodní biotop T1.1 | Jde o návrh na pořízení změny územního plánu č. 15. Jsou to vlastně dvě samostatné lokality (okolí hřiště a východnější lokalita u lesa). Podrobněji je komentováno u návrhu č. 15, viz dále. Přírodní biotop T1.1 pochází z mapování z let 2001–2005. V mapování 2007–2023 je zde naopak nepřirodní biotop X5. V reakci na zadání byly vymezeny dvě plochy: Z.19 a Z.24. Obě byly na základě stanovisek dotčených orgánů po společném jednání z návrhu změny územního plánu vyjmuty.

K uvedené problematice Agentura dále uvádí, že stávající územní plán zajišťuje zastavitelné plochy dostačující pro rozvoj obce na více než 10 let. Mnoho z těchto ploch je dosud zcela nevyužitých a Agentura je proto spatřuje jako vhodné k prověření a případnému vyřazení z územního plánu. Jedná se zejména o plocha č. 2, 3, 4 a 7, které dosud nebyly vůbec využity a příliš nenavazují na stávající urbanistickou strukturu obce. Agentura doporučuje tyto plochy prověřit a případně vyřadit, což by mohlo následně vést k začlenění jiných vhodnějších ploch do zastavitelných. | Pokud územní plán zajišťuje plochy pro rozvoj obce na 10 a více let, pak se jen prokazuje jeho koncepční charakter a cíl (dle metodik MMR je základním návrhovým horizontem územního plánu 15 let). Pokud jde o konkrétně jmenované plochy, pak zastavitelné plochy č. 2 a 3 vytvářejí spolu s plochami č. 5, 10 a 11 ucelený záměr. Vypuštění ploch č. 2 a 3 by znamenalo potřebu koncepčně upravit širší území, a to by byl zásah nad míru této změny územního plánu. Zastavitelná plocha č. 4 se touto změnou zmenšuje, neboť už je z části využita novým rodinným domem. Zastavitelná plocha č. 7 se změnou opravdu vyřazuje, byla soliterní v krajině a její vypuštění nemá žádné urbanistické konsekvence. Všechny tyto úvahy o jmenovaných plochách byly prověřovány a konzultovány s obcí. Pořizovatelka v souvislosti s vyhodnocením potřeby nových zastavitelných ploch požaduje využití metodického pokynu ministerstva pro místní rozvoj. Ten je však vázán na původní stavební zákon, pro nový nebyl dosud aktualizován. Navíc jde o velmi podrobná statistická šetření ohledně bytového fondu, jeho využití a obsazenosti, vypočítává se vnitřní potřeba bytů (plynoucí z demografických hledisek), vnitřní poptávka bytů (zlepšování kvalit bydlení), vnější poptávka (noví příchozí do obce). Metodika ovšem připouští individuální řešení (nelze aplikovat jeden přístup na všech cca 6 200 obcí), politické rozhodnutí obce (rozvíjet se, nebo naopak nikoli) atd. U velikosti obce Františkova nad Ploučnicí je počítání jednotlivých nových rodinných domů na hranici statistické chyby.

S ohledem na krajinářské a urbanistické hodnoty území doporučuje Agentura do územního plánu zpracovat prvky regulačního plánu podle § 43 odst. 3 stavebního zákona. | Toto doporučení se zdá být

z pohledu ochrany krajiny pochopitelné. Pořizovatelka má ovšem pohled ambivalentní – v reakci na požadavek AOPK uzavírá, že budou prvky regulačního plánu stanoveny. Současně na jiném místě zprávy o uplatňování požaduje vyjmout z územního plánu podrobnosti, které by územní plán neměl obsahovat (například sklony střech). Prvky regulačního plánu nakonec použity nejsou – buď by byly natolik volné, že by byly neužitečné, nebo v případě pevnější formy by byly příliš svazují.

Plochy bydlení, o něž zde jde, jsou natolik rozmanité, že je nelze pojmut v jednotném pohledu. Proto také v převodu do jednotného standardu se aplikuje bydlení všeobecné BU. Z celkového počtu 204 bytů je 158 bytů v rodinných domech, 43 bytů v domech bytových a 3 byty ve stavbách ostatních. Plošně jde o velmi diferencované území – kdyby se aplikovalo více typů ploch s rozdílným způsobem využití, byl by v důsledku územní plán mozaikou malých plošek, často i nečitelných.

Také Mgr. Jiří Kinský v Hodnocení krajinného rázu (2000), na něž se mj. AOPK odvolává, popisuje velmi podrobně tuto rozmanitost – od kolonie jednopodlažních dvojdomků přes domy městského typu (až třípodlažní) po honosné rodinné domy a vily. Jsou tu ale i historické roubené stavby, ale také rodinné domy čtvercového půdorysu či zemědělské usedlosti. Jak píše dále: *Charakter sídla umožňuje poměrně široké rozpětí možností v řešení novostaveb co do půdorysů, zastřešení, v některých místech i podlažnosti a celkových objemů. Je možné připustit i kvalitní atypická a neobvyklá (nikoliv exhibicionistická) řešení (např. vily s vížkou).* Takto široké možnosti vzhledu nové zástavby nelze spoutat jednotnými regulativy v podrobnosti regulačního plánu.

Povodí Ohře, s. p., také uplatnilo své požadavky ku zprávě o uplatňování.

1. Požaduje ověřit trasu kanalizačního přivaděče mezi obcí Františkov nad Ploučnicí a městem Benešov nad Ploučnicí. Tuto trasu požaduje vymezit v územním plánu jako nezbytnou infrastrukturu. V případě nemožnosti stanovení trasy kanalizačního sběrače z prostorových důvodů požaduje, aby byla vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění obecní ČOV. Pro nově navržené plochy s výměrou vyšší než 2 500 m² požaduje uplatnit centrální koncepci odkanalizování. Dále požaduje, aby všechny navržené rozvojové plochy, kde budou vznikat odpadní vody, byly napojeny na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV. | Záměr kanalizačního přivaděče mezi Františkovem nad Ploučnicí a Benešovem nad Ploučnicí není projektantovi územního plánu znám. Není obsažen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, není zapracován do územně analytických podkladů, ani nefiguruje jako varianta v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje. Pokud projekt přesto existuje, může být sběrač do územního plánu formou koridoru pro technickou infrastrukturu zapracován.

Reálné ovšem ani není vymezit v územním plánu plochu pro centrální čistírnu odpadních vod. S centrálním čištěním nepočítá ani PRVKÚK – citujeme: *„V obci se i nadále uvažuje s individuálním odkanalizováním. Pomocí bezodtokových jímek s odvozem splašků na ČOV Česká Kamenice. Při splnění určitých podmínek je možné akceptovat ve stávající zástavbě využití domovních vícekomorových septiků se zemním filtrem nebo balených domovních ČOV za podmínky, že k zasakování nebude docházet v ochranném pásmu vodního zdroje. Je nutné upřednostňovat hromadné napojení skupin nemovitostí na společné zařízení pro více objektů. K individuálnímu řešení pro samostatné objekty lze přistupovat zcela výjimečně na základě předchozí vodohospodářské studie řešeného území, kterou je nutné koordinovaně projednat se správcí povodí a ochranných pásem vodních zdrojů.“* Zvyšovat počet obyvatel připojených na kanalizaci je jistě potřebné, ale je to možné jen tam – jak uvádí Národní plán povodí

Labe v kapitole IV.2 – kde je to technicky a ekonomicky vhodné – tam, kde se prokáže nevýhodnost centrálního systému, bude podporován decentrální systém čištění odpadních vod. V tomto smyslu je i koncepce v územním plánu uvedena.

Žádný ze zákonných podkladů nevyklučuje navrhování zastavitelných ploch pro případ, že nebudou napojeny na veřejnou kanalizaci, pokud je to technicky a ekonomicky nevhodné a nemožné. Není to možné vyžadovat generálně, ani s podmínkou ploch větších než 2 500 m² (to ostatně může být parcela jediného rodinného domu, kvůli němuž musí být vystavěna centrální čistírna?).

Vymezení plochy pro centrální čištění by znamenalo naprostý zásah do této koncepce nakládání se splaškovými vodami. Vyvolalo by to nároky na veřejný rozpočet (s čímž ani PRVKÚK do roku 2030 nepočítá), které nejsou projednány, nepočítá se s nimi. Takovou změnu v koncepci technické infrastruktury nelze provést změnou územního plánu, která nepředpokládala, že takovou problematiku bude řešit.

2. Dále Povodí Ohře doporučuje v rámci nakládání se srážkovými vodami: *„Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd. musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.“* | Územní plán koncepci nakládání se srážkovými vodami neobsahoval. Navrhované znění textu bylo tedy do územního plánu začleněno.

3. Povodí Ohře upozorňuje na skutečnost, že dne 27. 7. 2010 bylo stanoveno záplavové území Ploučnice. Záplavové území je územním limitem a je nutné ho zohlednit. Upozorňují, že v záplavovém území lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. | Záplavové území se přebírá z dat ÚAP a je nově zakresleno do koordinálního výkresu. Žádná zastavitelná plocha se v něm nevymezuje.

4. Podél koryt vodních toků požaduje Povodí Ohře zachovat přístupový pruh šíře min. 6 m od břehové hrany. | V územním plánu je uvedena hodnota 8 m. Upravuje se tedy na 6 m.

5. Povodí Ohře upozornilo na aktivní sesuv, s nímž je v konfliktu plocha 15a. | Tato plocha byla zmenšena tak, že do sesuvného území nezasahuje. Po společném jednání byla plocha Z.24 z návrhu změny odstraněna.

Ministerstvo dopravy uplatnilo požadavek totožný s požadavkem Správy železnic. Jde o návrh č. 15, který je situován v ochranném pásmu dráhy a nad železničním tunelem. | Původně vymezená zastavitelná plocha Z.24 skutečně zasahovala do ploch nad tunelem – po společném jednání byla plocha z návrhu změny ÚP na základě stanovisek dotčených orgánů vyjmuta.

ČEZ Distribuce, a. s., uplatnila požadavky na zřízení trafostanic v případě dvou lokalit. Jde o plochu Z.16 a Z.19. Také se obecně požaduje možnost vybudování distribučních trafostanic a ty zařadit jako veřejně prospěšné stavby. | Umístění (přesnou lokalizaci) trafostanic není možné fixovat v územním plánu, a tudíž není možné je vymezovat jako veřejně prospěšné stavby. Ve všech relevantních plochách s rozdílným způsobem využití je možné potřebnou infrastrukturu umístit.

Dále ČEZ upozorňuje na ochranná pásma rozvodných zařízení a požaduje je výslovně uvést v textové části územního plánu. | Tento požadavek lze považovat za zbytečný. Pásma platí ze zákona a netřeba je, stejně jako mnohá jiná, v územním plánu uvádět. Nicméně požadavek se plní, ochranná pásma jsou uvedena v kapitole c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů.

Část B. Požadavky na zpracování změny územního plánu

B1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany jeho hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

B1.1. Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

V této subkapitole se požaduje:

Zachovat základní urbanistickou koncepci | Do urbanistické koncepce, tak jak je formulována v územním plánu, se nezasahuje.

Aktualizovat zastavěné území | Zastavěné území se změnou aktualizuje.

Upravit regulativy, resp. vyjmout regulační prvky (např. spády střech) | Spády střech jsou z regulativů vyjmuty, tvarované střechy – coby projev charakteru zástavby – jsou ponechány.

Prověřit zastavitelné plochy vymezené v územním plánu | Požadavek souvisí i s požadavkem AOPK. Byla provedena konzultace se zadavatelem (obcí, starostou), byly revidovány všechny zastavitelné plochy vymezené v územním plánu a vypuštěna byla plocha č. 7.

Prověřit možnost vymezení nových zastavitelných ploch podle návrhů na pořízení změny územního plánu – viz příloha A | Všech 16 požadavků na změnu územního plánu je uvedeno a komentováno v samostatném bloku v závěru této kapitoly.

B1.2. Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

V této subkapitole se požaduje:

Zpřesnit koridory železnic, vymezených v ZÚR. | Koridor se touto změnou do územního plánu zapracovává, viz komentář u ZÚR.

Prověřit možnosti úpravy silnice II. třídy ve smyslu jejího rozšíření a návrhu pěší komunikace. | Silnice II. třídy je jistě rušivým elementem v úseku, kdy prochází zastavěným územím obce. Je vymezena plochou dopravní DS, která v mnoha místech poskytuje dostatečné možnosti pro úpravu profilu. A také pro zřízení pěších komunikací (mají se patrně na mysli chodník podél tohoto průtahu). Chodníky jsou v nejdůležitějších místech už zřízeny (obecní úřad, zastávky autobusu, prodejna, lávka atd.), v dalších jsou prostorově také možné. Ostatně jde o detaily technického řešení uličního profilu, které nepatří do kompetence územního plánu – ten potřebnou dopravní infrastrukturu umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Jako vhodné k řešení se uvádí zřízení ploch pro parkování. | Není zřejmé, jaké plochy pro parkování má pořizovatelka na mysli – krátkodobé parkování u nejdůležitějších cílových míst (obecní úřad, prodejna potravin, kulturní dům, hřiště, železniční stanice apod.) je možné, i když nejde o kapacity velké. Další možnosti jsou při místních komunikacích, veřejných prostranstvích atd. Změna územního plánu se obecně formulovaným úkolem dále nezabývá.

Požaduje se prověřit možnosti centrálního odvedení splaškových vod a event. rozšíření vodovodních řadů. Má se i prověřit umístění základnové stanice bezdrátové komunikace. | Centrální čištění odpadních vod bylo už zmíněno výše – kompletní změna koncepce v nakládání s odpadními vodami této změně ani řešit nepřísluší. Vodovodní řady i vysílače jsou prvky technické infrastruktury, které si nenárokují vymezení příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Územní podmínky pro jejich umístění jsou dostatečně v rovině verbálních regulativů, které technickou infrastrukturu připouštějí v plochách s rozdílným způsobem využití.

B1.3. Koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V této subkapitole se požaduje zachovat koncepci uspořádání krajiny. Požaduje se zabývat se skladebnými částmi nadřazeného systému ekologické stability (podle ZÚR), konkrétně biokoridorem NRBK K5 a biocentrem RBC 1308. | Změnou se územní plán uvádí do souladu se ZÚR, pokud jde o zmíněné části ÚSES, viz příslušná kapitola.

B2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Žádné požadavky se nestanovují.

B3. Požadavky na prověření veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo překupní právo

Zadání požaduje jako VPS vymezit koridor železnice. | Změnou územního plánu se vymezuje koridor VD.3 pro umístění veřejně prospěšné stavby pro optimalizaci a zkapacitnění železniční trati.

B4. 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

Požadavky se nestanovují.

B5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavky se nestanovují.

B6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zde se – vcelku zbytečně – citují části vyhlášky, resp. přílohy č. 7, která specifikuje obsah textové a grafické části územního plánu, resp. jeho změny. Dokumentace bude odpovídat požadavkům aktuální legislativy pro každou etapu jejího projednání.

B7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

S odkazem na stanoviska dotčených orgánů se uvádí, že není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Návrhy na pořízení změny č. 1 územního plánu Františkov nad Ploučnicí (příloha A)

Příloha obsahuje u každého návrhu na pořízení změny jeho předmět, komentář pořizovatele (tj. tehdejší pořizovatelky, resp. zpracovatelky zprávy o uplatňování), soupis limitů ve využití území a další úvahu pořizovatelky (psáno kurzívou). Ke každému záměru nakreslila pořizovatelka nad územním plánem skicu navrhovaného řešení (jsou uvedeny v souboru „Přílohy ke Zprávě o uplatňování ÚP.pdf“). Dále je pak doplněn způsob zapracování návrhu do návrhu změny územního plánu.

1. Ing. Jozef Mikloška, Smetanovo nábř. 1088/1, Děčín

Jako vlastník pozemků st. p. č. 180, p. p. č. 62/2 a p. p. č. 63/2 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí navrhuje vymezit tyto pozemky jako návrhovou plochu bydlení, kde by bylo možné provozovat chov hospodářských zvířat (ovcí). Výměra zastavitelné plochy – cca 3 900 m². Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 1.

Komentář pořizovatele: Objekt na st. p. č. 180 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí je dle katastru nemovitostí stavbou pro rodinnou rekreaci. V platném územním plánu není pozemek st. p. č. 180 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí součástí zastavěného území, není vyznačen jako stabilizovaná plocha rekreace (event. bydlení). Může se jednat o chybu v územním plánu. Navržená plocha pro bydlení navazuje na zastavěné území.

Limity v území: Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.50.11. (III. třída ochrany ZPF). V lokalitě se nachází dálkový kabel. Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích uplatnila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č.j. SR/0174/UL/2023-3 cit.: „Františkov nad Ploučnicí, st. p. č. 180,

p. p. č. 62/2, 63/2 – v navrženém rozsahu plochy jde o nepřiměřeně velký zábor volné krajiny, možnost prověření plochy pouze v rozsahu stávající stavby a jejího bezprostředního okolí při ověření souladu stavby s legislativou.“

Bude nutné respektovat dálkový kabel v jižní části lokality.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Na pozemku st. p. č. 180 skutečně stojí rekreační objekt zapsaný v katastru nemovitostí. Nejde patrně o chybu územního plánu, že jej neobsahuje, v podkladových mapách tehdy zanesena stavba nebyla a ani na leteckých snímcích ze začátku prvního desetiletí tohoto století ještě není patrná. Pokud prošla příslušným řízením na stavebním úřadu a je-li kolaudována, pak patrně navzdory regulativům územního plánu. Změna územního plánu ji vymezuje jako zastavěné území.

Majitel požaduje jako zastavitelnou plochu vymezit cca 3 900 m². Ve skutečnosti už má stavba oplocení, v němž je zahrnut celý pozemek č. 602/2 (ostatní plocha/neplošná půda) a část pozemku č. 63/2 (orná půda), přičemž jde o cca 2 700 m². Druhý z pozemků má celkovou rozlohu cca 1,2 ha a na něm (části nezahrnuté do zastavitelné plochy) je možné provozovat zmíněné chovatelství ovcí.

Změnou územního plánu se tedy vymezuje zastavitelná plocha **Z.13**, a to v rozsahu stávajícího oplocení, přičemž část plochy je určena pro bydlení BU (okolí aktuální stavby) a část je vymezena jako zeleň zahradní a sadová ZZ. Návrh tak respektuje v podstatě stávající využití území a doplňuje o bydlení a zemědělské hospodaření lokalitu Mlatců.

Pokud jde o sdělovací kabel, pak skutečně přes plochu podle dat ÚAP vede. Dá se předpokládat, že v důsledku stavby rekreačního objektu byl přeložen a podle skutečnosti bude třeba opravit vstupní data do ÚAP.

2. Stanislav Kováč, Sídliště 637, Benešov nad Ploučnicí

Jako vlastník pozemku st. p. č. 112 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí navrhuje vymezit tento pozemek a část pozemku p. p. č. 517/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí jako plochu bydlení nebo rekreace, kde by bylo možné provozovat chov hospodářských zvířat (koní a koz). Výměra zastavitelné plochy – cca 1 200 m². Situace vyznačením návrhové plochy, viz příloha 2.

Komentář pořizovatele: Objekt na st. p. č. 112 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí je dle katastru nemovitostí jinou stavbou. V platném územním plánu není pozemek st. p. č. 112 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí součástí zastavěného území, je vyznačen jako stabilizovaná plocha zeleně ZO. Může se jednat o chybu v územním plánu.

Vlastníkem pozemku p. p. č. 517/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí je Město Benešov nad Ploučnicí, nám. Míru 1. Dle informace žadatele Stanislava Kováče je projednáván odkup části pozemku p. p. č. 517/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí do jeho vlastnictví.

Limity v území: Pozemek p. p. č. 517/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha (bez BPEJ). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích uplatnila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č.j. SR/0174/UL/2023-3 cit.: „Františkov nad Ploučnicí, st. p. č. 112, p. p. č. 517/1 – rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na stávající zástavbu sídla, objekt na st. p. č. 112 nemá obytnou funkci, vymapován přírodní biotop T1.1.“

Dle vyjádření ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 21. 2. 2023 pod č. j. 1131268680 bude nutné v případě výstavby rodinných domů na p. p. č. 517/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí vybudovat přípojku VN a distribuční trafostanice.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Na stavebním pozemku st. p. č. 112 skutečně stojí stavba jiná, bez čísla popisného či evidenčního. Patrně opravdu chybně nebyla v územním plánu vymezena jako zastavěné území. Šlo nejspíše o nevýznamnou zemědělskou stavbu, která byla v poslední době rekonstruována do dnešní podoby de facto usedlosti se záměrem i chovu. Je proto vymezena zastavitelná plocha **Z.16** pro bydlení všeobecné BU. Vzhledem k tomu, že soukromý majitel vlastní jen samotnou stavbu, je okolní související pozemek (v majetku města Benešova nad Ploučnicí) předmětem dalšího návrhu, tentokrát obce – viz návrh č. 11.

Konkrétní možnosti napojení na inženýrské sítě bude provedeno až v následné dokumentaci. V kontaktu s plochou je situováno vedení nízkého napětí pro vysílač, ale data ÚAP žádné další údaje (napětí, majitel atd.) neposkytují.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelná plocha Z.16 byla na základě stanovisek dotčených orgánů **z návrhu vyjmuta** a dokumentace pro opakované projednání ji už neobsahuje.

3. Denisa Kacolí, Ludvíkovice 27, Ludvíkovice

Jako vlastník pozemků p. p. č. 59 a p. p. č. 94/2 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí navrhuje vymezit tyto pozemky jako návrhovou plochu bydlení, kde by bylo možné umístit rodinný dům a hospodářský objekt, související s chovem koní. Výměra zastavitelné plochy – cca 2 600 m². Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 3.

Komentář pořizovatele: Pozemky navazují na zastavěné území.

Limity v území: V lokalitě se nachází VN 35kV (+ jeho ochranné pásmo). Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.28.51 (III. třída ochrany ZPF), část lokality je bez BPEJ (pozemek p. p. č. 59 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích uplatnila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3 cit.: „Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 59, 94/2 – rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na urbanistickou strukturu.“

Dále lze předpokládat, že bude nutné respektovat ochranné pásmo vysokého napětí tzn. nebude možné umístit stavby v ochranném pásmu vysokého napětí (pro umístění staveb zbývá pouze jihozápadní cíp pozemku p. p. č. 94/2 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí).

V souvislosti s vymezováním plochy bydlení bude rovněž nutné prověřit kapacitu veřejné technické infrastruktury a vhodný příjezd do lokality.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Tak jak navrhuje ve své skice pořizovatelka, tak je i vymezena zastavitelná plocha **Z.15** pro bydlení všeobecné BU. Lokalita není bez návaznosti na urbanistickou strukturu, naopak dobře doplňuje strukturu Mlatců, vyznačující se právě drobnými shluky usedlostí, nebo dokonce samostatnými domy v krajině. Zde se navazuje na historickou i novou zástavbu a plocha má vazbu na zemědělské plochy téhož majitele – ostatně se počítá i s hospodářským objektem pro chov koní.

Účelové cesty v krajině nejsou v územním plánu explicitně vyjádřeny, jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Zvýrazněny jsou pouze v kontaktu se zástavbou, kde dostávají funkci místní obslužné komunikace. Proto i v souvislosti s vymezením plochy Z.15 jsou dvě účelové komunikace, které ji ohraničují, vymezeny v souladu s koncepcí územního plánu jako veřejné prostranství všeobecné PU.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelná plocha Z.15 byla na základě stanovisek dotčených orgánů zmenšena na pozemek p. č. 59 a náležitě upraveno i vymezení související plochy PU.

4. Martin Vrbský a Markéta Vrbská, Kyjevská 322, Děčín – Bynov

Žadatelé navrhují vymezit na pozemcích p. p. č. 400/4 a části p. p. č. 400/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí plochu bydlení pro umístění rodinného domu. Výměra zastavitelné plochy – cca 1 500 m². Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 4.

Komentář pořizovatele: Vlastníkem pozemku p. p. č. 400/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí je Petr Vrbský, Na Vyhlídce 329, Děčín IX. V případě, že bude tento návrh prověřován v rámci Změny č. 1 Územního plánu Františkov nad Ploučnicí, bude nutné doložit souhlas vlastníka pozemku.

Pozemky navazují na zastavěné území (nejedná se o souvisle zastavěné území, ale o samotu).

Limity: Navrhovaná plocha se nachází v ochranném pásmu lesa (50 m). Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.50.11 (III. třída ochrany ZPF). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

K žádosti byla přiložena předběžná informace od AOPK ČR – Správa CHKO České středohoří (ze dne 15. 7. 2021 pod č. j. SR/1676/UL/2021-2). Z této předběžné informace lze dovodit, že vymezení plochy bude zřejmě v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích potvrdila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3 cit.: „Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 400/4, 400/1 – rozšiřování zástavby do volné krajiny, urbanizace

oblasti historické samoty, stávající zastavěná plocha je vymezena dostatečně velkoryse k umístění potřebných doplňkových staveb.“

Tím, že se celá navrhovaná lokalita nachází v ochranném pásmu lesa, bude prověřován soulad se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon) v platném znění.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Pro tento záměr se v souladu se zadáním vymezuje zastavitelná plocha **Z.17** pro bydlení všeobecné BU. Jde o enklávu zemědělské půdy (trvalý travní porost) mezi plochou zeleně tvořící okraj lesa a stávající plochou bydlení. Arondace plochy bydlení je nejspíše možná. Limitem je vzdálenost od okraje lesa (nejde o ochranné pásmo), která byla novelou lesního zákona zmenšena z 50 na 30 m. I tak je předmětná plocha v tomto pásmu dotčena, včetně zde už stojících staveb. Vyjádření dotčeného orgánu ochrany lesa bude relevantní.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Na základě stanoviska dotčeného orgánu (viz stanovisko č.12 v kapitole c) byl precizován způsob využití plochy – připouští se umístění jen doplňkových staveb souvisejících se stávajícím obytným objektem.

5. Jiří Sýkora, Františkov nad Ploučnicí 32, Františkov nad Ploučnicí

Vlastník pozemků p. p. č. 528/1, p. p. č. 531 a p. p. č. 535 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí navrhuje na pozemcích p. p. č. 528/1 a p. p. č. 531 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí vymezit plochu pro bydlení a na pozemku p. p. č. 535 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí vymezit plochu pro výsadbu sadu (plochu zahrad a sadů). Výměra plochy pro bydlení – 3 038 m², výměra plochy pro sad – 2 313 m². Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 5.

Komentář pořizovatele: Pozemky navazují na zastavěné území.

Limity: Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.28.54 (IV. třída ochrany ZPF) a 5.41.78 (V. třída ochrany ZPF). Ochranné pásmo silnice II. třídy. Ochranné pásmo lesa (50 m). Potenciální sesuv pod ozn. 178 (na části pozemku p. p. č. 535 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích potvrdila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3 cit.: „Oldřichov nad Ploučnicí, p. p. č. 528/1, 531, 535 – rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, pozemek na výrazné terénní hraně, která limituje možnosti výstavby.“

Dále lze předpokládat, že bude nutné respektovat ochranné pásmo lesa v západní části pozemku p. p. č. 528/1 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí.

Dále bude nutno řešit v případě umísťování objektů pro bydlení hluk z přiléhající silnice II. třídy. V souvislosti s vymezováním plochy bydlení bude nutné prověřit kapacitu veřejné technické infrastruktury a vhodný příjezd do lokality.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Návrh změny územního plánu respektuje požadavek majitele a zákres pořizovatelky a vymezuje zastavitelnou plochu **Z.22**, která sestává ze dvou ploch s rozdílným způsobem využití: plochy bydlení všeobecného BU a plochy zeleně zahradní a sadové ZZ, přesně podle požadavku zadání. Část určená pro bydlení je natolik velká, že umožní dobré situování rodinného domu jak vůči komunikaci (bariérové řešení), tak vůči stávajícímu, památkově chráněnému domu v sousedství. Doplnění tohoto samostatně stojícího historického domu novou výstavbou může být v případě dobrého řešení vcelku příhodné. Podmínkou je technické dořešení sjezdu na silniční průtah.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelná plocha Z.22 byla na základě stanovisek dotčených orgánů **z návrhu vyjmuta** a dokumentace pro opakované projednání ji už neobsahuje.

6. Josef Sýkora, Náměstí míru 1, Benešov nad Ploučnicí

Vlastník pozemku p. p. č. 540/2 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí navrhuje na části tohoto pozemku (o výměře cca 3 000 m²) vymezit plochu bydlení. Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 6.

Komentář pořizovatele: Pozemek navazuje na zastavěné území.

Limity: Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.28.54 (IV. třída ochrany ZPF) a 5.41.78 (V. třída ochrany ZPF). Ochranné pásmo silnice II. třídy. Ochranné pásmo lesa (50 m). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Dále lze předpokládat, že bude nutné respektovat ochranné pásmo lesa v jižní části pozemku p. p. č. 540/2 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí.

Dále bude nutno řešit v případě umísťování objektů pro bydlení hluk z přiléhající silnice II. třídy.

V souvislosti s vymezováním plochy bydlení bude nutné prověřit kapacitu veřejné technické infrastruktury a vhodný příjezd do lokality.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: V souladu se zadáním se vymezuje plocha **Z.21** pro bydlení všeobecní BU. V mnohém pro ni platí totéž co pro plochu Z.22, viz návrh č. 5 výše. Plocha je vymezena tak, aby navazovala na západě na sousední stavovou plochu bydlení, a proto se v důsledku toho malý klín plochy se vzrostlou zelení přidává k sousedící ploše ZO, tak aby zde nevznikla neobhospodařovatelná enkláva – přitom plochy ZO, které vykazují vysoký podíl vzrostlé mimolesní zeleně, jsou na základě zadání schopny plnit i některé funkce zemědělské.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelná plocha Z.21 byla na základě stanovisek dotčených orgánů upravena, resp. zmenšena o západní část, kde už nedosahuje ke stavové ploše bydlení. Jako bezpředmětná byla vyjmuta i plocha ZO.

7. Petr Vrbský, Na Vyhlídce 329, Děčín IX

Vlastník pozemku p. p. č. 400/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí navrhuje vymezit část pozemku (cca o výměře 1 000 m²) jako návrhovou plochu bydlení. Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 7.

Komentář pořizovatele: Pozemek navazuje na zastavěné území. Nejedná se o souvisle zastavěné území, ale o samotu.

Limity: Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.50.11 (III. třída ochrany ZPF). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích potvrdila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3, viz žádost č. 4.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Návrhem změny územního plánu se vymezuje plocha Z.18. Plocha navazuje na stávající zastavěné území, uzavírá jeho půdorysný tvar, vyplňuje klín zemědělské půdy, který je navíc už ohraničen vzrostlou zelení, a tak plocha vlastně už náleží do areálu usedlosti. Obdobně byla k usedlosti přiřazena i zastavitelná plocha Z.17 na základě návrhu č. 4 (viz výše).

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Na základě stanoviska dotčeného orgánu (viz stanovisko č.12 v kapitole c) byl precizován způsob využití plochy – připouští se umístění jen doplňkových staveb souvisejících se stávajícím obytným objektem.

8. Milan Šlambor, Velká Veleň 109, Děčín

Vlastník pozemků p. p. č. 527, p. p. č. 502, p. p. č. 639, p. p. č. 636 a p. p. č. 634 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí navrhuje na částech těchto pozemků vymezit návrhovou plochu bydlení nebo rekreace. Pozemek p. p. č. 527 v k.ú. Františkov nad Ploučnicí nebude v rámci Změny č. 1 Územního plánu projednáván (rozhodnutí Zastupitelstva obce Františkov nad Ploučnicí ze dne 17. 8. 2022). Situace s vyznačením návrhové plochy (bez výše uvedeného pozemku), viz příloha 8.

Komentář pořizovatele: Pozemky se nacházejí při hranicích s obcí Dolní Habartice. Převážně se nachází ve volné krajině. Zastavěného území se částečně dotýká východní cíp pozemku p. p. č. 634 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí.

Limity: Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.41.78, 5.50.54 (V. třída ochrany ZPF) a 5.28.51 (III. třída ochrany ZPF), na části lokality bez BPEJ (pozemky p. p. č. 636 a p. p. č. 502 – ostatní plocha). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Tím, že je návrhová plocha navrhována ve volné krajině, lze předpokládat, že vymezení lokality v plném rozsahu bude v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích potvrdila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3, cit: „Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 502, 639, 636, 634 – nepřiměřeně velký zábor půdy, rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na urbanistickou strukturu, vymapovány přírodní biotopy L3.1, L2.2, K3, T1.1.“

V souvislosti s vymezováním plochy bydlení bude nutné prověřit kapacitu veřejné technické infrastruktury a vhodný příjezd do lokality.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Jmenované pozemky (nebereme-li v úvahu p. p. č. 527, vyřazený zastupitelstvem, ostatně patří zcela jinému majiteli) leží při hranici s obcí Dolní Habartice a vytvářejí dva územní celky.

Jeden je tvořen směrem od západu pozemky č. 639, 636 a 634 (pozemek č. 639 pořizovatelka ve skice v příloze 8 opomněla zakreslit). Pozemek č. 639 je trvalým travním porostem, proto v územním plánu vymezen jako plocha zemědělská, třebaže jde o pozemek vydatně zarostlý mimolesní zelení a v katastru nemovitostí je jako způsob využití uvedeno mez, stráž. Pozemek č. 636 je ostatní plocha, manipulační plocha (?), je hustě porostlý mimolesní zelení a územní plán jej logicky zařadil do ploch zeleně ZO. Pozemek č. 634 je opět trvalým travním porostem se způsobem využití mez, stráž. Ten je v územním plánu opět plochou zeleně, odpovídající skutečnému stavu. Jen malá jeho část, která navazuje na zastavěné území Dolních Habartic a je bez porostu, je zahrnuta do stavových ploch bydlení. Všechny tři pozemky jsou na severu lemovány místní obslužnou komunikací na území Dolních Habartic. Ve směru východ-západ jsou přeřaty nadzemním vedením elektrické energie s potřebným průkřestem v zeleni.

Druhou částí návrhu majitele je pozemek č. 502, podle katastru nemovitostí ostatní plocha, neplodná půda. Tento pozemek je také přeřat trasou elektrického vedení, ale z valné části leží jižně od ní, tedy ještě dále od hranic s Dolními Habarticemi. Od celku tří předchozích pozemků je oddělen málo užívanou účelovou komunikací, která je v majetku obce Františkova nad Ploučnicí. I tento pozemek je hustě zarostlý krajinnou mimolesní zelení, což je i v územním plánu vyjádřeno jeho zařazením do ploch ZO.

Vymezení jmenovaných pozemků jako ploch zastavitelných pro bydlení není vhodné z několika důvodů, a proto nejsou do změny územního plánu Františkova nad Ploučnicí zapracovány.

1. Nejdůležitějším důvodem je to, že by zastavitelné plochy de facto nebyly rozvojovými plochami Františkova nad Ploučnicí, nýbrž Dolních Habartic. Dolní Habartice vymezovaly nové zastavitelné plochy změnou územního plánu (vydán v roce 2024) a dotčenými orgány byly až nadmíru pečlivě zvažovány jednotlivé lokality, musel být vypracován demografický rozbor, zdůvodněna potřeba každého nového domu a některé z ploch byly z návrhu změny na základě stanoviska dotčených orgánů vyjmuty, do územního plánu nezpracovány. Není známo, že by Dolní Habartice o svůj další rozvoj v této lokalitě usilovaly.



2. Přičlenění těchto zastavitelných ploch do sídla Dolní Habartice by přineslo všechny doprovodné důsledky, jako třeba nároky na technickou infrastrukturu (veřejné osvětlení, napojení na inženýrské sítě, svoz odpadů atd.), dopravní infrastrukturu, ale i sociální infrastrukturu (školka, škola apod.). Vlastně by to byl i zásah do veřejného rozpočtu sousední obce.

3. Dopravní napojení lokality je možné jedinou místní obslužnou komunikací, která velmi limitně splňuje parametry pro obsluhu ploch pro bydlení. Jde navíc o komunikaci slepou, v systému místních komunikací opravdu nevýznamnou. Nebylo by vhodné na ni přivést další dopravní zátěž. Navíc zmíněné pozemky by z ní nemohly být obslouženy přímo, neboť – jak i některé pozemky ve svém způsobu využití uvádějí – při komunikaci jsou velké výškové rozdíly, mez, stráž. Z komunikace by se tedy v západní části u vjezdu na pole musela oddělit další komunikace, která by pozemky obsluhovala od jihu.

4. Urbanisticky by šlo o založení zcela nové rozvojové lokality ve velmi klidové koncové poloze, kde by tvořila jakousi samostatnou enklávu se sídlem ani nejbližšími sousedy příliš nekomunikující. Z urbanistického pohledu nejde o vhodnou rozvojovou plochu.

5. Všechny pozemky tvoří ucelený habitat, ostatně i na serveru AOPK je zde vyznačen tento přírodní biotop s označením L3.1 (100) a s mapováním v letech 2007–2023. Jeho podstatné části by musely ustoupit výstavbě. A také ve vztahu sídlo–krajina má tento celek mimolesní zeleně svůj výrazný význam jako zeleň izolační tvořící bariéru mezi zástavbou a plochami orné půdy zvedajícími se na poměrně prudkých svazích směrem k jihu. Může tedy dobře fungovat proti splachům s polí, jako ochrana před prachem, zápachem apod.

6. Po společném jednání b kontextu stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny byl poskytnut nový oborový podklad, a to Plán ÚSES CHKO České středohoří. Předmětné pozemky leží v nově vymezeném lokálním biocentru LBC.2067/A, které je – jako i některé další skladebné části ÚSES – do změny územního plánu pro opakované projednání zpracováno.

9. Milan Šlambor, Velká Veleň 109, Děčín

Vlastník pozemků p. p. č. 63/1, p. p. č. 74/1, p. p. č. 76 a p. p. č. 79 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí navrhuje na těchto pozemcích plochu bydlení nebo rekreace. Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 9.

Komentář pořizovatele: Pozemky se nacházejí při hranicích s Městem Benešov nad Ploučnicí ve volné krajině. Do lokality není přivedena veřejná technická a dopravní infrastruktura.

Limity: Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.50.11 a 5.28.51 (III. třída ochrany ZPF). Při jižní hranici pozemku p. p. č. 63/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí se nachází dálkový kabel. Lokalita je navrhována v ochranném pásmu lesa (50 m). Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Záměr zasahuje do lokálního biokoridoru pod ozn. LBK 105. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Tím, že je návrhová plocha navrhována ve volné krajině, lze předpokládat, že vymezení lokality v plném rozsahu bude v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Lze předpokládat, že v lokálním biokoridoru pod ozn. LBK 105 nebude možné návrhovou plochu vymezit. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích potvrdila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3, cit: „Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 63/1, 74/1, 76, 79 – nepřiměřeně velký zábor půdy, rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na urbanistickou strukturu, vymapován přírodní biotop L3.1.“

V souvislosti s vymezováním plochy bydlení, bude nutné navrhnout veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Bude nutné respektovat rovněž ochranné pásmo lesa. Bude nutné respektovat dálkový kabel v jižní části lokality.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Zahrnovat pozemky č. 74/1, 76 a 79 do úvah o vymezení zastavitelných ploch není možné. Podle katastru nemovitostí jde o plochy ostatní, neplodnou půdu, které sousedí s lesními pozemky a samy jsou silně porostlé mimolesní zelení.

Dohromady tvoří pás zeleně při pravém břehu Fojtovického potoka. Navíc je tato zeleň využita pro trasu lokálního biokoridoru LBK.105. Do výše zmíněného biotopu L3.1 sice nezasahují, ale je třeba je zachovat jako plochy zeleně ZO, jak jsou v územním plánu zařazeny.

Zbývá tedy rozsáhlý pozemek č. 63/1. Využít jej celý pro zástavbu v části Mlatce by znamenalo podstatně zde změnit urbanistické poměry. Proto je pro případnou zástavbu využít jen jižní pruh, v určité návaznosti na sousední zastavitelnou plochu Z.13. Vymezuje se tedy zastavitelná plocha **Z.14**, která obsahuje jednak plochu bydlení všeobecného BU, jednak plochu veřejného prostranství PU, která zajišťuje dopravní přístup na zbylou část pozemku, která zůstane v zemědělském využití. Plocha bydlení by mohla pojmout až tři domy, ale spíše jen dva, pokud se zohlední 30 metrů od okraje lesa, které podléhá stanovisku dotčeného orgánu ochrany lesa a kde nejspíše nebude možné umisťovat hlavní stavby.

Současně s návrhem plochy Z.14 bylo nutné dopracovat i vazby na stávající stabilizovanou plochu bydlení. Proto se vymezuje stavová plocha veřejných prostranství PU a také „předpolí“ původní usedlosti – a to jako plocha zahrad ZZ.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelná plocha Z.14 byla na základě stanovisek dotčených orgánů **z návrhu vyjmuta** a dokumentace pro opakované projednání ji už neobsahuje.

10. Obec Františkov nad Ploučnicí, Františkov nad Ploučnicí 79

Obec navrhuje, aby pozemek p. p. č. 540/1 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí (v majetku České republiky) byl vymezen jako plocha bydlení (výměra pozemku – 406 m²), viz příloha 10.

Komentář pořizovatele: Pozemek navazuje na zastavěné území. Na části pozemku se nachází komunikace ke stávajícímu rodinnému domu na st. p. č. 101 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí, pozemek je oplocen a využíván jako zahrada k tomuto rodinnému domu. Dle platného územního plánu je pozemek součástí nezastavěného území, nelze tedy umístit stavby např. pro bydlení, pro rekreaci, ani doplňkové stavby související s bydlením a rekreací. Při prověřování vymezení pozemku p. p. č. 540/1 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí lze předpokládat, že nová výstavba (umístění stavby hlavní např. rodinného domu), vzhledem k malé výměře pozemku a umístění v ochranném pásmu lesa, zřejmě nebude možná. Ve spojitosti s návrhem pod ozn. 6, který navrhuje výstavbu na sousedním pozemku p. p. č. 540/2 v k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí by již tato možnost byla reálná.

Lze předpokládat, že při vymezení lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Dále lze předpokládat, že bude nutné respektovat ochranné pásmo lesa.

Dále bude nutno řešit v případě umísťování objektů pro bydlení hluk z přiléhající silnice II. třídy.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Pozemek už není v majetku České republiky. Je v držení soukromých majitelů, stejných, jako je sousední pozemek č. 521, v němž je vymezena stavební parcela č. 501 s rodinným domem. Všechny tři pozemky tvoří jeden celek (z části i pod oplocením) a z předmětného pozemku č. 540/1 je jediný možný příjezd k nemovitosti (pěší přístup po schodech je k domu přímo ze silnice II. třídy). Je tedy legitimní tento pozemek, který je

v územním plánu plochou zemědělskou (což neodpovídá skutečnému využití), zahrnout do sousedící stabilizované plochy bydlení. Tak je i ve změně učiněno.

11. Obec Františkov nad Ploučnicí, Františkov nad Ploučnicí 79

Obec navrhuje, aby část pozemku p. p. č. 517/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí (ve vlastnictví Města Benešov nad Ploučnicí) byla vymezena jako návrhová plocha bydlení (výměra cca 1 200 m²), viz příloha č. 2.

Komentář pořizovatele: Návrh na vymezení plochy má souvislost s návrhem na pořízení pod ozn. 2.

Lze předpokládat, že při vymezení lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Návrh souvisí s návrhem č. 2 – viz výše. Je pro něj vymezena zastavitelná plocha Z.16.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelná plocha Z.16 byla na základě stanovisek dotčených orgánů z návrhu vyjmuta a dokumentace pro opakované projednání ji už neobsahuje.

12. Obec Františkov nad Ploučnicí, Františkov nad Ploučnicí 79

Obec navrhuje úpravu regulativu plochy ochranné a izolační zeleně, tak aby bylo možné tyto plochy využívat i pro zemědělské účely, zejména pro umístění včelínů, přístřešků pro pasená zvířata a možnosti využívání těchto pozemků jako pastvin (zemědělského půdního fondu).

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Regulativy ploch zeleně ochranné a izolační ZO jsou v požadovaném smyslu doplněny.

13. Martin Manžel, Františkov nad Ploučnicí 61

Vlastník pozemku p. p. č. 345/3 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí navrhuje na tomto pozemku plochu pro bydlení. Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha 11.

Komentář pořizovatele: Pozemek navazuje na zastavěné území. K pozemku není přivedena ani dopravní ani technická infrastruktura. Při budování komunikace lze předpokládat využití pozemku ve vlastnictví Obce Františkov nad Ploučnicí (p. p. č. 345/4 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí) nebo rekonstrukci komunikace na p. p. č. 578/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí (ve vlastnictví Obce Františkov nad Ploučnicí), která by měla dopravně napojit návrhovou plochu bydlení pod ozn. 7. Vzhledem ke konfiguraci terénu lze očekávat rozsáhlejší terénní úpravy především při budování nové příjezdové komunikace a sítí.

Limity: Kvalita půdy v dané lokalitě je BPEJ 5.41.99 (V. třída ochrany ZPF). V lokalitě se nachází vzrostlá zeleň. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích sdělila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č.j. SR/0174/UL/2023-3, cit: „Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 345/3 – pozemek bez přístupové cesty v prudkém svahu, nenavazuje na urbanistickou strukturu, vymapován přírodní biotop L4.“

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Pozemek č. 345/3 je v územním plánu veden jako plocha zahrad (dříve NZz, nyní ZZ). Od silnice je odsazen pozemkem 354/4, který je zahrnut do ploch bydlení, slouží ale jako veřejné prostranství se zelení (vč. stromu svobody), je v majetku obce. Přes tento pozemek je veden nově vymezený pozemek č. 345/10, který je také v majetku žadatele a umožňuje mu přístup k pozemku předmětnému. Část zahrady se tedy vymezuje jako zastavitelná plocha **Z.20** pro bydlení. Ta je ještě téměř v úrovni silnice, teprve pak terén prudce vzhůru stoupá. Dům tedy nebude v přímém kontaktu se silnicí, bude odsunut do jakéhosi druhého plánu, což ale v těchto částech sídla není žádnou výjimkou, a přesto bude součástí uliční fronty.

V souvislosti s vymezením plochy Z.20, by u sousední nemovitosti (mimoходом nedávno zrekonstruovaná prodejna a zahradnictví, díky za to, třebaže byl zcela zničen charakter původního historického domu) zůstal v ploše zeleně malý cíp pozemku č. 347/1, přičemž jde evidentně o bezprostřední okolí domu. Zahrnuje se proto tato malá část pozemku do plochy Z.20 jako součást ploch bydlení.

Pozn.: Přírodní biotop L4 se této lokality netýká, v aktuálním mapování 2007–2023 je zde vymezen nepřirodní biotop X12B.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Dopravní přístup k ploše je možný a je popsán výše (zajišťuje jej pozemek č. 345/10 ve stavové ploše bydlení BU. Pozemek je v majetku téhož majitele, jako předmětná plocha Z.20. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny požaduje tento fakt formulovat do výrokové části územního plánu. Tak se i stalo – viz tabulka zastavitelných ploch v kapitole A3, subkapitola 3.c.

14. Vítězslav Vlček a Hana Vlčková Františkov nad Ploučnicí 73

Vlastníci pozemku p. p. č. 280/2 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí (výměra 920 m²) navrhnou na tomto pozemku plochu pro bydlení. Situace s vyznačením návrhové plochy, viz příloha č. 12.

Komentář pořizovatele: Pozemek se nachází v blízkosti zastavěného území při komunikaci (na pozemku p. p. č. 578/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí). Navazuje na zastavitelnou plochu pod ozn. Z7. K pozemku p. p. č. 280/2 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí není vedena veřejná technická infrastruktura, komunikace na pozemku p. p. č. 578/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí nesplňuje technické parametry – a s ohledem na terénní konfiguraci, lze předpokládat její rozsáhlou rekonstrukci. A to nejen v souvislosti s výstavbou na pozemku p. p. č. 280/2 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí, ale zejména s výstavbou v návrhové ploše pod ozn. Z7.

Limity: Kvalita půdy v dané lokalitě jsou BPEJ 5.41.99 a 5.28.54 (IV. a V. třída ochrany ZPF).

Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní

Ploučnice je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích sdělila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3, cit: „Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 280/2 – nenavazuje na stávající zástavbu, pouze na zastavitelnou plochu, vymapován přírodní biotop T4.2.“

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Pozemek č. 280/2 je v územním plánu vymezen jako plocha zahrady (dříve s kódem NZz, nově ZZ) a tak je i ponechán. Změnou se nevymezuje jako plocha pro bydlení – pro stavbu rodinného domu. Pozemek má sice dostatečnou velikost, ale všechny ostatní parametry toto vymezení neumožňují: 1. Tvar pozemku v podstatě umístění domu neumožňuje. 2. Ani terénní výškové poměry nejsou pro výstavbu příznivé, navíc nad pozemkem se prudce zvedá strážka s kvalitní mimolesní zelení. 3. Zmíněná mimolesní zeleň je mapována jako přírodní biotop L3.1 (100), viz mapování biotopů na serveru AOPK. Tato vzrostlá zeleň svými korunami podstatně zasahuje do předmětného pozemku. 4. Změnou územního plánu se vypouští rozvojová plocha 7, čímž mizí případné návaznosti zastavitelných ploch a tato plocha by byla vymezena poměrně soliterně při této, východní straně účelové cesty. Pozemek je tedy možné nadále užívat jako zahradu.

15. Kontakt Pro s.r.o., Palachova 248/2, Ústí nad Labem

Vlastník pozemků firma Kontakt Pro s. r. o. navrhuje na pozemcích p. p. č. 389 (výměra 18 343 m²), p. p. č. 552/3 (výměra 439 m²) a části pozemku p. p. č. 551/1 (výměra cca 9 000 m²) v k. ú. Františkov nad Ploučnicí plochy pro bydlení. Situace s vyznačením návrhových ploch, viz příloha č. 13.

Komentář pořizovatele: Pozemek se nachází mimo urbanizovanou část obce ve svahu v blízkosti hřiště. K pozemkům je vedena komunikace (na pozemcích p. p. č. 422/2 a p. p. č. 586/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí). Vzhledem k velkému rozsahu navrhovaných ploch bude nutné řešit veřejnou technickou infrastrukturu, lze předpokládat i rekonstrukci stávající komunikace, zejména její rozšíření.

Limity: Umístění vysílače, elektrického vedení VN. Kvalita půdy v dané lokalitě jsou III., IV. a V. třída ochrany ZPF. Lokalita se nachází v Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Obcí Františkov nad Ploučnicí probíhá napříč podél řeky Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) „Dolní Ploučnice“. V rámci EVL „Dolní Ploučnice“ je chráněn vodní tok a přilehlé úseky břehů. Předmětem ochrany je losos atlantský a vydra říční.

Lze předpokládat, že při vymezování lokality bude prověřován zejména soulad se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Vzhledem k velikosti pozemků a odtržené poloze těchto pozemků, lze předpokládat, že bude posuzován vliv na krajinný ráz. Nevhodnost vymezení zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích potvrdila AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO České středohoří ve vyjádření ze dne 2. 2. 2023 pod č. j. SR/0174/UL/2023-3, cit: „Františkov nad Ploučnicí, p. p. č. 389, 552/3, 551/1 – nepřiměřeně velký zábor půdy, rozšiřování zástavby do volné krajiny, urbanizace oblasti historické samoty, vymapován přírodní biotop T1.1.“

Dle vyjádření Správy železnic, s. o., odbor přípravy staveb ze dne 19. 1. 2023, pod č. j. 4453/2023-SŽ-GR-O6 se navrhovaná plocha na pozemku p. p. č. 389, k. ú. Františkov nad Ploučnicí, se nachází nad

železničním tunelem a převážná část pozemku zasahuje do ochranného pásma dráhy. Pro možnosti případné zástavby v této lokalitě bude nezbytné požádat příslušné Oblastní ředitelství Správy železnic (OŘ Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem o stanovisko.

Dle vyjádření ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 21. 2. 2023 pod č. j. 1131268680 se předpokládá v případě výstavby rodinných domů na p. p. č. 389, p. p. č. 552/3 a části p. p. č. 551/1 v k. ú. Františkov nad Ploučnicí možnost vybudování distribuční trafostanice v závislosti na počtu připojení nových odběrných míst.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Návrh na změnu ve využití území obsahuje tři pozemky, ale vlastně dvě lokality oddělené místní/úcelovou komunikací.

1. Za prvé jde o pozemek č. 389, který obklopuje z jihu a západu plochu fotbalového hřiště. Ten vykazuje mnohé limity: prochází jím nadzemní vedení vysokého napětí, částečně je ohrožen potenciálním sesuvem (u terénní hrany), leží nad železničním tunelem a v ochranném pásmu dráhy, prochází jím značená turistická trasa. Proto je zastavitelná plocha **Z.24** vymezena jen v omezeném rozsahu, vlastně jen s okrajem hřiště. Na jižní straně hřiště by se pak nabízela možnost kultivace prostoru (byť „postiženého“ sloupy elektrické energie), zřízení například posezení, altánu s vyhlídkou, nějakých herních prvků – prostor by prostě mohl sloužit jako veřejné prostranství (nejen) pro dvě plochy bydlení, s nimiž souvisí. Tudy by mohla i nově vést pěkná vyhlídková trasa pro turisty směřující na zříceninu hradu.

2. Další lokalitou jsou dva pozemky na východ od komunikace a od hřiště. V návrhu je uvedena parcela č. 551/1, z níž ale byl v mezidobí oddělen pozemek s číslem 551/8, zřejmě právě s vizí využití pro zástavbu. V návrhu je ještě jmenován pozemek č. 552/3, což je ostatní plocha, neplodná půda (na jihozápadě předchozího pozemku). Pozemek je zarostlý mimolesní zelení a je součástí terénní hrany, odkud už terén klesá do údolí Ploučnice. Jako křovinný biotop doplňuje sousední přírodní biotopy lesní. Tento pozemek je velmi nevhodné zapracovávat do zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha **Z.19** je vymezena jen na nově oddělené parcele č. 551/8. Její součástí je explicitně vyjádřená plocha zeleně zahrad ZZ, která současně představuje pás nezastavitelné plochy do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Plocha se jeví být natolik jednoduchou k řešení, že se nepředepisuje zpracování územní studie. Obsluhu území by patrně nejlépe zajistila centrální slepá komunikace s obratištěm, oboustranně obestavěná. Kapacita by mohla být 10 až 12 rodinných domů. Možnosti napojení na technickou infrastrukturu musí ověřit následná projektová dokumentace – limitem mohou být kapacity vodovodní sítě, spíše bude zřízen vlastní vrt. Za úvahu pak stojí vylepšení parametrů příjezdové komunikace, například doplnění výhybnami. Západní část plochy by mohla svým řešením reagovat na volnou plochu, jakési „předpolí“ u hřiště a s vazbou na už zmíněnou jižní stranu hřiště.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelné plochy Z.19 a Z.24 byly na základě stanovisek dotčených orgánů z návrhu **vyjmuty** a dokumentace pro opakované projednání ji už neobsahuje.

16. Kontakt Pro s.r.o., Palachova 248/2, Ústí nad Labem + Ing. Radek Vonka

Vlastníci pozemků, firma Kontakt Pro, s. r. o., a Radek Vonka, žádají umožnit individuální bytovou výstavbu na pozemkové parcele č. 167/1 (výměra 25 397 m², rozsah změny bude upřesněn později) v katastru Oldřichov nad Ploučnicí.

Požadavek byl zařazen dodatečně, není tedy doprovázen komentářem pořizovatele.

Limity: Kvalita zemědělské půdy v dané lokalitě je ve II. třídě ochrany ZPF. Na parcele je situován vodojem, v kontaktu je hřbitov, část pozemku je ohrožena sesuvy půdy.

Poznámka k ochrannému pásmu hřbitova: Územně analytické podklady poskytují údaj o vymezení ochranného pásma hřbitova ve vzdálenosti 100 m (tak je zakresleno v koordinačním výkresu). Zákon o pohřebnictví č. 256/2001 Sb. v § 17 odst. 2 stanovil: „Ochranné pásmo okolo veřejných pohřebišť se zřizuje v šíři nejméně 100 m. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost.“ Právním výkladem bylo zpřesněno, že stavební úřad může takové pásmo vyhlásit územním rozhodnutím, ale že neplatí automaticky ze zákona. Pozdější novelou zákona bylo nařízení § 17 zcela vypouštěno. Lze se domnívat, že v územně analytických podkladech je ze setrvačnosti ochranné pásmo stále uváděno, třebaže – nejspíše – nebylo vyhlášeno. Přesto ovšem zůstává faktem blízkost hřbitova. Proto je plochu řešit s ohledem na zajištění důstojnosti pietního místa.

Vyhodnocení návrhu a jeho řešení ve změně územního plánu: Návrh na změnu ve využití území se týká pozemku č. 167/1, který má dosti nepravidelný tvar – přiměřený, obdélníkový a relativně rovinný je ve své západní části, jižně od hřbitova, pak se terénně zvedá a přechází v úzký pruh pozemku podél účelové komunikace, která poměrně prudce stoupá po severní straně hřbitova dále na východ. To jsou danosti, s nimiž bude muset návrh zastavění počítat.

Vzhledem k těmto podmínkám pozemku a také k výše jmenovaným limitům je do návrhu zahrnuta jen část pozemku. Je tak vymezena zastavitelná plocha **Z.23**, která sestává z několika ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešení je pak následující: Dopravně se lokalita napojuje na stávající veřejnou komunikaci, a to vlastně třemi způsoby. Jednak se využívají stávající, resp. k rekonstrukci navržené účelové cesty (koridory CNU. 1 a CNU.2), jimiž je lokalita přístupna od jihu a od severu. Klíčová je jižní „ulice“, která přejde do účelové komunikace směřující dále na východ.

Pro přístup do středních partií lokality může též sloužit veřejné prostranství **T.1**. Jeho vymezení je výsledkem konzultací se zadavatelem. Jde o zadní část hřbitova, kam de facto samotný hřbitov nesahá. Tato plocha nebude potřeba ani pro případné rozšiřování hřbitova. Je proto navržena jako transformační plocha pro účely veřejného prostranství. Bude sloužit potřebám dopravní obsluhy hřbitova (předpolí u hlavního vstupu na jeho západní straně je minimální) s možností nového vstupu na hřbitov a současně bude využita pro plochu **Z.23**.

Je třeba se zabývat i západním okrajem lokality. Ten tvoří vzrostlá náletová zeleň, ve které je usazen vodojem, k němuž se zajíždí z prostoru před hřbitovem. Nic z toho není vyjádřeno v katastru nemovitostí, a tak se to touto změnou napравuje vymezením plochy zeleně ochranné a izolační (její součástí je terénní zlom na samém západě plochy) a vymezením veřejného prostranství pro dopravní obsluhu vodojemu. Komunikace bude protažena k jihu, kde vstoupí do hlavního, už zmíněného veřejného prostranství. Komunikace by neměla být určena motorové dopravě (s výjimkou obsluhy vodojemu, jde o zklidnění předprostoru hřbitova), měla by mít minimální možnou šířku a být alternativní propojkou pro pěší směrem ke hřbitovu.

Kromě této návrhové (i když reálně existující) zeleně kolem vodojemu se na jihu vymezuje malá trojúhelníková plocha, která se tím přičleňuje ke stabilizovaným plochám zeleně, tak jak jsou vymezeny v územním plánu. Jinak by šlo o těžko obhospodařovatelnou enklávu zemědělské půdy. Obě tyto plochy zeleně mohou svou rozlohou pokrýt potřebu veřejných prostranství pro plochu bydlení.

Po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu: Zastavitelná plocha Z.23 byla na základě stanovisek dotčených orgánů upravena, resp. zmenšena tak, že východní její okraj koresponduje se sousedícím pozemkem hřbitova. Řešení plochy jednoznačně vyjadřuje stanovisko AOPK, které požaduje, aby šlo o plochu pro maximálně tři rodinné domy, umístěné v západní polovině plochy, tak aby na východ, do volné krajiny byly orientovány zahrady.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Nebylo dotčeným orgánem požadováno.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Převod do jednotného standardu územního plánu

Převod územního plánu do jednotného standardu je proveden v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Jde v podstatě o formální úpravy – nová, resp. upravená kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití, nové kódování zastavitelných ploch, skladebných částí ÚSES a také veřejně prospěšných staveb a opatření. Tyto úpravy jsou shrnuty ve výrokové části, provedeny v textu změnovém a graficky vyjádřeny ve výkresu A2s – ten je prostým převedením původního územního plánu do jednotného standardu, věcné změny jsou pak vyznačeny v ostatních výkresech grafické části.

Úpravy v textové části územního plánu

1. U kapitol A1. až A7. se upravují jejich názvy tak, aby odpovídaly aktuální legislativě, konkrétně příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. (stavební zákon). Obsah kapitol je dále členěn na subkapitoly, které dobře reflektují obsah územního plánu podle § 80 odst. 2 stavebního zákona.
2. V kapitole a) Vymezení zastavěného území se uvádí datum, k němuž se změnou zastavěného území reviduje a všechny ostatní texty se jako nadbytečné vypouštějí.
3. V kapitole A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se vypouštějí dvě poslední věty. Odkaz na další dokumenty, které procházejí různými úpravami a aktualizacemi, je redundantní – je platný jen v době vydání územně plánovací dokumentace (a může ztratit platnost) a mělo by spíše jít o součást odůvodnění, jak je územní plán v souladu s jinými dokumentacemi. Ve výrokové části je to pouhý deklarativní výrok.
4. V kapitole A3. v subkapitole 3.a se doplňuje nadpis o slova „včetně urbanistické kompozice“, což odpovídá obsahu územního plánu podle legislativy, a také obsahu této kapitoly, byť kompozice je zmíněna jen obecně.
5. V kapitole A3. v subkapitole 3.b se ve výčtu ploch s rozdílným způsobem využití kromě úprav plynoucích z „překódování“ podle jednotného standardu územního plánu provádějí dvě úpravy:
 - a) Přidává se nová plocha „Rekreace – oddechové plochy RO“. Její aplikace plyne z bodu následujícího, z vypuštění ploch přírodních, v nichž bylo začleněno i historické lesní divadlo. Význam této plochy je oproti minulosti marginální, nicméně stále jde v katastru nemovitostí o plochu ostatní se způsobem využití „sportoviště a rekreační plocha“. Stále se na této mytině provozují občasná akce, je tam situován altán, kadibudka a nějaké herní prvky. Ve výčtu ploch, které nabízí jednotný standard, nejlépe této funkci odpovídá plocha RO.
 - b) Vypouštějí se plochy přírodní NP. V územním plánu byly tyto plochy aplikovány toliko na vymezené regionální biocentrum Kohout, které se ale z územního plánu vypouští. Původní plocha biocentra je začleněna do jiných ploch s rozdílným způsobem využití (převážně lesů).
 - c) Plochy jsou seřazeny tak, jak jsou řazeny ve vyhlášce.
6. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c provádějí tyto úpravy:
 - a) z úvodní věty se vypouští text, který odkazuje na čísla parcel uvedené v následujících dvou tabulkách – ta se však také vypouštějí;

- b) z obou tabulek zastavitelných ploch se vypouští sloupec „stav (č. parc.) + uvedení katastru“ – jde o nepovinný údaj, který snadno podléhá změnám (rozdělení pozemků a jejich přechíslování, částečné využití plochy, komplexní pozemkové úpravy) a kde by bylo potřeba už nyní několika změn, ostatně některé údaje jsou patrně i chybné;
7. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c provádějí tyto úpravy v první tabulce:
 - a) v první tabulce se mění rozloha u plochy Z.5, neboť plocha byla částečně využita výstavbou jednoho rodinného domu, proto se i o jeden zmenšuje orientační kapacita plochy;
 - b) z první tabulky se vypouští plocha 7, neboť plocha přestala být pro obec perspektivní, je v nedosažitelných majetkových poměrech a ruší se reciprocně za nově vymezené;
 8. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c provádějí tyto úpravy ve druhé tabulce:
 - a) v druhé tabulce se mění rozloha u plochy Z.4, neboť plocha byla částečně využita výstavbou jednoho rodinného domu, proto se i o jeden zmenšuje orientační kapacita plochy.
 9. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c do první tabulky (k. ú. Františkov nad Ploučnicí) přidávají nové zastavitelné plochy Z.13, Z.15, Z.17, Z.18 a Z.20. Všechny vycházejí z požadavků zprávy o uplatňování a jsou komentovány v odůvodnění v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.

Po společném jednání a dohodovacím řízení s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny byly v tabulce do sloupce „podmínky, doplňující informace, omezení“ vloženy podrobnější podmínky využití pro plochy Z.17, Z.18, Z.20 a Z.23 (viz stanovisko č.12 v kapitole c). Popis je uveden opět v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.
 10. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c do druhé tabulky (k. ú. Oldřichov nad Ploučnicí) přidávají nové zastavitelné plochy Z.21 a Z.23. První vychází z požadavků zprávy o uplatňování, druhá byla přidána dodatečně, a jsou komentovány v odůvodnění v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.
 11. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c v textu za tabulkami upravují součtové údaje o rozloze zastavitelných ploch podle aktuálních údajů v tabulkách. Z posledního odstavce se pak vypouští závorka s textem obsahujícím odkaz na už neplatnou legislativu.
 12. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.c v názvu kapitoly nahrazují plochy přestavby transformačními plochami v souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. Nově se také přidává transformační plocha T.1, jejíž vymezení vyplynulo jako „vedlejší produkt“ při vymezování plochy Z.23 – více viz v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny u plochy Z.23.
 13. V kapitole A3. Urbanistická koncepce se v subkapitole 3.e do jejího názvu začleňuje vymezení „systému veřejných prostranství“, což odpovídá novelizovanému § 80 stavebního zákona. Dále se sem vkládá nový text reagující právě na tematické rozšíření subkapitoly. Veřejná prostranství de facto netvoří ve Františkově žádný ucelený a koncipovaný systém. Ostatně prostorově je sídlo velmi limitované morfologií, úzkým údolím podél Ploučnice. Proto se veřejná prostranství váží jen na síť pozemních komunikací, ať silnic, nebo místních či účelových komunikací s jejich bezprostředním okolím, což jsou často i plochy zemědělské nebo plochy různých druhů zeleně.
 14. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.b Technická infrastruktura v odstavci Vodní hospodářství se upravuje čtvrtý odstavec do poněkud relativnější roviny: není úplně

predikovatelné, které lokality bude možné na který systém vodovodu napojit (pokud vůbec – s ohledem na malou vydatnost vodních zdrojů). A to i s ohledem na část Mlatce, kde vodovod vůbec není zaveden.

15. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.b Technická infrastruktura v odstavci Vodní hospodářství se přidává text týkající nakládání se srážkovými vodami, a to na základě požadavku Povodí Ohře, formulovanému ve zprávě o uplatňování územního plánu.
16. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.c Dopravní infrastruktura se v odstavci Silniční doprava/Pozemní komunikace přidává text týkající se návrhu dvou překryvných koridorů určených pro dopravní infrastrukturu, konkrétně pro rekonstrukci polních/lesních, tedy účelových cest. Tyto dvě cesty zpřístupňující pozemky jsou v rozpracovaných komplexních pozemkových úpravách pro katastrální území Oldřichova nad Ploučnicí (zhotovitel GROMA PLAN, Plzeň) vytipovány v návrhu společných zařízení jako dvě hlavní polní cesty. Byl pro ně v rámci odborné spolupráce zpracován podrobnější podklad autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby. Ten byl k dispozici zpracovateli změny územního plánu. Jde o důležitou část dopravní infrastruktury v krajině, ale i s vazbou na zastavěné území či zastavitelné plochy (hřbitov, T.1, Z.23), a tak je zapracoval do územního plánu formou překryvných koridorů o dostatečné šíři (při rekonstrukci mají být sjednocené šířkové parametry po celé délce trasy a v hledem k tomu, že jde o jednopruhovou komunikaci, budou zřizovány výhybny, v prostoru kolem hřbitova by jistě byla možná i dvoupruhová úprava, komunikace zde bude mít charakter místní komunikace).
17. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.c Dopravní infrastruktura se v odstavci Železniční doprava nově vymezuje koridor CNZ.22 konvenční železniční dopravy nadmístního významu, a to na základě ZÚR Ústeckého kraje.
18. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.c Dopravní infrastruktura se v odstavci Pěší a cyklistická doprava provádějí tyto úpravy:
 - a) Územní plán zmiňoval jen modrou turistickou trasu. Existuje však i trasa značená zeleně, která je zde tedy také uvedena. V témž odstavci se pro upřesnění pěší cesta na hrad doplňuje kódem příslušné zastavitelné plochy.
 - b) V územním plánu uvedený návrh cyklotrasy č. 251 se upravuje – jde o již stávající cyklotrasu, 93 kilometrů dlouhou trasu podél Ploučnice od pramene na Ještědu po vtok do Labe v Děčíně. Cyklotrasa je značená číslem 15 a na území obce využívá stávajících komunikací – přesto je ponechána jako veřejně prospěšná stavba (zadání nepožadovalo v rámci změny revizi VPS – a není známo, je-li její trasa všude plně vyhovující).
 - c) Vypouštějí se návrhové trasy pro terénní kola – přesně tyto trasy kopíruje už zmíněná nová zeleně značená turistická trasa, kterou mohou cyklisté s tímto vybavením využít.
19. V kapitole A4. Koncepce veřejné infrastruktury v subkapitole 4.d Veřejná prostranství se vkládá věta, která sděluje, že veřejná prostranství jsou součástí zastavitelné plochy Z.23 (jak je patrné z grafické části). Pro veřejné prostranství se nově také vymezuje plocha transformace T.1 – další komentář viz u plochy Z.23 v odůvodnění splnění zadání. Dále se vypouští poslední odstavec. Ten totiž pouze reprodukoval požadavky na šířku veřejných prostranství spojených s plochami pro bydlení podle vyhlášky (platí-li něco obecně podle legislativy, je nadbytečné opakování v územním plánu). Podle metodických pokynů MMR je však logické a zřejmé, že tento požadavek se uplatňuje jen při vzniku nových uličních prostorů, nejde vždy o každý přístup k jednotlivým

rodinným domům, které v případě Františkova spíše jen doplňují urbanistickou strukturu sídla, aniž by vytvářely nové ulice, čtvrti a podobné útvary, kde by se tento požadavek na širší veřejných prostranství jistě uplatnil.

20. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny v subkapitole 5.b Územní systém ekologické stability se provádějí tyto úpravy:

Z prvního odstavce se vypouští už neaktuální odkaz na zdroj nadregionálního a regionálního ÚSES, a naopak se zmiňují zásady územního rozvoje, které v době vzniku územního plánu ještě neexistovaly.

V druhém odstavci se doplňuje, že biokoridor K 5 je situován na území sousedních Valkeřic – tam je dostatek volného krajinného prostoru, nedává proto smysl, aby biokoridor zasahoval na území Františkova nad Ploučnicí v místech, kde jeho zastavěné území dosahuje až k hranici mezi oběma obcemi.

Třetí odstavec, který zmiňoval RBC Kohout, se jako už bezpředmětný zcela vypouští. Územní plán totiž biocentrum vymezoval i na území Františkova n. Pl. Podle ZÚR je však RBC 1308 Kohout vymezen pouze kolem samotného vrcholu Kohouta, a na území Františkova tak vůbec nezasahuje. Je proto z územního plánu biocentrum vypouštěno.

21. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny v subkapitole 5.b Územní systém ekologické stability se v oddílu týkajícím se lokálního ÚSES provádějí tyto úpravy:

a) Na konec první věty se vkládá text „a dále uvedeny v soulad s Plánem ÚSES v CHKO – CHKO České středohoří (2023)“. Tento oborový materiál, vypracovaný v roce 2023, byl v roce následujícím poskytnut do ÚAP ORP Děčín. Dodatečně, po společném jednání, byl na základě požadavku ve stanovisku dotčeného orgánu zapracován touto změnou do územního plánu. Zapracování spočívalo v úpravě vymezení dvou biocenter (resp. jedno z území obce bylo zcela vyjmuta), ve vymezení dvou nových biocenter, ale také v přejmenování skladebných částí podle plánu ÚSES. Současně pro orientaci v historických materiálech byly původní názvy ve výrokové části nadále uvedeny.

b) LBC 58 (nově LBC.2012/G) se v důsledku vypuštění RBC Kohout se pro společné jednání upravilo podle generelu, který byl podkladem pro územní plán. Biocentrum se mírně zvětšilo o plochu, která byla původně zahrnuta do nadřazeného RBC. Změnila se tedy uvedená rozloha LBC.58 na 25 ha (zvětšení o cca 3 hektary). Po společném jednání na základě stanoviska dotčeného orgánu (CHKO České středohoří) bylo biocentrum opět upraveno, uvedeno do souladu s novým oborovým podkladem – Plánem ÚSES CHKO České středohoří. Má nově rozlohu 20 hektarů, bylo zmenšeno o východní část (viz grafická část změny ÚP, konkrétně hlavní výkres).

c) LBC 89 (nově LBC.2067/B) mění svou rozlohu na základě úpravy dle Plánu ÚSES CHKO České středohoří (přibývá plocha v jihozápadní části biocentra).

d) LBC 79 se ruší, dle Plánu ÚSES CHKO České středohoří nezasahuje na území Františkova nad Ploučnicí.

e) Nově se vkládá LBC.2012/H, a to na základě jeho vymezení v plánu ÚSES.

f) Nově se vkládá LBC.2067/A, a to na základě jeho vymezení v plánu ÚSES.

g) LBK 44 se přejmenovává na LBK.2067/2 podle plánu ÚSES a z něho se doplňuje i návrh opatření.

h) LBK 101 se přejmenovává na LBK.2012/8–10 podle plánu ÚSES. Jde o tři úseky s odlišným číslem za lomítkem.

- i) LBK 105 se přejmenovává na LBK.2041/4 podle plánu ÚSES.
- j) V závěru subkapitoly se uvádí, v jakých výkresech je ÚSES zaznamenán. Nadbytečně byl obsažen i ve výkresu záborů (ostatně takový výkres nebude součástí úplného znění po změně ÚP).
22. V kapitole A5. Koncepce uspořádání krajiny v subkapitole 5.d Ochrana před povodněmi, protie-rozní opatření se hodnota „8 m“ nahrazuje hodnotou „6 m“ – jde o manipulační pruh pro potřeby správce toku. Upravuje se podle legislativy a na základě upozornění Povodí Ohře.
23. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se hned v úvodu generálně zapovídá výstavba fotovoltaických elektráren a větr-ných elektráren v nezastavěném území, a to s odkazem na ochranu přírody a krajiny na území CHKO České středohoří. Jde o funkce nevhodné ve volné krajině Františkova nad Ploučnicí – vol-ných ploch obec zase tolik nemá, podstatný díl tvoří lesy a sama zástavba je uzavřená v údolí řeky a potřebuje volné okolní plochy pro zemědělské hospodaření, rekreaci v krajině atd. Lze se také odkázat na územní plány okolních obcí, kde obdobné vyloučení bylo zapracováno na základě sta-noviska dotčeného orgánu.
24. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způ-sobem využití v subkapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch Bydlení všeobecné BU provádějí tyto úpravy:
- a) Do přípustného využití se přidávají pozemky bytových domů, protože v katastru nemovitostí je uvedeno pět bytových domů na katastru Františkova n. Pl. a jeden na katastru Oldřichova n. Pl.; dále se reguluje využití plochy Z.17 a Z.18 pouze na doplňkové stavby, požadavek obsahovalo stanovisko dotčeného orgánu (viz též kapitolu e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny, požadavky č. 4 a 7).
- b) Lokalita č. 7 se z územního plánu vypouští, tedy i zde z textu.
- c) Další úpravy se týkají prostorových regulativů. Především se zpřesňuje, že první věta se týká jen zastavitelných ploch – v zastavěném území se totiž nacházejí i dvojdomy, které ale v nové zástavbě žádoucí nejsou. Tvar střech se jako doplňková informace, dokreslující charakter zá-stavby, dává do závorky, ale jako nadbytečný detail v úrovni regulačního plánu se na základě požadavku formulovaného v zadání vypouští regulativ týkající se sklonu střech.
- d) Jako nadbytečná se také vypouští druhá věta, nepřipouštějící dvojdomy a domy řadové. Jednak ve stavbilizovaných plochách už dvojdomy existují, jednak pro zastavitelné plochy se požadují domy izolované, tudíž ony skupinové formy možné nejsou.
- f) Vypouští se odkaz na obecné technické požadavky – není zřejmé, na jaký předpis se odkazuje, a není zřejmé, jaký údaj týkající se podkroví by měl být hledán (např. vyhláška č. 268/2009 Sb., zrušená novým stavebním zákonem, se zabývá světlou výškou podkroví, příp. zřizováním vý-tahů). Dále se v prostorových regulativech na základě stanoviska dotčeného orgánu upřesňují podmínky pro plochu Z.23 (více viz kapitola e, požadavek č. 16).
- g) Slovo zastavitelnost se nahrazuje pojmem zastavěná plocha pozemku, pojmem, který je defi-nován ve stavebním zákonu jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. To odpovídá dikci územního plánu. Současně se jako nonsens vypouští rozmezí této zastavitelnosti (vždyť může být zastavěno i menší procento z rozlohy pozemku, proto se uvádí jen maximální procento, tedy max. 30 %).

25. Mezi plochy s rozdílným způsobem využití se začleňuje nová plocha Rekreační na oddechových plochách RO. Její použití vyplynulo ze zrušení ploch přírodních, v níž byla plocha historického lesního divadla zahrnuta. Nejlépe této funkci kultury, sportu a rekreace v přírodním prostředí odpovídají plochy RO. Ostatně i předmětný pozemek má v katastru nemovitostí odpovídající způsob využití (sportoviště a rekreační plocha). Regulativy plochy jsou řešeny v dílci celého územního plánu, tedy poměrně jednoduchým způsobem.
26. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v subkapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch zeleně ochranné a izolační ZO rozšiřuje přípustné využití o zemědělské využití, příklady jsou vyjmenovány, a to na základě zadání – návrh obce č. 12.
27. V kapitole A6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v subkapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se vypouštějí plochy přírodní NP, které zde už nemají opodstatnění – byly využity jen pro vymezené regionální biocentrum, které s ohledem na jeho hranice v ZÚR se také vypouští.
28. V kapitole A7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (...) se z názvů subkapitol 7.a a 7.b vypouštějí jako zbytečné závorky s odkazy na stavební zákon, kde byly definice VPS a VPO. Do veřejně prospěšných staveb pro dopravu se přidává VD.3, tj. koridor CNZ.Z2, pocházející ze ZÚR, určený pro optimalizaci železniční trati. Jako nadbytečný se vypouští text, který odkazuje na paragrafy v už neplatném stavebním zákoně a znovu rekapituluje výčet dotčených parcel. Upravuje se také odkaz na příslušný výkres, který je změnou ÚP přechíslován.
29. Kapitola A.8 vymezující veřejně prospěšné stavby a opatření, pro něž lze uplatnit předkupní právo se celá vypouští. Nový stavební zákon už s tímto institutem nepracuje.
30. Kapitola A9. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb (...) je kapitolou fakultativní a nebyla naplněna žádným konkrétním obsahem, jako zbytná se tedy vypouští.
31. Kapitola A10. Údaje o počtu listů (...) se vypouští jako číslovaná kapitola, neboť není uvedena v příloze č. 8 k stavebnímu zákonu. Údaje v ní obsažené jsou ponechány v závěru textové části územního plánu, i když ani to už nový stavební zákon nepožaduje.

GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- A1 | Základní členění území 1 : 5 000
- A2 | Hlavní výkres 1 : 5 000
- A3 | Hlavní výkres – doprava a technická infrastruktura
- A4 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Změnou územního plánu se vypouští výkres A3 | Hlavní výkres – doprava a technická infrastruktura. Jde o výkres v dokumentaci zbytný. Mezi jeho stabilizovanými prvky jsou prvky dopravní a technické infrastruktury, které jsou uvedeny v ÚAP a jsou tedy zobrazeny v koordinačním výkresu (trasy silnic,

trasy elektrického vedení a trafostanice, radioreléové paprsky, turistické trasy apod.). Z návrhových prvků jde v dopravní infrastruktuře o nové trasy pěší či motorové dopravy, které jsou zastavitelnými plochami a vymezeny tak jsou v hlavním výkresu jako takovém. Návrh uliční trasy vodovodu je mimo koncepční úroveň územního plánu. Nic dalšího předmětný výkres neobsahuje. Je proto možné jej vypustit. Podstatně se tak zjednoduší i převod do jednotného standardu, neboť všechny „nadstandardní“ prvky je třeba ošetřit na základě speciálních požadavků (samostatná vrstva, metadata, popis v xml souboru apod.). Výkres A4 se pak přečíslovává na A3.

Výkresy A1, A2 a A3 obsahují jen věcné změny řešené touto změnou územního plánu.

Povinnou součástí změny je také převod do jednotného standardu – ten je demonstrován výkresem A2s | Hlavní výkres. Většina záležitostí spjatých s převodem do standardu je zde čitelná a graficky znázorněná. Jde tedy o výkres dosud platného územního plánu, bez promítnutých změn. Tento výkres bude základem pro úplné znění územního plánu po vydání této změny, do něhož se promítnou změny věcné z výkresu A2.

Úpravy v grafické části územního plánu

Dále se v grafické části územního plánu provádějí další úpravy, plynoucí například z nesouladu územního plánu, katastrální mapy či skutečného využití území. Všechny tyto úpravy jsou číslovány v grafické části změny ÚP a jsou dále zde popsány. Jde o úpravy, které často nemají průmět do textové části územního plánu. Jde o vymezení stavových, stabilizovaných ploch.

1 | Plocha byla v územním plánu původně plochou přírodní (regionální biocentrum). Po vyloučení regionálního biocentra z územního plánu se plochy přírodní převádějí do ploch lesa tam, kde lesní pozemky podle katastru nemovitostí skutečně jsou.

2 | Dvě vodní plochy podle katastru nemovitostí se zařazují jako plochy WU. V územním plánu byly součástí ploch PV a ZO.

3 | Do ploch zemědělských (původně NZ, nyní AU) se navrací plocha po zastavitelné ploše s ozn. 7, která je z územního plánu vyjmuta.

4 | Do ploch veřejných prostranství PU se začleňují některé pozemky, které jako místní komunikace slouží. V jednom případě jde o dva zcela marginální pozemky u zastavitelné plochy Z.16 (následně ale z návrhu vyjmuté), které byly patrně nově v katastru vymezeny jako ostatní komunikace. Další případy jsou pak v místní části Mlatce, kde v souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch Z.13 a Z.15 se explicitně tyto komunikace vyjadřují (jinak jsou v krajině regulérně ponechány jako součást jiných ploch s rozdílným způsobem využití).

5 | Do ploch bydlení BU se začleňují tři plochy: jednak jsou to části zastavitelných ploch Z.4 a Z.5, které byly už zastavěny a převádějí se do ploch stavových, jednak pozemek č 540/1 – viz požadavek zadání č. 10.

6 | Malá plocha dvou pozemků, patrně nově vymezených v katastru nemovitostí (jde o plochy ostatní a o zastavěnou plochu a nádvoří), byla původně zřejmě omylem součástí ploch přírodních NP. Po jejich zrušení se logicky přičleňují do ploch výroby VU, neboť evidentně jsou součástí vedlejšího areálu.

7 | Po zrušení ploch přírodních NP se předmětný pozemek lesního divadla (v katastru nemovitostí ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha) vymezuje jako plocha rekreace na oddechových plochách RO.

8 | Pozemek ostatních ploch – neplodná půda se přičleňuje k plochám bydlení stejného majitele, a to jako zeleň, nezastavitelná zahrada ZZ.

9 | Do ploch zeleně ochranné a izolační ZO se začleňuje plocha, která byla součástí ploch přírodních, jde o pozemky porostlé vzrostlou zelení, logicky se zahrnují do ploch zeleně ZO.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je vcelku dobře využito, jak bude komentováno dále na základě dostupných dat a jak bylo zjištěno i v terénních průzkumech, a pro další rozvoj obce je nutné vymezení příhodného množství zastavitelných ploch. Vzhledem k nevelkému počtu obyvatel obce (392 obyvatel), tedy její velikosti, není přiměřené pořizovat nákladné demografické prognózy a přesně bilancovat pohyb osob, který se děje vlastně na úrovni jednotlivců. Budiž následující úvaha doprovodem a odůvodněním nově vymezovaných zastavitelných ploch.

Obyvatelstvo a počet domů

Dnešní Františkov na Ploučnicí, včetně všech jeho součástí (Neuland, Franzens(s)thal, Theresienthal, Ullgersdorf ad.), byl vsí s pouze německým obyvatelstvem. Vrcholné velikosti dosáhl v r. 1910, kdy měl 1215 obyvatel. Ještě před druhou světovou válkou měl 1187 obyvatel. Přináležitost do Sudet a odsun německého obyvatelstva způsobily, že v r. 1950, tedy po novém dosídlení, měl stále jen 739 obyvatel, 62 % předválečného stavu. Byl to trend, který pokračoval i nadále až do začátku 90. let minulého století, kdy se ostatně obec osamostatnila (dříve byla součástí Benešova nad Ploučnicí). Stále se pohybuje těsně pod hranicí 400 obyvatel, přičemž poslední dvě desetiletí vykazují mírně optimistická čísla (rok 2011: 364 obyv., rok 2021: 382 obyv., rok 2024: 392 obyv.).

Navzdory mírně rostoucímu počtu obyvatel ovšem populace Františkova nad Ploučnicí stárne. Index stáří (tj. poměr populace ve věku 65+ ku populaci dětské 0-14 let násobený stem) měl v roce 2011 hodnotu 155 (tj. 155 osob nad 65 let věku na 100 dětí), o deset let později pak dokonce 174. Podíl dětí na celkové populaci se přitom zvýšil (z 9,6 % na 17,2 %, v absolutních číslech jde o zvýšení z 35 na 66

osob), ale podíl seniorů se zvětšil výrazněji. Důvody by byly v rovině spekulací – například že někteří bývalí chalupáři se v důchodovém věku stávají trvalými obyvateli apod.

Pokud jde o *počet domů*, ten měl svůj vrchol opět v době před válkou, cca 150 domů. Aktuálně statistiky evidují cca 120 domů, což je počet de facto stabilní za poslední dvě desetiletí. Poslední census v roce 2021 vykázal 123 domů, z toho 102 obydlených (tj. 204 bytů, z toho 155 obydlených). Obdobná čísla poskytuje i katastr nemovitostí, kde se udává 125 domů k bydlení (6 bytových domů, v ostatních případech jde o domy rodinné, i když u šesti domů to není rozlišeno). Katastr nemovitostí také eviduje domy pro rodinnou rekreaci, ať mají přiděleno číslo popisné, nebo evidenční. Těchto domů se uvádí velmi nízký počet – tři – a to bude nejspíše důvod u mnoha neobydlených domů: jsou vedeny jako domy pro bydlení, ale slouží přitom rekreaci (už se nepraktikuje dřívější vyjímání staveb z bytového fondu, pokud sloužily rekreaci).

K domovnímu a bytovému fondu je třeba učinit ještě jednu poznámku, a to že téměř dvě třetiny fondu pocházejí svou výstavbou z dob do r. 1945. Přibližně 14 % fondu bylo vystavěno či zrekonstruováno v letech 1945–1990 a stejný podíl pak po r. 1991.

Dílčí závěr: Je třeba podpořit stabilizaci obyvatel v obci, případně i mírný nárůst v jejich počtu, který už poslední data i dokumentují. Je nutné dbát na usídlování rodin s dětmi, aby vydržel dosavadní trend vzestupu dětské složky obyvatel. Teprve určitý počet obyvatel dokáže udržet úroveň veřejné (ale i komerční) vybavenosti obce. Podporovat je proto potřeba především bydlení pro mladé rodiny s dětmi, které také mohou vylepšit racionální nakládání s domovním fondem (zvýšení obloženosti domů).

Územní plán

Územní plán z roku 2009 navrhl 5 lokalit/zastavitelných ploch pro bydlení na území katastrálního území Františkova nad Ploučnicí a 4 zastavitelné plochy na katastru Oldřichova nad Ploučnicí.

V případě Františkova nad Ploučnicí jsou všechny plochy soustředěny v jedné lokalitě. S výjimkou plochy Z.1, která má přímou vazbu na průtah silnice, jsou ostatní plochy nějakým způsobem závislé na vybudování nových dopravních obslužných ploch (Z.10) a to je velkým limitem pro jejich využití. Náležela sem i největší rozvojová plocha, kterou územní plán vymezil (pro cca 8 rodinných domů) a která z různých důvodů (majetkové parametry, investice do dopravní a technické infrastruktury atd.) se touto změnou z územního plánu vyjímá. Zůstávají tedy 4 lokality pro celkem 8 rodinných domů (s už zmíněnými realizačními problémy).

Na území Oldřichova nad Ploučnicí územní plán vymezil jen 4 zastavitelné plochy. Z toho jedna (Z.4) je zčásti už využita a další (Z.8) je také užívána, i když stavba není potvrzena procesy stavebního úřadu. Disponibilní jsou pak další dvě lokality pro 1–2 rodinné domy.

Dílčí závěr: V územním plánu navržené zastavitelné plochy nemají srovnatelné podmínky pro své využití. Pokud územní plán obsahuje plochy pro cca 14 rodinných domů, pak reálně, relativně snadno využitelných ploch je pro cca 9 rodinných domů. Ve střednědobém horizontu územního plánu (15 let) nejde o dostatečný počet pro koncepční rozvoj obce.

Změna územního plánu

Především je nutné zmínit odlišný postup při vymezování zastavitelných ploch. Zatímco v *územním plánu* se tvoří celková koncepce obce, hledají se disponibilní plochy, tvoří základní koncepce rozvoje a základní urbanistická kompozice, a tak se vytváří „nabídka“ pro rozvoj obce v delším časovém horizontu. *Změna územního plánu* je založena na konkrétních požadavcích majitelů, kteří změnu územního plánu iniciují (chtějí vbrzku zahájit stavbu) a také se na jejím pořízení obvykle finančně podílejí. Návrhy reflektují realitu v tom směru, že územní plán nedokáže naplnit požadavky konkrétních majitelů, kteří vlastní pozemky, stavby a mají jasnou představu o jejich rozvoji a stavebním zhodnocení (zatímco územní plán nemusí k majetkovým poměrům tak výrazně přihlížet).

Změna územního plánu na katastrálním území Františkova nad Ploučnicí nově vymezuje lokality určené pro jediný rodinný dům, což reflektuje aktuální potřebu majitelů a žadatelů o změnu. Pouze jedna lokalita je větší, umožní umístění až 12 rodinných domů. Navíc – oproti územnímu plánu – se vymezují zastavitelné plochy i v místní části Mlatce, kterou původní územní plán „jen“ konzervoval, i když k nové výstavbě tam také došlo.

Na katastrálním území Oldřichova nad Ploučnicí pak změna vymezuje pouze dvě zastavitelné plochy pro 2 rodinné domy a jednu lokalitu větší (cca 8 rodinných domů).

Závěr

Pokud pomineme dvě plochy pro větší rozvoj (cca 20 RD), které jsou skutečně ve svých parametrech výjimečné, pak se změnou vymezují malé plochy pro jednotlivé domy s nadějí na okamžité využití pro výstavbu. S ohledem na celkový počet domů v obci není návrh mimo měřítko a je to v souladu s výhledovým horizontem, pro nějž se územní plán jako koncepční rozvojový materiál zpracovává.

Františkov nad Ploučnicí má předpoklady pro stabilizaci své velikosti, resp. i pro mírný nárůst. Ostatně to je v souladu se zařazením obce do rozvojové osy nadmístního významu NOS2. Obec má dobrou dostupnost v rámci sídelní soustavy (Benešov nad Ploučnicí, ale i Děčín či Česká Lípa), a to díky dopravním vazbám silničním i železničním. Obec má kvalitní krajinné zázemí, které ji předurčuje k akcentu rezidenční funkce, případně individuální rekreace. Nezanedbatelný potenciál má i v piliři hospodářském.

Vymezení zastavitelných ploch pro další rozvoj obce lze považovat za opodstatněný.

Doplnění po společném jednání: Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů, uplatněných vůči některým navrhovaným zastavitelným plochám, došlo k velké redukci v rozsahu navrhovaných ploch. Ze dvou výše zmíněných největších lokalit (Z.19 a Z.23) byla jedna zcela vypuštěna a druhá zmenšena. Ve změně tak figurují jen čtyři lokality pro jeden rodinný dům a jedna pro maximálně tři domy. Změna tak může naplnit okamžitou potřebu některých žadatelů o provedení změn ve využití území, ale patrně nemá ambici na dlouhodobější rozvoj obce.

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu nejsou v územním plánu aplikovány.

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Údaje dle odst. 2 písm. a) až g)

Údaje jsou prezentovány ve formě tabulky v závěru této kapitoly.

Údaje dle odst. 2 písm. h): Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaných řešením

Návrhem změny č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

Údaje dle odst. 2 písm. i): Zdůvodnění navrhovaného řešení

Františkov nad Ploučnicí má platný územní plán z roku 2009. Tento územní plán se postupně naplňuje, některé ze zastavitelných ploch jsou už zčásti realizovány a na základě požadavků zadání se vymezuje několik nových zastavitelných ploch většinou navazujících na zastavěné území. Podrobný komentář k jednotlivým zastavitelným plochám je uveden v odůvodnění v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny. Tato kapitola obsahuje jednotlivé požadavky na změny ve využití ploch – každý požadavek je podrobně komentován a řešení plochy odůvodněno.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (změněn zákonem č. 183/24 Sb. k 1. 7. 2024), se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami ochrany dle § 4. Přitom je třeba navrhnout řešení nejvýhodnější a předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond vyhodnotit. K odnětí ZPF může podle § 4 odst. 1 dojít jen v *nezbytném případě*. | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že pro další rozvoj obce jsou nezbytné – recipročně se z územního plánu vyjímá rozsáhlá rozvojová lokalita Z.7 a navrácí se do ploch zemědělských. Návrh nových zastavitelných ploch pro rozvoj obce lze považovat za nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především plnit následující ustanovení § 4 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci. | Zastavitelné plochy (tedy plochy nezemědělského využití) vymezuje právě změna územního plánu tak, aby případné další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území. | Zastavitelné plochy ve své většině navazují na zastavěné území.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. | Téměř všechny vyhodnocované plochy leží na půdách s III. až V. třídou ochrany. Na území obce je nejkvalitnější II. třída (I. se nevyskytuje). Jedna z požadovaných lokalit, konkrétně plocha Z.23, se vymezuje i na půdě kvalitní. Samotná plocha bydlení je z valné části na půdách se IV. třídou ochrany – na kvalitnější půdy zasahuje na jihu veřejné prostranství tvořící přístup k jednotlivým stavebním parcelám, vlastně dnes jde zčásti i o účelovou komunikaci. Pro komplexnost řešení lokality nelze zde ponechat úzkou enklávu zemědělské, byť kvalitní půdy.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a sítě zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | V tomto případě je změna č. 1 územního plánu oním územně plánovacím nástrojem, dokumentací, která určuje, která půda bude sloužit jinému než zemědělskému účelu. Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, některé části těchto ploch, vymezených pro bydlení, zůstanou jako zahrady v ZPF. V některých případech je plocha zahrad vyjádřena explicitně jako plochy ZZ. Ukončení nezemědělské činnosti se nepředpokládá.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích. | Změna územního plánu nenavrhuje takové využití zastavitelných ploch, kde by hrál faktor podlažnosti roli. Jde o plochy pro izolované rodinné domy, maximální podlažnost je dána legislativou.

§ 4 odst. 1 g): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace. | Rekultivace nejsou předmětem změny územního plánu. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

§ 4 odst. 1 h): Je nutno především co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrací, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny. | Změnou územního plánu se vymezují zastavitelné plochy – do ostatní zemědělské půdy, plnící široké spektrum dalších mimoprodukčních funkcí, se nezasahuje.

Podle § 4 odst. 2 je nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemísitelnost záměru. | Na vícero místech odůvodnění jsou jednotlivé zastavitelné plochy komentovány. Pro účely, pro něž jsou vymezovány, není jiné vhodné plochy v rámci zastavěného území, ani se nevyskytují plochy přestavby (transformační plochy), které by byly pro tyto účely k dispozici.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Jedna z návrhových ploch je částečně vymezena i na půdách II. třídy ochrany. Odůvodnění je uvedeno výše, u § 4 odst. 1 c). Veřejným zájmem je využít pro rozvoj obce disponibilní pozemky navazující na zastavěné území, či tvořící určité enklávy v zastavěném území tak, aby nebylo nutné směřovat rozvojové aktivity do volné krajiny s mnoha dalšími riziky a dopady (kupříkladu krajinný ráz). Důvodem je i hospodárné využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

Dále jsou s komentářem uvedeny navržené plochy vymezené územním plánem jako zastavitelné, jichž se zábor týká. Žádnou z navržených ploch nejsou dotčeny investice do půdy. Další podrobnosti o plochách (jejich odůvodnění) je možné nalézt v kapitole e) *Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.*

- **Plocha Z.13:** Plocha všeobecného bydlení BU a plocha zeleně zahradní a sadové ZZ, navazuje na zastavěné území. Plocha byla vymezena na základě zadání obsaženého ve zprávě o uplatňování územního plánu, a to na základě návrhu č. 1 na pořízení změny č. 1 územního plánu (viz kapitola e odůvodnění). Lokalita je částečně umístěna na plochách ostatních (dle KN), zábory ZPF jsou na půdách s třídou ochrany 3. Jde o návrhovou plochu, přestože už je z části využívána a zahrnuje i zastavěné území (stavba rekreačního objektu). Návrhem se mění způsob využití plochy, nejde už o rekreační využití, ale o trvalé bydlení, zde navíc spojené s hospodařením (chov ovcí). Návrh plochy Z13 provedený z části na místě stávající stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 3 o výměře 47 m² (kde je vlastník přihlášen k trvalému pobytu), a z části na p. č. 62/2 a 63/2, tak jak je v grafické části vymezen, umožní umístění stavby v parametrech pro bydlení a zároveň naplní jeden z požadavků stavebního zákona na komplexní a koncepční řešení, v rozsahu ucelených částí pozemků. Navrhovaná výměra plochy pro bydlení BU je 1 200 m² (k vynětí ze ZPF je 813 m²), která koresponduje s rozlohou sousedních usedlostí, které navíc nemají onu „zátěž“ zemědělského hospodaření. Z urbanistického pohledu i s ohledem na krajinný ráz jde o rozvolněnou zástavbu poměrně velkých venkovských usedlostí. Zbývá část zastavitelné plochy je ponechána zemědělskému využití jako zahrada. K zastavitelné ploše Z.13 ovšem provozně náleží i zbylá část pozemku č. 63/2 o rozloze cca 1 hektaru, která je ohrazena a slouží k chovu ovcí. Plocha Z.13 pak poskytuje veškeré zázemí této zemědělské činnosti.
- **Plocha Z.15:** Plocha všeobecného bydlení, zábory ZPF se zde nevyhodnocují (podle katastru nemovitostí jde o ostatní plochu).
- **Plochy Z.17 a Z.18:** Plochy všeobecného bydlení, doplňují zastavěné území. Plocha Z.18 leží podle katastru nemovitostí zčásti na plochách ostatních. Zábory ZPF pro ně jsou na půdách III. třídy ochrany. Obě plochy rozšiřují stabilizovanou plochu bydlení téhož majitele a jsou de facto tak už užívány.

- *Plocha Z.20:* Plocha všeobecného bydlení navazuje na stávající zahrady a doplňuje zástavbu při průtahu silnice.
- *Plocha Z.21:* Plocha všeobecného bydlení BU navazuje na stávající, osamoceně stojící usedlost. Po společném jednání byla plocha zmenšena na cca 1 130 m² – tato rozloha koresponduje s volnými usedlostmi v obci. Východní část navíc bude sloužit dopravnímu připojení, jižní pak je zčásti pokrytá mimolesní zelení. Současně se z návrhu vyjmula plocha zeleně, která zajišťovala, aby nevyznikla neobhospodařovatelná enkláva ZPF.
- *Plocha Z.23:* Plocha všeobecného bydlení BU doprovázená plochami veřejných prostranství PU a plochami zeleně ZO. Zábory ZPF jsou na půdách II. a IV. třídy ochrany. Komentář je uveden výše – viz § 4 odst. 1 c). Další odůvodnění plochy je uvedeno v kapitole e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny. Tato kapitola obsahuje jednotlivé požadavky na změny ve využití ploch a každý požadavek je podrobně komentován a řešení plochy odůvodněno.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu změny č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí nedochází.

Změna č. 1 územního plánu Františkova nad Ploučnicí nenavrhuje ani nové zalesnění.

Katastrální území: Františkov nad Ploučnicí (1), Oldřichov nad Ploučnicí (2)

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z.13	Bydlení všeobecné (1)	0,08			0,08							
Z.17	Bydlení všeobecné (1)	0,14			0,14							
Z.18	Bydlení všeobecné (1)	0,11			0,11							
Z.20	Bydlení všeobecné (1)	0,10					0,10					
Z.21	Bydlení všeobecné (2)	0,11				0,11						
Z.23	Bydlení všeobecné (2), včetně ploch veřejných prostranství PU a ploch zeleně ZO	0,78		0,14		0,64						
Plochy bydlení celkem		1,32										
Z.13	Zeleň zahradní a sadová (1)	0,13			0,13							
Plochy zeleně celkem		0,13										
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,45	0	0,14	0,46	0,75	0,10					

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

V rámci veřejného projednání nebyly ze strany veřejnosti uplatněny žádné písemné připomínky.

V rámci opakovaného veřejného projednání nebyly ze strany veřejnosti uplatněny žádné písemné připomínky.

2. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán je zpracován v jednotném standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Protokol z kontrolního nástroje (validátoru) je součástí spisu, je předložen spolu s dokumentací změny územního plánu zastupitelstvu obce.

3. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 1 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený).