

Návrh

Zpráva o uplatňování
Územního plánu Dolní Podluží

v období 08/2018-05/2026

Zpráva o uplatňování je vypracována na základě ust. § 106 odst.1, zákona č. 283/2024 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Schvalující orgán	ZASTUPITELSTVO OBCE DOLNÍ PODLUŽÍ
Určený zastupitel	Ing. Adéla Macháčková
Datum schválení	
Číslo usnesení	
Podpis a otisk úředního razítka	
Pořizovatel	MěÚ Varnsdorf Stavební úřad, odd. územního plánování Nám. E. Beneše 470 407 47 Varnsdorf
Vyhotovil:	Ing. Bc. Zuzana Jindřichová, DiS.
Podpis a otisk úředního razítka	

Obsah

Úvod	3
Zpráva o uplatňování územního plánu	4
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu	4
a) 1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch.....	4
a) 3. Vyhodnocení naplnění koncepce veřejné, dopravní a technické infrastruktury.....	4
a) 4. Vyhodnocení naplnění koncepce uspořádání krajiny.....	6
a) 5. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byl ÚP vydán	7
a) 6. Udržitelný rozvoj území	8
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	8
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje	10
c) 1. Vyhodnocení souladu ÚP s politikou územního rozvoje	10
c) 2. Vyhodnocení souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
c) 3. Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem.....	12
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	12
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	13
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu	14
g) Podnět na změnu zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje.....	18

Úvod

Dne 06.05.2010 vydalo Zastupitelstvo obce Dolní Podluží územní plán Dolní Podluží, který nabyl účinnosti dne 03.06.2010. V souladu s ust. §55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) byla Městským úřadem Varnsdorf byla zpracována zpráva o uplatňování územního plánu Dolní Podluží za období 06/2010 – 08/2014, která se po svém schválení v ZO Dolní Podluží dne 29. 1. 2015 stala zadáním pro zpracování změny č. 1 územního plánu Dolní Podluží, jejíž pořizování bylo zastupitelstvem obce ukončeno. V roce 2018 byla pořizována zpráva o uplatňování, která obsahovala zadání změny územního plánu č. 2. Změna č. 2 byla dokončena a nabyla účinnosti dne 29.10.2024. Od této doby je účinný Územní plán Dolní Podluží, v úplném znění po změně č. 2 (Dále jen ÚP).

Na základě § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) předkládá pořizovatel územního plánu zastupitelstvu obce Zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období tj. 08/2018 – 03/2026, zpracovanou dle §107 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Dolní Podluží se rozprostírá v jihovýchodní části správního obvodu města s rozšířenou působností Varnsdorf, při silnicích I/9 a II/264 a podél železniční trati č. 089 (Rybniště-Varnsdorf), na severním okraji Chráněné krajinné oblasti Lužické hory. Obec je, vzhledem ke své poloze v kvalitním přírodním prostředí v údolí řeky Lužničky, atraktivní nejen pro bydlení, ale i pro rekreaci a cestovní ruch a pro drobné a středně velké podnikání.

Administrativní území obce Dolní Podluží ležící ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Varnsdorf je tvořeno jediným katastrálním územím, kterým je k.ú. Dolní Podluží. Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z jeho dobrých územně technických předpokladů pro další rozvoj, který pozitivně ovlivňuje poloha obce v zázemí města Varnsdorf. Z hlediska budoucího rozvoje jsou v územním plánu navrženy plochy pro bydlení v rodinných domech, dále plochy rekreace, plochy pro tělovýchovu a sport, plochy pro občanskou vybavenost a plochy výroby a skladování, včetně návrhu na umístění FVE, která byla v roce 2024 realizována a dokončena. V rámci zlepšení obytného a přírodního prostředí jsou navrženy plochy sídelní zeleně.

Zpráva o uplatňování územního plánu

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

a)1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

V obci je 181 183 m² návrhových ploch pro bydlení a dalších 12 701 m² ploch smíšených obytných. Cca 3 500 m² je transformační plocha smíšená obytná v centru obce, která však zatím slouží jako zázemí pro technické služby obce, pro které by muselo vzniknout vhodnější umístění, než by byl pozemek využitelný pro případnou bytovou výstavbu.

Pro rodinnou rekreaci je v obci vymezeno 20 668 m² na třech plochách.

Pro občanskou vybavenost jsou vymezeny dvě plochy a jedna plocha pro občanskou vybavenost – tělovýchovná a sportovní zařízení. Jejich celková výměra je 19 185 m².

Návrhové plochy výroby a skladování zaujímají 7 039 m² a plochy pro výrobu a skladování – fotovoltaickou elektrárnu 115 655 m². Plochy pro fotovoltaickou elektrárnu již jsou využity.

V rozmezí 08/2018 až 03/2026 bylo povoleno nebo dokončeno ve stabilizovaných plochách, zastavitelných plochách a plochách přestavby:

Objekty pro bydlení nebo rod. rekreaci	08/2018 – 03/2026
Rodinné domy dokončené	7
Rodinné domy rozestavěné	7
Objekty pro rod. rekreaci dokončené	2

Podle ÚP je v současné době na návrhových plochách dokončen 1 rodinný dům (plocha Z20), 2 objekty pro rodinnou rekreaci (plocha Z2) a 1 zahradní chata (plocha Z10). Vzhledem k relativně nedávné změně č. 2 byla tedy většina nově zastavěných pozemků již převedena do stabilizovaných ploch.

a) 3. Vyhodnocení naplnění koncepce veřejné, dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Silnice

Stavby, zařízení a opatření související s přestavbou silnice I/9 budou umístěny v území obce Dolní Podluží do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury ÚP15. Stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor ÚP15. Ve vymezeném koridoru nelze umístit stavby, zařízení, opatření a povolit změny ve využití tohoto území, které by mohly umístění hlavní stavby v koridoru podstatně ztížit nebo znemožnit.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje dvě nové místní komunikace, jedna povede podél hranic s k. ú. Jiřetín pod Jedlovou ze silnice II/264 a bude umístěna v ploše infrastruktury – místní komunikace v zastavitelné ploše Z15 a druhá obsluhuje zastavitelnou plochu Z11 a přilehlé pozemky.

Pro umístění místních a účelových komunikací v území se stanovují tyto podmínky:

- nebude narušena stávající prostupnost krajiny (bude zachována),
- v zastavitelných plochách se vybudované komunikace stanou součástí veřejných prostranství,
- šířka pozemku pro umístění komunikace v zastavitelných plochách zpřístupňujících pozemky rodinných domů bude min. 9 m.

Železnice

Stavby hlavní související s optimalizací a dílčí zkapacitnění železniční tratě 089 budou umístěny v území obce Dolní Podluží do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury Z1. Stavby vedlejší/související se stavbou hlavní v koridoru Z1 mohou být umístěny i mimo tento koridor.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Cyklostezka a chodník pro pěší budou umístěny do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury C1 a pro jejich umístění se nestanovují žádné podmínky.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nenavrhuje žádná nová veřejná parkoviště. V zastavitelných plochách s plochou bydlení budou na každé stavební parcele dvě místa pro parkování.

- *Koncepce dopravní infrastruktury je po změně ÚP aktuální. Cyklostezka od křižovatky Mýto k centru obce je v přípravných fázích realizace. a má být do konce roku 2026 zrealizována.*

Občanské vybavení

Vzhledem k rozvojovým záměrům obce vymezuje územní plán dvě zastavitelné plochy Z13 a Z15 pro plochy občanského vybavení – občanská vybavenost. Další stravovací a ubytovací zařízení mohou být budována v rámci ploch smíšených obytných (zastavitelná plocha Z10, zastavitelná plocha Z19 a plocha přestavby P1), navržených především v západním sektoru, ale také v centru obce. Dále jsou navržena dvě sportoviště v zázemí stávajícího sportovního areálu a u koupaliště.

- *Koncepce veřejné infrastruktury – občanského vybavení je aktuální.*
- *Absenci sociálních zařízení definovaná v ÚAP (sociální služby) lze vyřešit umístěním v plochách občanského vybavení, případně v plochách smíšených obytných.*

Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán nenavrhuje žádné změny v zásobování obce pitnou vodou. Nové plochy navržené k výstavbě budou zásobovány z vodovodních potrubí, která kontaktují nové plochy.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Kanalizační stoky pro odvedení splaškových vod z obce Dolní Podluží do stávajícího kanalizačního systému města Varnsdorf a související zařízení (například čerpací stanice) budou umístěny v koridorech technické infrastruktury K1, K2, K3, K4, K5, K6 a K7.

Pro umístění kanalizačních stok a souvisejících zařízení se stanovují tyto podmínky:

- v území s plochami zemědělského půdního fondu bude provedena technická a biologická rekultivace dotčených ploch,
- v případě narušení melioračních kanálů bude provedena jejich rekonstrukce.

Do vybudování kanalizační sítě a bez možnosti napojení na veřejnou kanalizační síť bude likvidace splaškových odpadních vod řešena individuálním způsobem.

Elektrická energie

Vedení velmi vysokého napětí 110 kV a stavby a zařízení související s tímto vedením budou v území obce Dolní Podluží umístěny do koridoru technické infrastruktury E25 vymezeného územním plánem. Pro umístění tohoto vedení územní plán nestanovuje žádné podmínky.

Plyn

Územní plán nenavrhuje žádné koridory pro umístění plynovodních sítí v území obce Dolní Podluží.

Spoje

Na úseku telekomunikace nenavrhuje územní plán žádné změny.

- *Koncepce technické infrastruktury je aktuální.*
- *Projekt odkanalizování obce byl v minulosti řešen, avšak z důvodu složité realizace a velmi vysokých nákladů zatím není v plánu odkanalizování zbývajících částí obce.*
- *V obci jsou tři zrekonstruované ČOV a pokud je to možné, jsou na jejich kanalizační sít' napojovány i nové stavby.*
- *V současné době je tak odkanalizováno cca 25 – 30 % obyvatel obce.*
- *Koridor pro vedení velmi vysokého napětí 110 kV je v ÚP vymezen.*

a) 4. Vyhodnocení naplnění koncepce uspořádání krajiny

Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V nezastavěném území územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy veřejných prostranství (PP),
- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ),
- plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ),
- plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO),
- plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP),
- plochy dopravní infrastruktury – silnice I/9 (DS),
- plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy (DT),
- plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (DM),
- plochy dopravní infrastruktury – parkoviště (DP),
- plochy dopravní infrastruktury – železnice (DD),
- plochy vodní a vodohospodářské (WT),
- plochy zemědělské (AZ),
- plochy lesní (LE),
- plochy přírodní (NP).

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále navrhuje vymezení 8 ploch zeleně – ochranná a izolační mezi zastavitelnou plochou Z21 a řekou Lužničkou, mezi zastavitelnou plochou Z27 a silnicí II/264, podél západního a jihovýchodního okraje zastavitelné plochy Z32, podél severní a jižní hrany silnice II/264 a podél východní hrany silnice I/9 v západní části řešeného území.

Územní systém ekologické stability

Územní plán v území obce Dolní Podluží vymezuje tyto prvky územního systému ekologické stability území (dále jenom „ÚSES“):

- nadregionální biokoridor K19,
- regionální biocentra RBC 003 a RBC 1359,
- lokální biocentra LBC 23, LBC 46 a LBC 73,
- lokální biokoridory LBK K32, LBK K33, LBK K34, LBK K35, LBK K64, LBK K71, LBK 218 a LBK 219.

Minimální šířka lokálního biokoridoru u lesního společenstva 15 m u lučního společenstva 20 m, u společenstva stepních lad 10 m.

Přerušení lokálního biokoridoru je přípustné v délce max. 15 m u lesního společenstva, u ostatních společenstev v délce max. 50 m.

Do vymezených koridorů ÚSES nelze umisťovat stavby, zařízení a opatření kromě staveb vodních a vodohospodářských, staveb dopravní infrastruktury, staveb a zařízení technické infrastruktury, staveb a zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování jejich důsledků, které nesníží funkčnost územního systému ekologické stability.

Protierozní opatření

V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi navrhuje územní plán doplnění krajinné zeleně podél polních cest, na mezích a ve stržích a výsadbu zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů. Tyto návrhy budou konkrétně řešeny v rámci Pozemkových úprav.

Ochrana před povodněmi

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory technické infrastruktury pro protipovodňová opatření ani protipovodňová opatření nenavrhuje.

Koncepce rekreace

Jednou ze stěžejních funkcí obce Dolní Podluží je funkce rekreační, která vyplývá z velice hodnotného přírodního prostředí, z morfologie terénu, z vysoké lesnatosti a z velkého množství vodních ploch. Proto vymezuje územní plán v severozápadní části řešeného území 3 zastavitelné plochy pro umístění staveb pro rodinnou rekreaci.

Dobývání nerostů

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro dobývání nerostných surovin, ani nestanovuje žádné podmínky pro dobývání ložisek nerostných surovin.

- *Koncepce uspořádání krajiny je aktuální s tím, že ÚSES je lehce jinak vymezen ÚSES, který musí být s nejbližší změnou ÚP uveden do souladu s aktuálními ÚAP.*

a) 5. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byl ÚP vydán

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

Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.07.2009 byla schválena Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále PÚR ČR). Dále následovaly aktualizace č. 1 ze dne 15.04.2015, aktualizace č. 2 ze dne 02.09.2019, aktualizace č. 3 ze dne 02.09.2019, aktualizace č. 5 ze dne 17.08.2020, aktualizace č. 4 ze dne 12.07.2021, aktualizace č. 6 ze dne 19.07.2023, aktualizace č. 7 ze dne 07.02.2024, která nabyla účinnosti 01.03.2024, aktualizace č. 9 ze dne 29.01.2025, která nabyla účinnosti dne 01.03.2025 a změna č. 8 ze dne 30.09.2025, která nabyla účinnosti dne 01.10.2025.

Rozhodnutím zastupitelstva byly vydány Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK). Ty jsou v současnosti platné ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 7, č. 5 a č. 8 s účinností ode dne 31.12.2024.

Záměry a požadavky PÚR a ZÚR se od doby vydání ÚP v roce 2010 změnily. Územní plán je s nimi průběžně uváděn do souladu. Pro dané území se však požadavky nemění nijak zásadně a nejsou zde vymezeny nové plochy nebo koridory, které by již nebyly v ÚP zapracovány.

Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 29.10.2024. Území obce Horní Podluží se netýká žádné zastavitelné plochy, transformační plochy ani koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury vymezené Územním rozvojovým plánem.

a) 6. Udržitelný rozvoj území

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do schválení této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

Územně analytické podklady ORP Varnsdorf (ÚAP) – 6. úplná aktualizace k datu 12/2024

Jako řešitelné územním plánem byly pro Dolní Podluží definovány tyto problémy a závady v území:

PD1a – Silnice I. třídy prochází zastavěným územím obce

- *Silnice I/9 je vedena přímým směrem a řídce zastavěným územím obce, její přeložka by vzhledem ke kopcovitému terénu a charakteru propojených údolních vesnic Horního a Dolního Podluží a navazující obce Jiřetín pod Jedlovou není reálné ani účelné vymístit silnici I/9 mimo zastavěné území ani do ještě řidčeji zastavěného území. Dalšími faktory jsou velkoplošná a maloplošná chráněná území, kterými silnice prochází nebo je na jejich těsné hranici.*

PD1b – Silnice II. třídy prochází zastavěným územím obce

- *Jedná se o páteřní silnici procházející obcí, která je jednou ze dvou komunikací vedoucí z Varnsdorfu na českou stranu území. Dopravní zátěž je únosná, obec nemá potřebu dopravu vymístit.*

PD3 – Nedostatek parkovacích míst, sezónní parkoviště

- *Obec Dolní Podluží není primárním výchozím bodem pro turisty. U vlakové stanice Jiřetín pod Jedlovou, nacházející se v obci Dolní Podluží je dostatečná plocha pro odstavení vozidel. Vlaková zastávka Dolní Podluží je využívána minimálně.*
- *V centru obce je nárazově obtížné parkování v ranní špičce u základní školy.*

PD4 – Absence cyklotras/cyklostezek

- *Obcí prochází cyklotrasa 3015 vedoucí od Varnsdorfu do Jiřetín pod Jedlovou, kde se setkává s další cyklotrasou 3052 a pokračuje dále do Lužických hor. Spojení cyklotrasou je také do sousedního Německa.*
- *V plánu je realizace stezky pro pěší a cyklisty podél silnice II/264 mezi křižovatkou Mýto a centrem Dolního Podluží v roce 2026.*

PD5 – Absence bezpečné trasy pro pěší – i pro krátkodobou rekreaci – ZŠ u silnice II/264, spojení Mýto-koupaliště

- *Pro pěší se využívají místní komunikace s nízkým provozem, výstavba pěších cest, stezek nebo chodníků je možná i bez jejich vymezení v ÚP.*
- *Situace u ZŠ je řešena chodníky a přechodem pro chodce.*
- *V roce 2026 bude realizována stezka pro pěší a cyklisty mezi Mýtem a centrem Dolního Podluží.*

PD6 – Přítomnost bariér pro chodce (komunikace, potok)

- *Lávek a mostů přes Lužničku je v Dolním Podluží dostatek.*
- *Přes silnici I/9 jsou v obci dva přechody pro chodce a chodník po celé délce zastavěného území.*
- *Přes silnici II/264 je přechod pro chodce pouze u autobusové zastávky u základní školy, chodník podél této komunikace chybí s výjimkou krátkého úseku v centru obce. Další úsek bude vyřešen plánovanou stezkou pro pěší a cyklisty k Mýtu.*
- *Podél silnice III/2648 je chodník v celé délce.*

PT2 – Nedostatečné odkanalizování obce

- *Projekt odkanalizování obce byl v minulosti řešen, avšak z důvodu složité realizace a velmi vysokých nákladů zatím není v plánu odkanalizování zbývajících částí obce.*
- *V obci jsou tři zrekonstruované ČOV a pokud je to možné, jsou na jejich kanalizační síť napojovány i nové stavby.*
- *V současné době je tak odkanalizováno cca 25 – 30 % obyvatel obce.*

PH1 – Staré ekologické zátěže území, kontaminované – TOS Varnsdorf a.s.

- *TOS Varnsdorf a.s. je strojírenská firma s aktivním provozem. Jedná se o ucelený areál s plně využívanými halami a plochami.*

PH2 – Hluk z dopravy – silnice I/9

- *Silnice I/9 prochází řídce zastavěným územím, přičemž v její těsné blízkosti se nachází několik staveb občanského vybavení i staveb pro bydlení. Nejsou zde vymezovány nové plochy pro bydlení.*

PH3 – Problémy se smogem, imisemi – lokální topeniště

- *Obec je poměrně hustě plynofikována, avšak v současnosti je trendem využívat pro vytápění objektů spíše jiné zdroje, než plyn. Od vytápění uhlím se postupně ustupuje, případně se nahrazují modernějšími kotli na tuhá paliva.*

PU1 – Přítomnost nevzhledných průmyslových a zemědělských areálů

- *Izolační zeleň by z prostorových důvodů mohla být vymezena například u areálu fy TOS Varnsdorf a.s. v místě, kde těsně sousedí se zastavitelnou plochou BV.*
- *Opětovné nebo jiné využití některých nevyužitých areálů by mohlo být umožněno například změnou na smíšené plochy, umožňující širší využití než pouze výrobní či skladovací.*

PU11 – Přítomnost chátrajících, nevyužívaných objektů v obci

- *Viz předchozí bod PU1*
- *Vyhořelý dům č.p. 2 je v těsné blízkosti křížení silnice I/9 a železniční trati. Vzhledem k tomuto neideálnímu umístění nelze očekávat velký zájem o obnovu. Plocha by mohla být po odstranění stavby vymezena k jinému využití než k bydlení.*

PU17 – Absence sociálních zařízení – domov pro seniory, DPS

- *Obec vlastní jednopodlažní bezbariérový bytový dům s 15 jednopokojovými byty, které jsou určeny prioritně pro seniory, avšak bez doplňkových zdravotnických služeb.*
- *V případě potřeby jsou místními využívány domovy pro seniory v Krásné Lípě, Chřibské, České Kamenici nebo Děčíně.*

PR2 – Nedostatek volných pozemků pro stavbu rodinných domů, bytových domů

- *V obci je 181 183 m² návrhových ploch pro bydlení a dalších 12 701 m² ploch smíšených obytných. Cca 3 500 m² je transformační plocha smíšená obytná v centru obce, která však zatím slouží jako zázemí pro technické služby obce, pro které by muselo vzniknout vhodnější umístění, aby byl pozemek využitelný pro případnou bytovou výstavbu.*
- *Problém v ÚAP je myšlen spíše nedostatkem obecních pozemků pro výstavbu. Soukromým pozemkům je dostatek, otázkou je, zda se dostávají na trh.*

R1 – Poddolovaná území

- *Poddolovaná území se nacházejí v lesních partiích, jedno z nich koliduje s koridorem E25 pro budoucí elektrické vedení 110kV.*

R2 – Vodní eroze

- *V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi navrhuje územní plán doplnění krajinné zeleně podél polních cest, na mezích a ve stržích a výsadbu zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů.*

Záplavové území

- *Všechny návrhové plochy určené k výstavbě jsou vymezeny mimo záplavové území Q100 s výjimkou malé části plochy Z37 (BV).*

Dále jsou v ÚP střety zastavitelných ploch s limity území, nejčastěji se jedná o střet zastavitelné plochy se záplavovým územím s periodicitou 100 let, s ochranným pásmem železniční dráhy nebo bezpečnostním pásmem plynovodu. Tyto střety jsou vždy řešeny v rámci řízení o jednotlivých záměrech.

Územně analytické podklady Ústeckého kraje (ÚAP ÚK) – 6. úplná aktualizace k datu 12/2025

V době uplatňování územního plánu bylo provedeno 6 aktualizací Územně analytických podkladů Ústeckého kraje (dále jen ÚAP ÚK), 6. úplná aktualizace k datu 12/2025.

Součástí ÚAP ÚK je rozbor udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentacích zahrnujících zejména požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území.

Všechny problémy týkající se řešeného území vycházející z ÚAP ÚK již byly územním plánem řešeny.

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

c) 1. Vyhodnocení souladu ÚP s politikou územního rozvoje

PÚR ČR byla schválena vládou České republiky usnesením č. 929/2009 ze dne 20.07.2009. Poté následovaly Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 a 8. Změna č. 8 nabyla účinnosti den 01.10.2025.

ÚP byl změnou č. 2 dán do souladu s PÚR ČR po aktualizaci č. 7.

Správní území obce náleží do správního obvodu ORP Varnsdorf, jehož území podle PÚR ČR nespadá do žádné rozvojové osy nebo oblasti.

Severovýchodní část správního obvodu ORP Varnsdorf však spadá do specifických oblastí SOB10 a SOB11.

SOB10 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

SOB11 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Obě tyto specifické oblasti se týkají severní části řešeného území. PÚR ČR dále specifikuje podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
- f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Část předmětného území obce se nachází v soustavě Natura 2000 – Ptačí oblast Labské pískovce. Další část obce na ni těsně navazuje a jedná se o lokality, kam směřují výhledy z CHKO Lužické hory. V obci byla vymezena plocha pro výstavbu fotovoltaické elektrárny, která je již plně využita.

Územím obce prochází stávající konvenční železniční trať celostátního významu a velmi okrajově stávající silnice I. třídy. Žádné záměry dopravní infrastruktury vymezené PÚR ČR se řešeného území netýkají.

Z PÚR nevyplývají další konkrétní požadavky; nejsou dotčeny podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Podmínky udržitelného rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce krajiny byly již definovány v platném územním plánu. Obecné celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v kap. 2.2. Celostátní priority a další celostátní priority uvedené v čl. 14-31 PÚR ČR, byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány.

c) 2. Vyhodnocení souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ZÚR ÚK po Aktualizacích č. 1, 3, 2, 4, 7, 5, 8 a 6 byly vydány Zastupitelstvem Ústeckého kraje a nabyly účinnosti dne 02.04.2026.

ÚP byl změnou č. 2 dán do souladu se ZÚR ÚK po aktualizaci č. 5.

Řešené území patří do krajinného celku CHKO Lužické hory a do krajinného celku Šluknovská pahorkatina.

Obecné **priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**, uvedené v kap. 1. čl. 1-47 ZÚR ÚK, byly vyhodnoceny naposledy změnou č. 5 ÚP a jsou respektovány. V rámci Aktualizací ZÚR ÚK došlo ke změnám, které se nikterak nedotýkají řešeného území.

Rozvojové oblasti nadmístního významu

Dle ZÚR ÚK se řešené území nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB3 – Rumbursko, Varnsdorfsko. Úkoly pro územní plánování byly vyhodnoceny a implementovány ÚP a jeho změnami.

Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Přírodní hodnoty

Jižní část obce Dolní Podluží od silnice II/264 a místní komunikace na pozemku p.č. 2179, kú. Dolní Podluží patří do velkoplošného zvláště chráněného území Chráněná krajinná oblast Lužické hory. V severozápadní části obce mezi železniční tratí a silnicí I/9 se nachází plocha systému NATURA 2000 – Ptačí oblast Labské. Všechny kroky v územním plánování jsou s těmito hodnotami koordinovány a příslušné úřady jsou dotčenými orgány.

Civilizační hodnoty

Mikroregionálními centry pro obec Dolní Podluží jsou města Varnsdorf a Rumburk. Důležitá je vazba na regionální centrum město Děčín. Zanedbatelné není napojení na příhraniční oblast SRN, kam řada obyvatel dojíždí za prací nebo turistikou.

Kulturní hodnoty

Na území obce se nacházejí nemovité kulturní památky, jsou předmětem územně analytických podkladů a v územním plánu jsou plně respektovány. Dolní Podluží je údolní ves, která si svůj urbanistický charakter poměrně dobře zachovala. Zachovány jsou i pastviny a remízky.

Vymezení cílových charakteristik krajiny

Podle ZÚR ÚK leží obec Horní Podluží leží na pomezí dvou následujících krajinných celků (KC) a jsou stanoveny dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny. Jedná se o KC CHKO Lužické hory a KC Šluknovská pahorkatina. Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny u obou KC jsou vyhodnoceny v platném ÚP a jsou respektovány. Projednávání ÚP i jeho změn je vždy Správa CHKO Lužické hory dotčeným orgánem.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Územím prochází koridor veřejně prospěšné stavby (VPS) pro konvenční železniční dopravu („Rybniště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN“) – Z1, a koridor VPS přestavby silnice I/9 – ÚP15, koridor pro vedení 110 kV v úseku TR Nový Bor – TR Varnsdorf – E25 a regionální prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) - regionální biocentrum (RBC) 1374

Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci

Ze ZÚR ÚK vyplývá požadavek na koordinaci koridoru konvenční železniční dopravy celostátního významu Z1 s koridorem ÚP15 – přestavba silnice I/9 a koridorem E25 – vedení 110kV.

Všechny tyto koridory jsou již vymezeny a zkoordinovány v ÚP.

Závěrem lze konstatovat, že ÚP Dolní Podluží je v souladu se ZÚR ÚK a nevyplývá z nich žádný doposud neřešený požadavek na změnu ÚP.

c) 3. Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 29.10.2024.

Území obce Dolní Podluží se týká:

- Koridor VPS TE25 pro vedení 110kVv trase Nový Bor–Nová Huť–elektrická stanice Varnsdorf. žádné zastavitelné plochy, transformační plochy ani koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury vymezené Územním rozvojovým plánem.
 - o V ÚP již vymezen.
- ÚSES – nadregionální biokoridor NRBK82-42 – Studený vrch (82) – Jizerskohorské bučiny (84)
 - o V ÚP již vymezen.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Podle ÚAP je pozitivně vyhodnocen pouze pilíř životního prostředí (environmentální). Pilíře hospodářského rozvoje (ekonomického) a soudržnosti obyvatel (sociálního) jsou vyhodnoceny negativně. Je však otázkou, zda lze tyto faktory více ovlivnit pomocí územního plánu. Možnost ekonomických aktivit je umožněna na několika plochách výroby, přičemž ne všechny jsou plně využity. Nabízí se tedy možnosti ekonomických aktivit v cestovním ruchu, avšak turisticky je mnohem exponovanější sousední obec Jiřetín pod Jedlovou, který má lepší pěší dostupnost turistických cílů a významné historické centrum obce. Občanské vybavení je v obci podle ÚP realizovatelné v plochách občanského vybavení nebo v plochách smíšených obytných. V plochách pro bydlení však není v rodinných domech v přípustném ani podmíněně přípustném využití uvedena možnost využití části stavby pro drobné podnikání nebo občanskou vybavenost.

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v době od nabytí účinnosti ÚP v praxi zjištěny žádné jiné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani žádné další požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

V průběhu uplatňování Územního plánu Dolní Podluží, v úplném znění po změně č. 2, byly zjištěny následující nedostatky, které by bylo vhodné řešit s nejbližší změnou ÚP případně novým územním plánem. V současné době však Obec Dolní Podluží nechce řešit změnu územního plánu ani nový územní plán i vzhledem ke končícímu volebnímu období. Všechny následující záležitosti však budou sloužit jako podněty a příprava pro návrh zadání změny územního plánu nebo nového územního plánu, až bude obec na tuto skutečnost připravena.

Chyby v textu:

- V textové části ÚP (str. 6) je mylně uvedena výměra plochy přestavby P1 2,424 ha. Správná výměra je cca 0,35 ha.
- V textové části ÚP (str. 11) je pro plochy BV uvedeno: „pokud stavby umístěvané do zastavitelných ploch Z12 a Z33 zasáhnou do stanoveného záplavového území, ale mimo aktivní zónu, bude podmíněno prokázáním, že jejich výstavbou nedojde ke zhoršení odtokových poměrů, ke zvýšení povodňového rizika“. Plocha Z12 je však vymezena jako plocha veřejné zeleně a plocha Z33 v ÚP není vymezena vůbec. Naopak do záplavového území mírně zasahuje plocha Z37 (BV).
- V plochách smíšených obytných (SV) je rozpor v hlavním využití, které stanovuje stavby pro bydlení v rodinných a bytových domech, a nepřipustným využitím, které výstavbu bytových domů neumožňuje. V těchto plochách se však ani žádný stávající bytový dům nenachází.

Věcné nedostatky:

- V plochách rekreace (RI) není stanovena minimální velikost pozemku pro stavbu, ani zde nejsou požadavky na charakter zástavby (respektování stávající zástavby – vycházení z tradiční zástavby poměrem stran, tvarem střechy apod.).
- Plochy pro bydlení neumožňují drobné podnikání nebo občanskou vybavenost v rámci stavby pro bydlení – max 50 % podlahové plochy).
- V plochách pro bydlení (BV) není stanovena minimální výměra pozemku pro stavbu RD ve stabilizovaných plochách, podmínky jsou zde stanoveny pouze pro výstavbu na rozvojových plochách, což by mohlo vést k nevhodnému způsobu zástavby stabilizovaných ploch.
- Rozhodování o změnách a výstavbě na větších zastavitelných plochách by mohlo být podmíněno zpracováním územní studie, aby nedošlo k neřízenému a nevhodnému způsobu zástavby.
- Plochy výroby a skladování – výroba a sklady (VS), plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) a plochy dopravní infrastruktury – železnice (DD), ale i další umožňují velmi úzký okruh využití, přičemž není možná transformace stávajících staveb k jiné funkci, přestože je již často ani nelze využít k jejich původnímu účelu – např. objekt č.p. 280, č.p. 541, č.p. 300, č.p. 251, č.p.143, č.p.154, č.p.237, č.p.510, č.p. 511.
- Plochy pro zeleň, výrobu a bydlení v mozaikovitém uspořádání kolem domů č.p. 264 a č.p. 151 neodpovídají realitě ani neumožňují rozumné využití ploch mezi železnicí a silnicí.
- Stavby č.p. 137, č.p. 463 a č.p. 515 jsou na plochách občanské vybavenosti, přestože podle katastru nemovitostí se jedná o rodinné domy a bytové domy.
- Řadové rodinné domy č.p. 478 – 483 jsou podle územního plánu plochou veřejného prostranství, přičemž se zcela evidentně jedná o chybu.

Legislativní nedostatky:

- Nejbližší změnou nebo pořízením nového územního plánu musí být uveden do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu.
- Nejbližší změnou nebo pořízením nového územního plánu musí být uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. (ZÚR ÚK – Aktualizace č. 8 a 6, PÚR ČR – Změny č. 9 a 8)

Severní část obce se podle změny č. 9 PÚR ČR nachází ve specifických oblastech:

- SOB10 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- SOB11 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

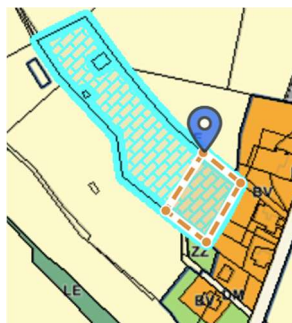
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Pořizovatel ke dni zpracování návrhu Zprávy obdržel následující podněty na změnu ÚP, které budou sloužit jako podklady k návrhu zadání změny územního plánu nebo nového územního plánu ve chvíli, kdy jej bude obec požadovat:

- 1) U pozemků p.č. 192/3 a 1236/4 v k.ú. Dolní Podluží došlo ke změně vlastníka, tudíž je podnět vyřazen. Nicméně pozemky spadají do ploch, které jsou uvedeny jako věcné nedostatky kolem domů č.p. 264 a č.p. 151 a bylo by vhodné řešit možnost jejich využití, zejména v situaci, kdy na pozemku p.č. 192/3 v k.ú. Dolní Podluží již nestojí původní stavba.
- 2) U pozemku p.č. 1246 v k.ú. Dolní Podluží došlo ke změně vlastníka, tudíž je podnět vyřazen.
- 3) Provéřit možnost změny funkčního využití pozemků p.č. 1236/3 a 1236/8 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „PZ – plochy veřejné zeleně“ na plochy pro výrobu a skladování.



- *podnět je doporučen k projednání, problematika plochy je řešena i jako věcný nedostatek ÚP*
- 4) Provéřit možnost změny funkčního využití pozemku p.č. 354/7 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu.
- *vyhodnoceno společně s bodem 6)*
- 5) Provéřit možnost změny funkčního využití pozemku p.č. 1226/4 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu (jihovýchodní část o výměře 3000 m²) a zbylá část na plochy pro rodinnou rekreaci.

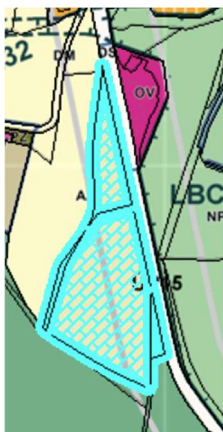


- *podnět není doporučen k projednání, záměr sice navazuje na zastavěné území, ale jednalo by se o významné vyběhnutí do krajiny a upozorňujeme na skutečnost, že značná část pozemku je souvisle porostlá vzrostlými dřevinami, problematický je přístup na veřejnou pozemní komunikaci*

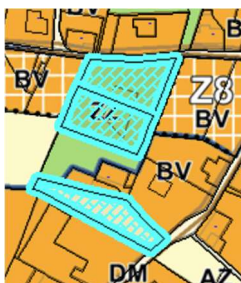
- 6) Provéřit možnost změny funkčního využití části pozemku p.č. 354/5 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu.



- oba podněty (č. 4 a 6) jsou doporučeny k projednání, případné využití plochy by bylo vhodné podmínit vybudováním společné komunikace například na základě územní studie nebo plánovací smlouvy
- 7) Požadavek na prověření změny funkčního využití části pozemku p.č. 17 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu.
- požadavek je bezpředmětný, plocha bydlení je vymezena jako návrhová plocha Z9
- 8) Požadavek na prověření změny funkčního využití pozemků p.č. 2042/12, 2042/9, 2061/4 a 2063 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochy občanské vybavenosti, případně plochy výroby a skladování

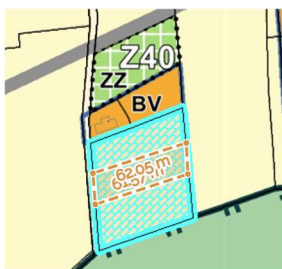


- podnět není doporučen k projednání, pozemky se nachází v CHKO Lužické hory, značná část plochy se nachází v ochranném pásmu silnice 1. třídy, část plochy v ochranném pásmu lesa, návaznost na zastavěné území čerpací stanice na protilehlé straně silnice není důvodem pro rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny
- 9) Provéřit možnost změny funkčního využití pozemků p.č. 47/2, 47/3 a 47/4 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „ZZ – plochy zeleně – zahrady a sady“ a „AZ – plochy zemědělské“ na plochy bydlení pro výstavbu 2-3 rodinných domů.

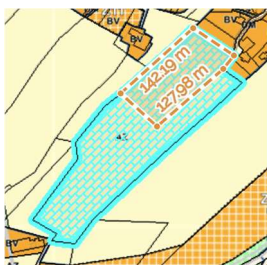


- podnět je doporučen k projednání, pozemek p.č. 47/4 v k.ú. Dolní Podluží však není vhodný pro výstavbu, jedná se o pozemek, který je zajištěn přístup ke stávajícímu objektu, pozemky p.č. 47/2 a 47/3 v k.ú. Dolní Podluží jsou prolukou stávající zástavby, přičemž urbanisticky by bylo vhodnější postavit zde jeden rodinný dům, případně dva podél komunikace s podmínkou změny parcelace

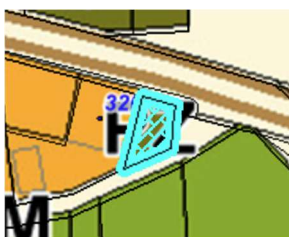
- 10) Provéřít možnost změny funkčního využití části pozemku p.č. 1555/7 v k.ú. Dolní Podluží o výměře cca 1000 m² z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu.



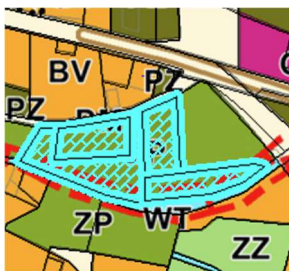
- *podnět je doporučen k projednání, avšak je otázkou, zda by nebylo vhodné zastavitelnou plochu navázat na stávající stabilizovanou plochu v rozumnějším tvaru než je úzký pás pozemku navržený v podnětu, místní komunikace je pouze vyježděná a ochranné pásmo lesa 30 m by zůstalo nedotčeno, pozemek se nachází ve III. zóně CHKO Lužické hory, dostupná je komunikační síť, elektřina a plynovod*
- 11) Provéřít možnost změny funkčního využití části pozemku p.č. 1878/1 v k.ú. Dolní Podluží o výměře cca 10.500 m² z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu bydlení.



- *podnět není doporučen k projednání, plocha sice navazuje na zastavěné území, avšak vybíhá do krajiny a je plošně poměrně významný, přestože v obci je vysoký podíl zastavitelných ploch, u takto velké plochy nelze prokázat potřebu jejího vymezení, dokud nejsou využity stávající zastavitelné plochy*
- 12) Provéřít možnost změny funkčního využití pozemku p.č. 2094/5 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „PZ – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ na plochu bydlení náležící k domu č.p. 326.

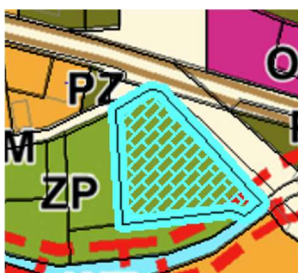


- *podnět je doporučen k projednání, plocha veřejné zeleně s takto malou výměrou (90 m²) nemá opodstatnění, pozemek je součástí funkčního celku s domem č.p. 326*
- 13) Provéřít možnost změny funkčního využití pozemků p.č. 584/4, 585, 586/2 a 586/3 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „ZP – Plochy zeleně – přírodního charakteru“ na plochu zahrady (umístění bazény a pergoly)



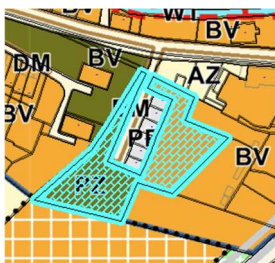
- podnět je doporučen k projednání, má sloužit jako zahrada pro obyvatele domu č.p. 326, který stojí u silnice III. třídy a předmětné pozemky jsou umístěny ve větší vzdálenosti od této silnice, zčásti jsou pozemky v záplavovém území stoleté vody, které musí být plně respektováno

14) Provéřit možnost změny funkčního využití pozemků p.č. 584/4, 585, 586/2 a 586/3 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „ZP – Plochy zeleně – přírodního charakteru“ na plochu smíšenou obytnou



- podnět je doporučen k projednání, jedná se o centrální část obce, malá část pozemku se nachází v záplavovém území stoleté vody, které musí být plně respektováno, a tedy by plocha měla být vymezena mimo záplavové území

15) Provéřit možnost změny funkčního využití části pozemku p.č. 2094/5 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „PZ – plochy veřejných prostranství – veřejná zelen“ na plochu bydlení.



- podnět je doporučen k prověření, plocha je uvnitř zastavěného území, souvisí s řadovými rodinnými domy, které jsou chybně vymezeny jako plocha veřejného prostranství (PP), jedná se totiž o stávající starší řadové rodinné domy, jež mají být na ploše bydlení

16) Provéřit možnost změny funkčního využití pozemku p.č. 49/2 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „ZP – Plochy zeleně – přírodního charakteru“ na plochu bydlení.



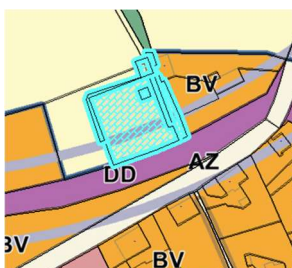
- podnět je doporučen k prověření, plocha je v zastavěném území, problematický je přístup na pozemek, neboť obecní pozemek, který spojuje plochu s místní komunikací, má šíři pouze 2 m, vzdálenost přístupu je ale jen 13 m

- 17) Provéřít možnost změny funkčního využití pozemku p.č. 793 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu pro rekreaci



- *podnět doporučen k projednání ke změně na plochy bydlení, které umožňují i stavby pro rodinnou rekreaci, doporučeno je scelení plochy tak, aby nezůstala zbytková plocha AZ*

- 18) (podněty č. 18-21) Provéřít možnost změny funkčního využití pozemků p.č. 1171/2, 1171/4, 1178/2 a 1178/4 v k.ú. Dolní Podluží z plochy „AZ – plochy zemědělské“ na plochu pro bydlení



- *podnět je doporučen k projednání, pozemky tvoří funkční celek s rodinným domem č. p. 412 a změna využití umožní legalizaci využití jako zahrady, pozemky nejsou vhodné pro výstavbu dalšího rodinného domu z důvodu chybějícího přístupu na veřejnou komunikaci, celá plocha leží v ochranném pásmu železnice*

g) Podnět na změnu zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje

Neuplatňují se.