Zpráva o uplatňování Územního plánu Pertoltice pod Ralskem

v uplynulém období (04/2018 – 06/2025)

OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PERTOLTICE POD RALSKEM:

1. ÚVOD 2

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 2

2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ 3
2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE 3
2.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE 3
2.4 ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (POJMY DLE ZÁKONA Č. 283/2021 SB.) 3
2.5 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ 5
2.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 5
2.7 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 7
2.8 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 7
2.9 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ 8
2.10 ÚZEMNÍ REZERVY 8
2.11 PŘEDLOŽENÉ ZÁMĚRY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ 8

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ 8

3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY LIBERECKÉHO KRAJE (AKTUALIZACE 2025; ÚAP LK) 8
3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP ČESKÁ LÍPA (AKTUALIZACE 2024; DÁLE ÚAP ČESKÁ LÍPA) 9

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 9

4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE 9
4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN 10
4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE 10

5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI 11

6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 11

7. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU 13

7.1 PODNĚTY, KTERÉ MAJÍ BÝT PROVĚŘENY ZMĚNOU Č. 3 ÚP PERTOLTICE POD RALSKEM 35

8. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE 35

9. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP PERTOLTICE POD RALSKEM 35

9.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 35
9.2 OBSAH NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 35
9.3 POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 36
9.4 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ 36

1. ÚVOD

Územní plán (dále jen „ÚP“) Pertoltice pod Ralskem nabyl účinnosti 06.04.2018. Zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem vydalo 11.03.2021 usnesením č. 321/2021/ZO Změnu č. 1 ÚP Pertoltice pod Ralskem, která nabyla účinnosti 01.04.2021. Dne 25.06.2025 zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem vydalo Změnu č. 2, která nabyla účinnosti 16.07.2025 Obsahem Změny č. 2 ÚP Pertoltice pod Ralskem bylo převedení územního plánu do jednotného standardu v souladu s vyhl. Č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, prováděcí vyhláškou zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Uvedené územně plánovací dokumentace jsou k dispozici na webových stránkách obce Pertoltice pod Ralskem:
Územní plán obce - Oficiální stránky obce Pertoltice pod Ralskem.

V obci Pertoltice pod Ralskem není zpracována a zaevidována žádná územní studie. Na území obce Pertoltice pod Ralskem nebyl pořízen regulační plán.

Zpráva o uplatňování ÚP Pertoltice pod Ralskem je vyhotovena na základě ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Tato zpráva o uplatňování se vztahuje na období 04/2018 – 06/2025 a je 1. pořizovanou Zprávou o uplatňování ÚP Pertoltice pod Ralskem.

Z této zprávy o uplatňování vyplývá potřeba pořízení Změny č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem (dále jen „Změna č. 3“).

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Pertoltice pod Ralskem včetně zadání Změny č. 3 bude projednán s dotčenými orgány a s dalšími subjekty, následně bude zpráva předložena zastupitelstvu obce Pertoltice pod Ralskem ke schválení.

Předkladatel a zhotovitel Zprávy:
Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování.

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Pertoltice pod Ralskem, včetně Změny č. 1, byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Uvedený zákon pozbyl účinnosti 01.01.2024. V mezidobí od 01.01.2024 do 30.06.2024 platilo přechodné období, kdy některé části uvedeného zákona byly, i po jeho zrušení, stále aplikovatelné. Uvedený zákon pozbyl účinnosti v plném rozsahu 30.06.2024.

Změna č. 2 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem již byla pořízena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který je účinný od 01.07.2024 a nahradil zákon č. 183/2006 Sb., a prováděcí vyhláškou

č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, která nahradila vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

2.1 Zastavěné území

ÚP Pertoltice pod Ralskem je zpracován pro celé správní území obce, které zahrnuje jedno katastrální území - Pertoltice pod Ralskem. V územním plánu byla vymezena hranice zastavěného území, jež je zobrazena v grafických přílohách územně plánovací dokumentace.
Zastupitelstvo obce Pertoltice pod Ralskem vymezilo zastavěné území (ZÚ) opatřením obecné povahy s účinností od 07.11.2007. Hranice zastavěného území byla územním plánem aktualizována k 31.12.2016, dále pak Změnou č. 1 k 20.02.2020 a Změnou č. 2 k 10.07.2024.
Ve sledovaném období probíhala výstavba v souladu s požadavky územního plánu.
V následující změně bude zastavěné území aktualizováno dle požadavku stavebního zákona.

2.2 Základní koncepce rozvoje území obce

Podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily.
V základní koncepci rozvoje území byly stanoveny hlavní cíle vycházející z postupného historického vývoje obce, které budou i nadále respektovány. Zastavitelné plochy navazují na stávající zástavbu, přičemž byla vyloučena území se záplavovým rizikem. Vymezeny byly plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a ekonomické aktivity, včetně návrhu přestavby farmy Bohatice a plochy výroby u silnice II/270. Požadavky na rozvoj území obce, zejména ochranu a rozvoj přírodních, kulturních, urbanistických a technických hodnot území, jsou dále rozvedeny ve specifických koncepcích - veřejné infrastruktury či uspořádání krajiny, a rovněž v podmínkách funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

2.3 Urbanistická koncepce

Urbanistické hodnoty s vazbou na historickou zástavbu a funkční uspořádání jsou respektovány. Změnou č. 2 došlo k doplnění urbanistické koncepce a k převedení ploch s rozdílným způsobem využití do jednotného standardu ve smyslu vyhlášky č. 157/2024 Sb. Byly stanoveny podmínky ochrany charakteru zástavby a upřesněny požadavky na stabilizaci a dotváření území v návaznosti na jeho historický a prostorový kontext.

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

V ÚP Pertoltice pod Ralskem byly vymezeny návrhové plochy (zastavitelné plochy a transformační plochy) pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, plochy dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, parkovou a parkově upravenou zeleň a těžbu nerostů. Následně byly Změnou č. 2 pojmy a označení ploch převedeny do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Jedná se o následující plochy:

Funkce	Označení ploch dle ÚP	Označení ploch dle ÚP po Změně č. 2	Výměra (m^2)	Využito (m^2)	Využití plochy (%)
bydlení	BI 1	Z.1	1 876	1 876	100
	BI 2	Z.2	1 914	0	0
	BI 3	Z.3	284	284	100
	BI 4	Z.4	1 133	0	0
	BI 5	Z.5	1 085	0	0
	BI 6	Z.6*	3 417	0	0
	BI 7	Z.7	1 801	0	0
	BI 8		458	458	100
	BI 9	Z.9	2 520	0	0
	BI 10	Z.10	2 804	2 804	100
	BI 11	Z.11	1 690	0	0
	BI 12	Z.12	1 795	0	0
	BI 13	Z.13	4 026	0	0
	BI 14	Z.14	8 811	1 943	22
	BI 15	Z.15a*, Z.15b	7 967	1 988	25
	BI 16	Z.16	1 493	0	0
	BI 17	Z.17	2 313	0	0
rekreace	RI 1	Z.18	2 299	2 299	100
	RI 2	Z.19	8 587	7 611	89
	RI 3	Z.20	2 427	2 427	100
	RI 4	Z.21	8 372	0	0
občanské vybavení	Ro	Z.22	100	0	0
	Z	Z.23	19 974	0	0
dopravní infrastruktura	K 1	Z.24	11 324	11 324	100
	K 2	Z.25	2 103	2 103	100
	K 3		1 870	1 870	100
	K 4	Z.26	2 221	0	0
	K 5	Z.27	2 975	2 975	100
	K 6	Z.28, Z.29	1 157	1 157	100
	K 7	Z.30	3 990	3 990	100
	K 9	Z.31	103	103	100
	K 10	Z.32	330	330	100
	K 11		70	70	100
	K 12	Z.33	108	108	100
	K 13	Z.34	236	236	100
	K 14		250	250	100
	K 15	Z.35, Z.36	609	0	0
	P 1		260	260	100
	P 2	Z.37	137	137	100
	O 1	Z.38	626	0	0

	O 2		226	226	100
technická infrastruktura	ČSOV	Z.39	221	0	0
veřejná prostranství	VP 1	Z.40	3 292	0	0
	VP 2	Z.41	1 238	0	0
	VP 3	Z.42a, Z.42b, Z.42c	1 018	0	0
	VP 4	Z.43	5 024	0	0
těžba nerostů	DP	Z.44	194 684	0	0

*v ploše probíhá stavební činnost v souladu se stavebním zákonem.

V ÚP Pertoltice pod Ralskem, úplném znění po Změně č. 1, byla vymezena plocha přestavby (nově po Změně č. 2 transformační plocha) pro výrobu:

výroba	1Z-SV1	T.1	42 825	0	0

Některé návrhové plochy byly využity a Změnami č. 1 a 2 stabilizovány viz výše uvedená tabulka.
Využití návrhových ploch bylo vyhodnoceno na základě údajů předaných stavebním úřadem a informací obce.

2.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vymezen za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v zastavěném území a pro její návaznost na krajinnou zeleň v nezastavěném území.
Sídelní zeleň tvoří součást ploch s rozdílným způsobem využití, a to buď jako samostatná funkční plocha (ZS - zeleň sídelní ostatní, ZP - zeleň parková a parkově upravená), nebo jako integrovaná část jiné funkční plochy (BV - bydlení venkovské, RI - rekreace individuální, OV - občanské vybavení veřejné, OS - občanské vybavení sport, PU - veřejná prostranství).
Změnou č. 2 byly doplněny obecné podmínky ochrany a rozvoje systému sídelní zeleně pro zajištění adekvátního rozvoje zeleně v zastavěném i v nezastavěném území.

2.6 Koncepce veřejné infrastruktury

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury je respektována a její cíle jsou postupně naplňovány. Koncepce v územním plánu byly Změnou č. 2 doplněny a zpřesněny, zejména koncepce civilní ochrany a zelené infrastruktury.

Dopravní infrastruktura
Koncepce silniční a železniční dopravy je zaměřena na zajištění kvalitního napojení území obce na širší dopravní síť, jednotlivá dílčí území a konkrétní pozemky, a to s důrazem na propojení se zastavěnými i zastavitelnými plochami a podporu dopravní prostupnosti krajiny.
Důraz je kladen na stabilizaci silniční sítě s cílem zajistit dopravní dostupnost a propojenost jednotlivých pozemků a územních celků. Pro zajištění prostupnosti volné krajiny území jsou již v platném ÚP navrženy zastavitelné plochy určené pro umístění účelových komunikací. Při jižním okraji území obce jsou respektovány územní rezervy R.1a-D55 a R.1b-D55, představující zpřesnění koridoru pro novou trasu úseku silnice II/270 (severozápadní obchvat

Mimoně), který byl vymezen v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje. Doposud se nepředkládá jeho realizace.
Parkování bude řešeno buď formou integrovaných ploch v rámci funkčních využití území, nebo jako samostatná parkoviště v rámci ploch veřejných prostranstvích všeobecných (PU).
Pro železniční dopravu je navržen koridor CNZ.D33_2-5, který slouží pro modernizaci, elektrifikaci a optimalizaci železniční tratě Liberec – Česká Lípa v úseku Rynoltice – Mimoň. Přestože se jedná o dlouhodobě připravovaný záměr, dosud nebyl v řešeném území realizován.
Pro rozvoj pěší a cykloturistiky je vymezen koridor D39 pro realizaci Zelené cyklomagistrály Ploučnice (CT15), jejíž příprava v současné době probíhá. Pěší trasa Vranov – Pertoltice pod Ralskem – Zákupy bude stabilizována s důrazem na údržbu a obnovu stávajících cest a značení.

Technická infrastruktura
Obec je plně napojena na veřejný vodovod a elektrizační síť, přičemž se nadále předpokládá jejich postupné rozšiřování v návaznosti na rozvoj území. Obec není plynofikována a aktuálně se nezvažuje ani potřeba jejího plynofikování. Odvádění splaškových vod je plánováno formou splaškové kanalizace. Vzhledem k velikosti obce a ekonomickým souvislostem (především investičním i provozním) se však její výstavba v dohledné době nepředpokládá. Do doby realizace kanalizačního systému bude odvádění a likvidace odpadních vod i nadále řešena individuálním způsobem. S ohledem na zvyšující se výskyt sucha je kladen důraz na hospodaření s dešťovými vodami, zejména na jejich zadržování a likvidaci v místě vzniku. Podporovány jsou i obnovitelné zdroje energie, zejména využití biomasy, solárních systémů pro ohřev vody a tepelných čerpadel.

Občanská vybavenost
Požadavky na rozvoj občanské vybavenosti zůstávají aktuální jak v rámci stabilizovaných, tak i nově navržených ploch a budou dále řešeny v návaznosti na potřeby obyvatel. Základní služby jsou dimenzovány podle potřeb a mohou být integrovány rovněž do ploch venkovského bydlení.

Veřejná prostranství
Stávající struktura veřejných prostranství bude zachována a nadále respektována. Jejich rozvoj je předpokládán především prostřednictvím rozšíření místních a účelových komunikací, zřizování parkovacích ploch a doplnění veřejné zeleně.

Civilní ochrana
V obci nejsou stanovena specifická omezení v oblasti civilní ochrany. Nejsou zde úkryty civilní obrany (CO), není zde zpracováno havarijní plánování ani zde neprobíhá skladování nebezpečných látek. Evakuace obyvatelstva a poskytnutí humanitární pomoci budou v případě potřeby řešeny operativně prostřednictvím zařízení ve vlastnictví veřejných i soukromých subjektů, které disponují vhodnými podmínkami a dostatečnou kapacitou. Nouzové zásobování vodou a elektřinou bude zajištěno externími zdroji.

Zelená infrastruktura
Systém zeleně je v řešeném území tvořen systémem krajinné a sídelní zeleně, územním systémem ekologické stability (ÚSES) a stabilizovanými vodními plochami a toky. Vzhledem k aktuálním problémům se suchem je kladen důraz na zvyšování retenční schopnosti krajiny

prostřednictvím přírodě blízkých opatření a způsobů. V plochách přírody a krajiny (NU, AU, LU a ZK) je proto umožněna výstavba malých vodních nádrží s retenční funkcí.

2.7 Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce je minimalizace negativních dopadů nové výstavby na přírodní a kulturní hodnoty řešeného území. Zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území tak, aby byl minimalizován negativní vliv na krajinný ráz a byla zachována ekologická a estetická integrita prostředí.
Klíčovými prvky ochrany jsou územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), tvořený skladebnými částmi místního i regionálního významu, a zvláště chráněná území, jako jsou Natura 2000 – EVL Horní Ploučnice a Panenský potok. Skladebné části územního systému ekologické stability regionálního významu byly převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace a následně zpřesněny. ÚP Pertoltice pod Ralskem stanovuje pro tyto prvky podmínky pro zajištění jejich ochrany.
V ÚP Pertoltice pod Ralskem jsou dále stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu.
Prostupnost krajiny je zajištěna stávající cestní sítí, která je respektována.
V řešeném území je stanoveno záplavové území, včetně aktivní zóny, současně jsou vymezena území pro umístění protipovodňových opatření.
ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezuje plochy změn v krajině K.1 – K.2 (ZZ – zeleň zahradní a sadová) a K.3 - K.11 (ZK – zeleň krajinná), určené především pro založení částí lokálních biokoridorů ÚSES, realizaci travních pásů s prvky vzrostlé zeleně a výsadbu doprovodné zeleně. Tyto plochy doposud nebyly využity.

2.8 Plochy s rozdílným způsobem využití

V ÚP Pertoltice pod Ralskem jsou po Změně č. 2 rozlišeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
BH - Bydlení hromadné,
BV - Bydlení venkovské,
RI - Rekreace individuální,
OV - Občanské vybavení veřejné,
OS - Občanské vybavení sport,
OK - Občanské vybavení komerční,
VL - Výroba lehká,
VZ - Výroba zemědělská a lesnická,
HU - Smíšené výrobní všeobecné,
DS - Doprava silniční,
PU - Veřejná prostranství všeobecná,
DD - Doprava drážní,
TU - Technická infrastruktura všeobecná,
ZP - Zeleň parková a parkově upravená,
WT - Vodní a vodních toků,
AU - Zemědělské všeobecné,
ZZ - Zeleň zahradní a sadová,
LU - Lesní všeobecné,
NU - Přírodní všeobecné,

GU - Těžba všeobecná,
ZK - Zeleň krajinná,
ZS - Zeleň sídelní ostatní.

Změnou č. 2 byly v ÚP Pertoltice pod Ralskem doplněny podmínky pro využití a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a základní vybavenost území. Stávající i nově navržené plochy jsou využívány v souladu s územním plánem.

2.9 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

ÚP Pertoltice pod Ralskem vymezuje veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) dopravní infrastruktury – železniční trať VD.D33_2-5, místní a účelové komunikace – VD.Z24, VD.Z25, VD.Z26, VD.Z27, VD.Z28, VD.Z29, VD.Z30, VD.Z35, VD.Z36, parkoviště a obratiště – VD.Z37 a VD.Z38, chodníky – VD.CH1a, VD.CH1b a VD.CH2, a technické infrastruktury – vodní hospodářství -VT.Z39.
Veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“) jsou vymezovány za účelem snižování nebezpečí v území – revitalizace vodních toků (VN.P55 a VN.P14 – koridor Ploučnice a VN.P13 – koridor Panenský potok) a pro vytváření prvků ÚSES (VU.LBK_1154-1162 a VU.LBK_1162-1156-1157). Tato opatření jsou postupně naplňována a respektována.

2.10 Územní rezervy

V ÚP Pertoltice pod Ralskem je při jižním okraji území vymezen koridor územních rezerv R.1a-D55 a R.1b-D55 pro silnici II/270 – severozápadní obchvat Mimoň, který byl převzat ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a následně zpřesněn. Doposud se neuvažuje o jeho prověření změnou ÚP.

2.11 Předložené záměry na změny v území

V rámci zpracování této zprávy obec Pertoltice pod Ralskem předložila **záměry na změny v území**, které budou ve vyplývající změně ÚP prověřovány. Tím bude reagováno na aktuální potřeby rozvoje obce (více v kap. 7).

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

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

Z Územně analytických podkladů Libereckého kraje vyplývají pro obec Pertoltice pod Ralskem tyto střety záměrů s limity využití území:

- střet číslo 216: střet záměru D55 (silnice II/270, severozápadní obchvat Mimoň) a lož. Pertoltice (akce Ploučnice)
- střet číslo 217: střet záměru D55 (silnice II/270, severozápadní obchvat Mimoň) a EVL Horní Ploučnice

- střet číslo 218: střet záměru D55 (silnice II/270, severozápadní obchvat Mimoň) a záplavového území Panenského potoka
- střet číslo 290: střet záměru D33/2-5 (žel. spoj. Liberec – Česká Lípa, úsek Rynoltice - Mimoň, optimalizace, elektrizace (skládá se ze 2 úseků pro racionalizaci a 2 úseků pro optimalizaci) a záplavového území Panenského potoka
- střet číslo 368: střet záměru SN1 (suchá nádrž Srní potok) a dobývacího prostoru Stráž pod Ralskem
- střet číslo 369: střet záměru SN1 (suchá nádrž Srní potok) a lož. Tlustecký bok
- střet číslo: 370: střet záměru SN1 (suchá nádrž Srní potok) a RBK RK658

Obec Pertoltice pod Ralskem je součástí oblasti P2 Mimoňsko. Obec se vyznačuje průměrnou mírou sociální soudržnosti. Hlavním problémem jsou územní podmínky pro kvalitní životní prostředí a územní podmínky pro hospodářský rozvoj, které jsou zde slabé. Hospodářské problémy zahrnují nízký počet ekonomických subjektů, slabou bytovou výstavbu a horší dopravní dostupnost. Tato oblast je ovlivněna bývalou těžbou uranu na severu a východě. Pertoltice pod Ralskem spádují do centra osídlení Mimoň a jsou součástí specifické oblasti nadmístního významu SOB3 Mimoňsko, která byla vymezena za účelem podpory obnovy území postiženého ekologickými zátěžemi a posílení jeho socioekonomického potenciálu.

Z výše uvedeného žádný úkol pro ÚP nevyplývá.

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

ÚAP Česká Lípa vyhodnotily pilíře udržitelného rozvoje území pro Pertoltice pod Ralskem jako vyvážené a negativní. Hospodářský a sociální pilíř jsou hodnoceny jako průměrné a environmentální pilíř jako podprůměrný.
ÚAP Česká Lípa v řešeném území evidují následující problémy v území:
- urbanistické závady: brownfield (ozn. B42 a B43),
- problémy v technické infrastruktuře (ozn. T13),
- negativa v území: záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území, sesuvná území, staré zátěže území a kontaminované plochy – body.

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

4.1 Politika územního rozvoje

Aktuální Politika územního rozvoje ČR zahrnuje Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č. 8 a 9. Poslední Změna č. 8 je účinná od 01.10.2025. Stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevnášejí do území obce skutečnosti, které by nutně vyvolávaly změnu ÚP. Ani z hlediska vymezených koridorů a ploch dopravní infrastruktury nevyplývá pro platné znění ÚP Pertoltice pod Ralskem žádný specifický požadavek.
Obec se nachází ve specifické oblasti SOB9, kde se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Řešení tohoto problému je převzato a podrobněji specifikováno v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

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

4.2 Územní rozvojový plán

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

4.3 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) byly vydány 21.12.2011 a v současnosti zahrnují Aktualizace č. 1, 2 a 3. Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti 03.06.2025. Obsah Aktualizace č. 3 se však netýkal území ORP Česká Lípa.
Pertoltice pod Ralskem se nachází ve specifické oblasti SOB9b Specifická oblast sucha Českolipsko a ve specifické oblasti SOB3 Specifická oblast Mimoňsko, vymezené pro posílení socioekonomického rozvoje v území postiženém ekologickými zátěžemi bývalého vojenského prostoru a těžbou uranu.

Pertoltice pod Ralskem se nachází na trase multifunkčního turistického koridoru D39 Koridor Ploučnice. Územím současně prochází koridor republikového významu D33/2-5 (železniční trať – úsek Rynoltice – Mimoň) a územní rezerva D55 (silnice II/270, obchvat Mimoň). Uvedené koridory jsou územním plánem dále zpřesněny.

Z výčtu ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření vyplývá pro Pertoltice pod Ralskem vymezení prvků ÚSES regionálního významu: RC1914 a RK658, které nezasahují do zastavěného území.

ZÚR LK území Pertoltice pod Ralskem z pohledu krajinných celků a krajin řadí do:
13-1 – Ralsko – lesní celky,
13-2 – Stráž-Mimoň,
14-2 - Zákupsko.

Jiná specifika pro Pertoltice pod Ralskem ze ZÚR LK nevyplývají.

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

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

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

Pořizovateli byly předány podněty o celkovém počtu 29 ks, z toho 8 z nich jsou podněty obce a 2 podněty byly žadateli vzaty zpět. Zastupitelstvo obce na svém jednání ze dne 13.09.2023, po posouzení stanoviska pořizovatele k obdrženým záměrům, schválilo následující záměry k prověření Změnou č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem.

Přehled záměrů, které byly zastupitelstvem schváleny k prověření Změnou č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem:

1. změna funkčního využití z plochy ZS na plochu pro bydlení/rekreaci,
2. změna funkčního využití části plochy z plochy AU na plochu BV,
3. změna funkčního využití z plochy AU na plochu BV,
4. změna funkčního využití z plochy AU na plochu BV,
5. změna funkčního využití z plochy AU na plochu BV,
6. změna funkčního využití z plochy AU na plochu RI,
8. změna funkčního využití z ploch ZS a AU na plochu BV,
9. změna funkčního využití z plochy AU na plochu ZZ,
10. změna funkčního využití z ploch OK, OS na plochy pro bydlení,
11. změna funkčního využití z plochy AU na plochu pro rekreaci,
12. změna z plochy změny v krajině K.2 s navrženým funkčním využitím pro plochy (ZZ) na zastavitelnou plochu pro bydlení/rekreaci,
13. úprava specifické podmínky pro zastavitelnou plochu Z.17 s navrženým funkčním využitím pro plochy BV – umožnit nově výstavbu rodinného domu,
16. změna funkčního využití z plochy VL na plochu BV,
17. změna funkčního využití z plochy ZS na plochu pro bydlení/rekreaci,
19. změna funkčního využití plochy z AU na plochu pro bydlení,
20. změna navrženého funkčního využití části zastavitelné plochy Z.41 z plochy ZP na plochu pro bydlení,
21. změna funkčního využití z ploch AU a ZK – vymezení komunikace,
22. změna funkčního využití části plochy BV – rozšíření zastavitelné plochy Z.31 s navrženým funkčním využitím plochy PU,
23. změna funkčního využití z ploch AU na plochy pro bydlení,
24. změna z funkčního využití ploch ZS a AU na plochy pro bydlení,
26. změna navrženého funkčního využití části zastavitelné plochy Z.40 z plochy ZP na plochu pro bydlení,
27. změna z funkčního využití ploch ZZ a ZK na plochy pro bydlení,

28. změna z funkčního využití plochy BV na plochu pro rekreaci,
29. změna v umístění zastavitelné plochy Z.22 – přesunutí záměru výstavby rozhledny.

Přehled záměrů, které nebyly zastupitelstvem schváleny k prověření Změnou č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem:
7. změna funkčního využití z plochy AU na plochu umožňující výstavbu FVE,
18. změna funkčního využití plochy z NU na RI,
25. změna z funkčního využití ploch ZS na plochy pro bydlení.

Podněty č. 14. a 15. byly žadateli vzaty zpět.

V průběhu projednávání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Pertoltice pod Ralskem byly uplatněny následující podněty na změnu v území:
30. změna funkčního využití z plochy AU na plochu BV,
31. změna funkčního využití z plochy AU na plochu BV,
32. změna funkčního využití východní části plochy ZK na plochu BV,
33. změna funkčního využití části plochy z AU na plochu BV,
34. změna funkčního využití jižní části plochy z AU na plochu VZ,
35. změna funkčního využití z plochy AU na plochu VL,

V průběhu projednání byl uplatněn podnět k záměru č. 6 na rozšíření možnosti prověření změny využití z plochy AU na plochu BV; jeho vyhodnocení bude řešeno v rámci tohoto bodu.

Rovněž byly evidovány podněty na změnu v území, které již duplikují záměry uvedené výše.

7. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. pozemky p. č. 171, 172, 173, 175 a 176 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

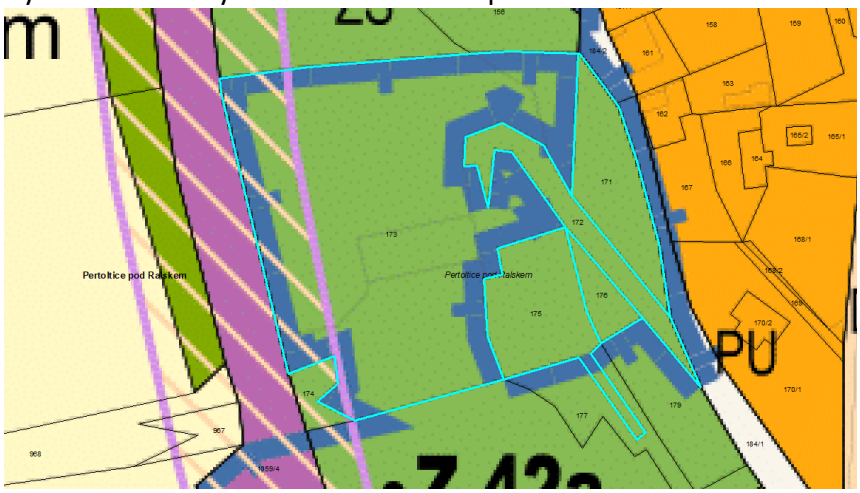
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zeleň sídelní ostatní (ZS) na plochu pro bydlení/rekreaci – rozšíření zastavitelné plochy.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo železniční dráhy.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



2. část pozemku p. č. 368 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

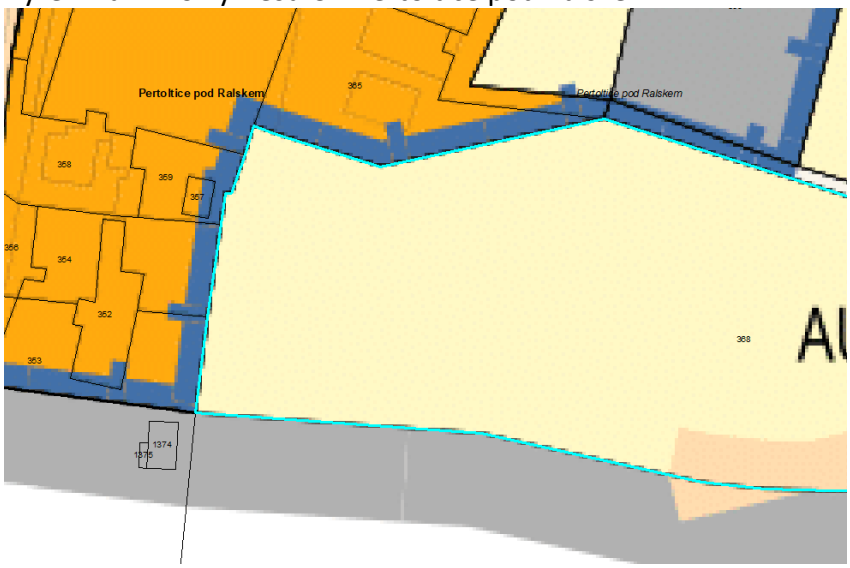
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, ochranné pásmo elektrostanice, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



Pozn. V průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování byl uplatněn věcně shodný podnět. S ohledem na tuto skutečnost nebude duplicitní podnět dále řešen.

3. pozemek p. č. 32 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů, místní komunikace.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:

Pozn. V průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování byl uplatněn věcně shodný podnět. S ohledem na tuto skutečnost nebude duplicitní podnět dále řešen.

4. pozemek p. č. 33 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

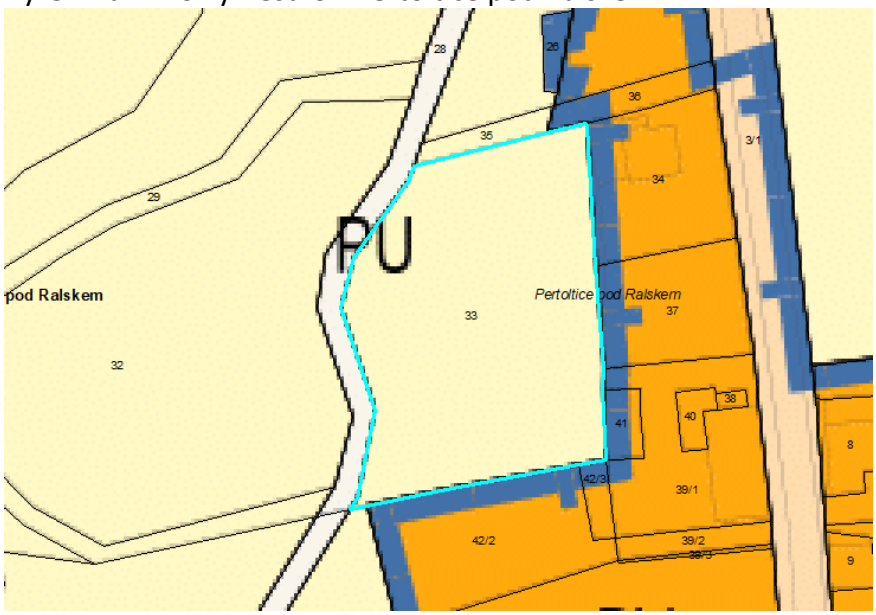
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



Pozn. V průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování byl uplatněn věcně shodný podnět. S ohledem na tuto skutečnost nebude duplicitní podnět dále řešen.

5. pozemek p. č. 725 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

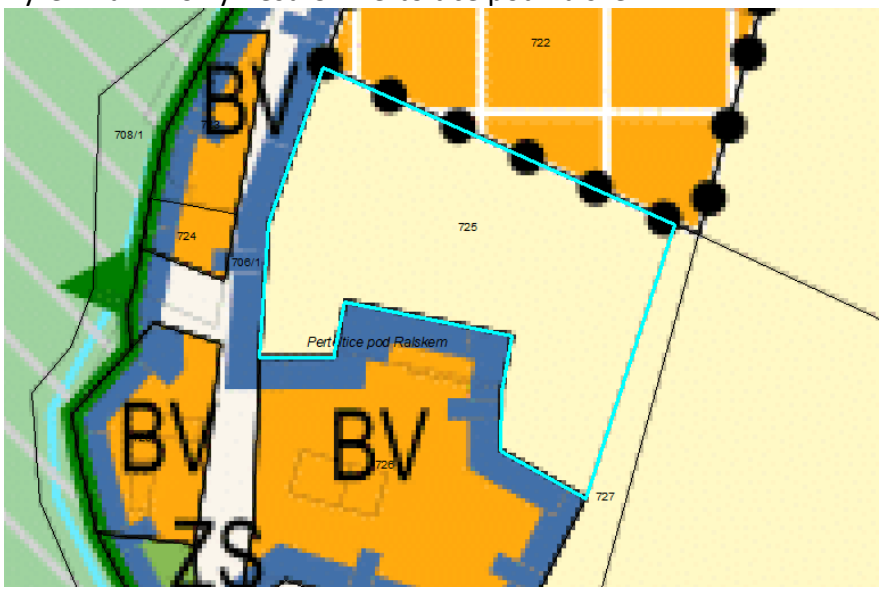
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



Pozn. V průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování byl uplatněn věcně shodný podnět. S ohledem na tuto skutečnost nebude duplicitní podnět dále řešen.

6. pozemek p. č. 792 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu rekreace individuální (RI) – vymezení zastavitelné plochy.

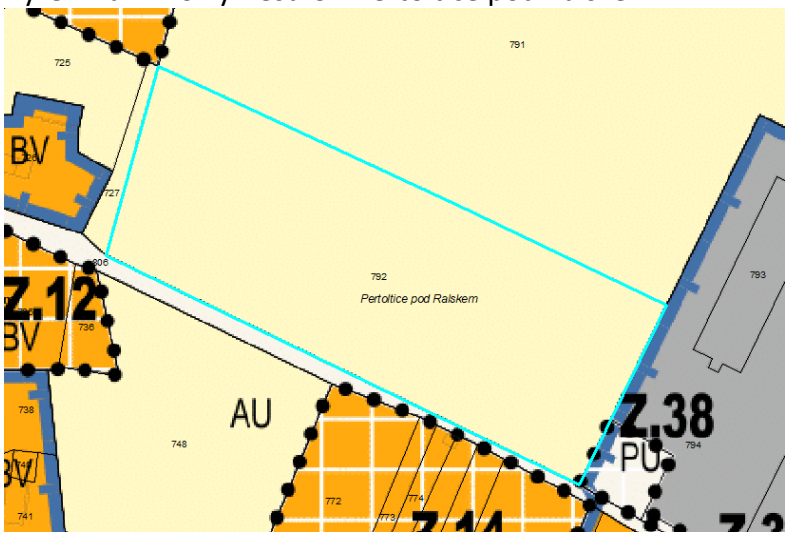
V rámci projednání žadatel rozšířil svůj podnět o možnost prověření změny funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV).

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



8. pozemky p. č. 454 a 455 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

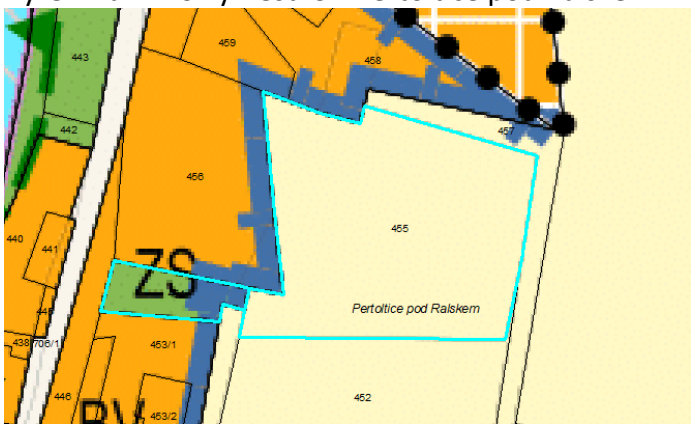
Záměrem je změna funkčního využití z ploch zeleň sídelní ostatní (ZS) a zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



Pozn. V průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování byl uplatněn věcně shodný podnět. S ohledem na tuto skutečnost nebude duplicitní podnět dále řešen.

9. pozemek p. č. 626 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu zeleň zahradní a sadová (ZZ).

Pozn. V žádosti o změnu žadatel dále požadoval úpravu hranice aktivní zóny záplavového území. K tomu pořizovatel dodává, že tuto problematiku nelze řešit ve změně územního plánu, neboť vymezení záplavového území, včetně určení aktivní zóny, není v gesci orgánu územního plánování. Vymezení záplavového území a jeho aktivní zóny je stanovováno opatřením obecné povahy, které vydává příslušný vodoprávní orgán na základě podnětu příslušného správce toku (tj. příslušného povodí). S úpravou vymezení je tedy nutné se obrátit na správce toku, tj. Povodí Ohře, a příslušný vodoprávní úřad, tj. Krajský úřad Libereckého kraje. Teprve v případě, že by byla aktivní zóna upravena opatřením obecné povahy, může být taková skutečnost reflektována v územně plánovací dokumentaci.

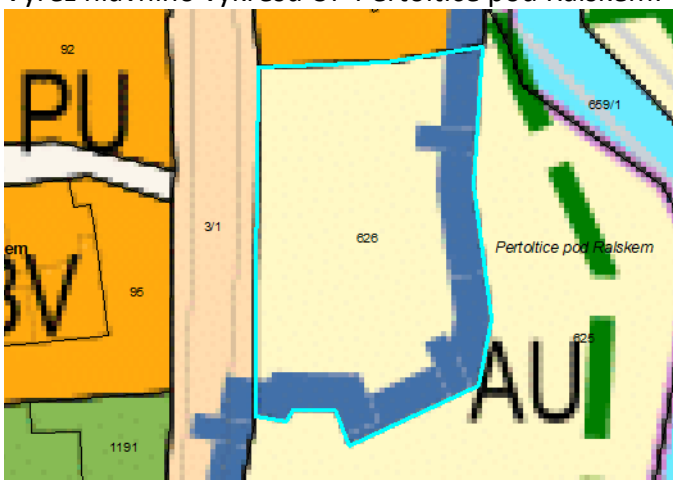
Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice, místní komunikace, aktivní zóna záplavového území, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

- **Orgán ochrany vod**: „nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemku parc. č. 626 v katastrálním území Pertoltice pod Ralskem, obec Pertoltice pod Ralskem. Pozemek se nachází z větší části v aktivní zóně záplavového území významného vodního toku Panenský potok. Jako nový způsob funkčního využití plochy je navrhována zeleň zahradní a sadová. Dle žadatele je uvažováno i s doplňkovými stavbami. V aktivní zóně záplavového území však nesmí být umisťovány žádné stavby, kromě taxativně uvedených staveb v § 67 vodního zákona. Případnou výsadbu stromů v záplavovém území je nutné projednat v řízení a lze ji povolit pouze v případě, že nebudou ovlivněny odtokové poměry v lokalitě.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:

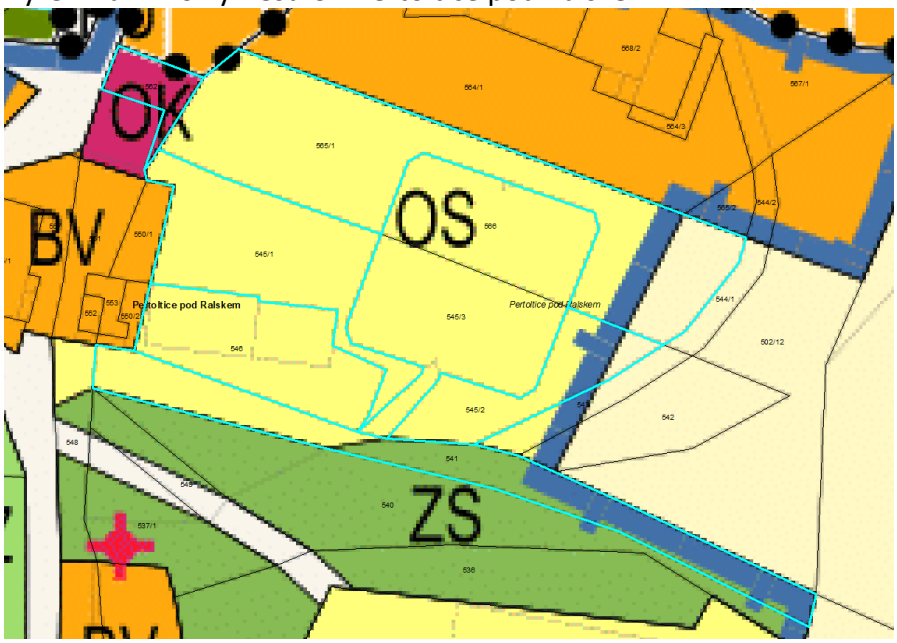


10. pozemky p. č. 565/1, 545/1, 562, 546, 541 a 545/2 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem
Záměrem je změna funkčního využití z ploch občanské vybavení komerční (OK) a občanské vybavení sport (OS) na plochy pro bydlení - vymezení transformační plochy.
Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



11. pozemek p. č. 697 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

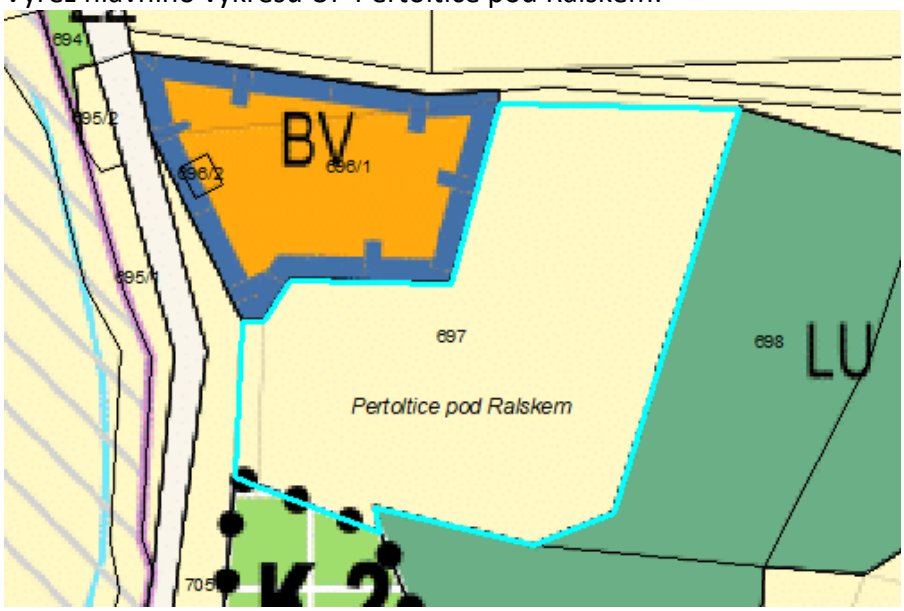
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu pro rekreaci – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



12. pozemek p. č. 704 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

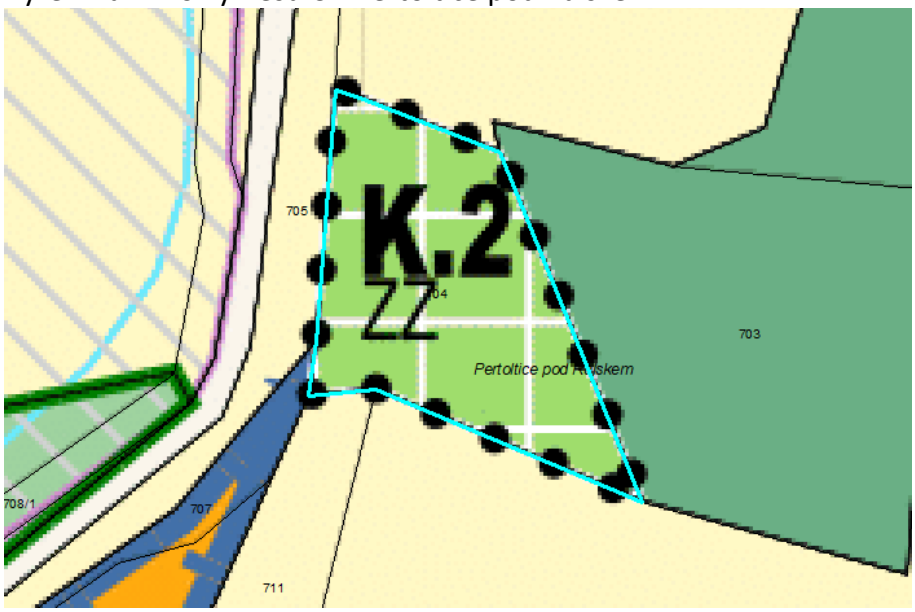
Záměrem je změna z plochy změny v krajině K.2 s navrženým funkčním využitím pro plochy zeleň zahradní a sadová (ZZ) na zastavitelnou plochu pro bydlení/rekreaci.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



13. pozemek p. č. 716 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

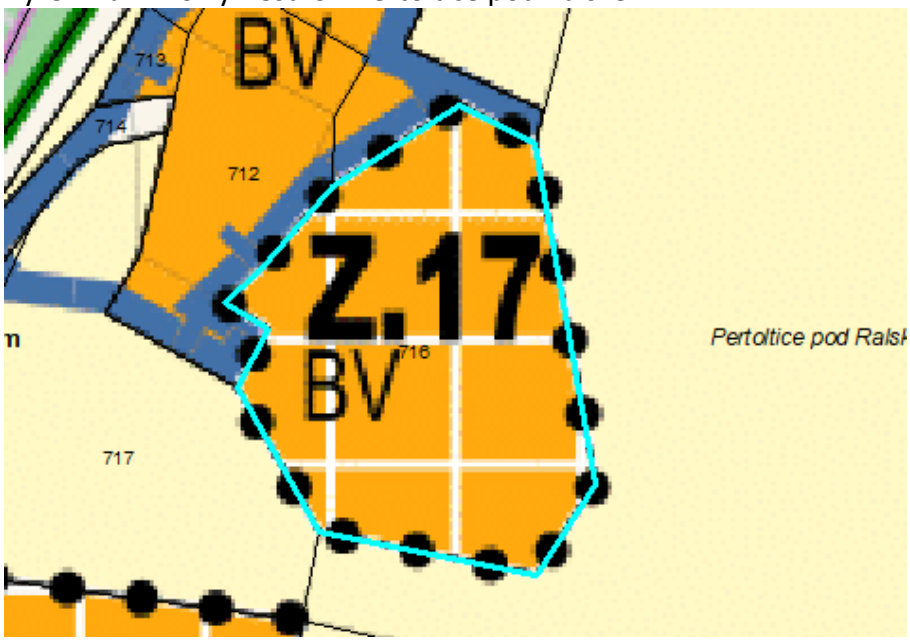
Záměrem je úprava specifických podmínek pro zastavitelnou plochu Z.17 s navrženým funkčním využitím bydlení venkovské (BV) – umožnit nově výstavbu rodinného domu.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



16. pozemek p. č. 369 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

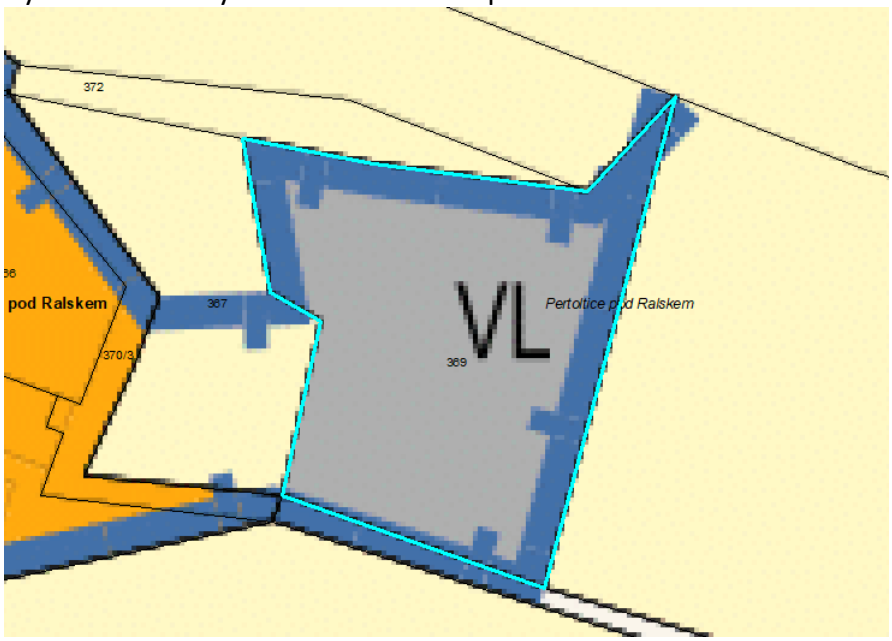
Záměrem je změna funkčního využití z plochy výroba lehká (VL) na plochu bydlení venkovské (BV).

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



17. pozemek p. č. 69 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

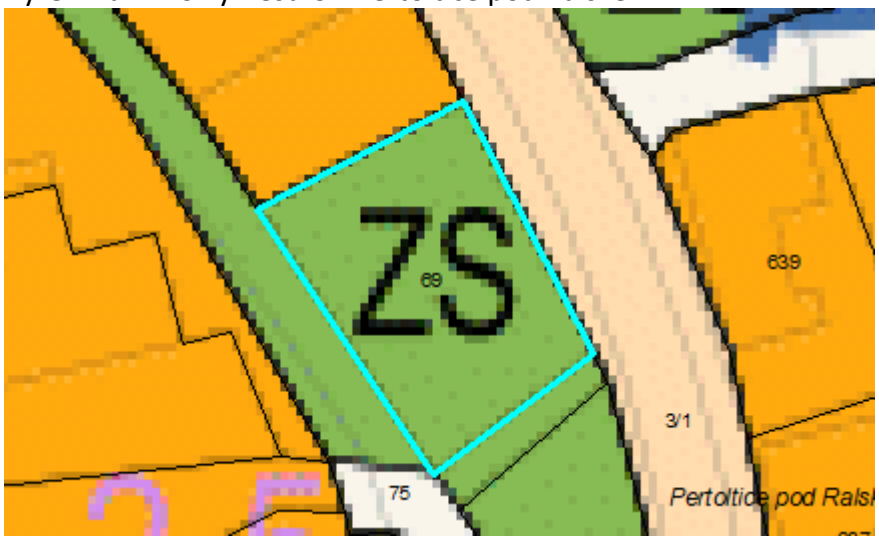
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zeleň sídelní ostatní (ZS) na plochu pro bydlení/rekreaci.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice, ochranné pásmo železniční dráhy, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



19. pozemek p. č. 717 k. ú. Pertoltice pod Ralskem

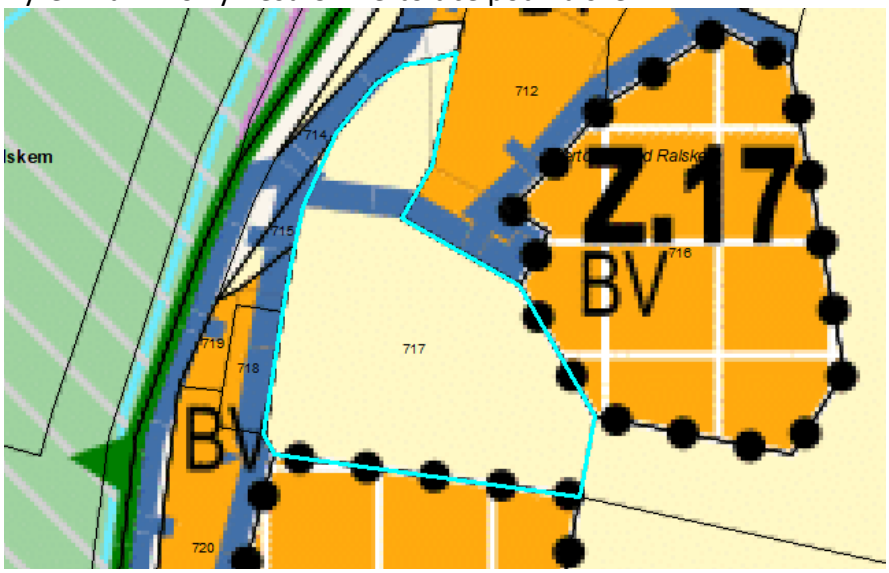
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu pro bydlení - vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



20. pozemek p. č. 261 a část pozemku p. č. 262 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

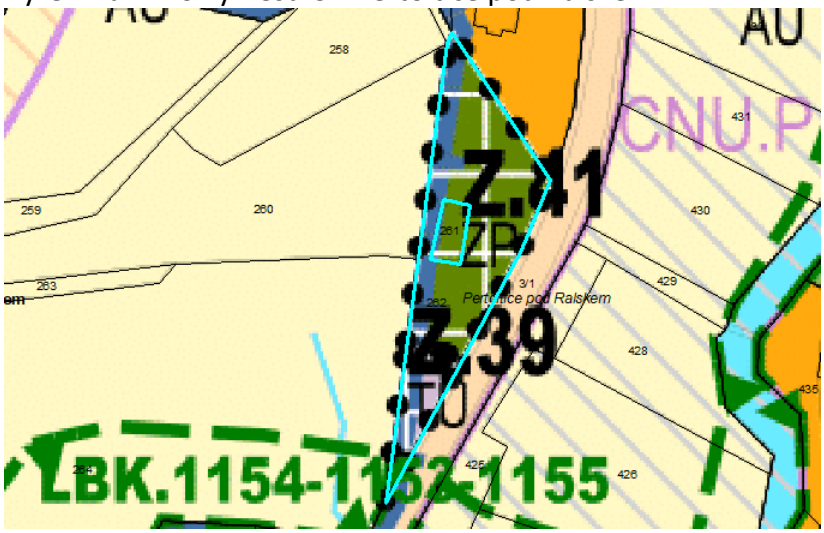
Záměrem je změna navrženého funkčního využití zastavitelné plochy Z.41 z plochy zeleň parková a parkově upravená (ZP) na plochu pro bydlení.

Limity v území: lokální biokoridor, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrostanice včetně jejího ochranného pásma, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“
- **Orgán ochrany vod**: „uvedené pozemky se však nacházejí v území vymezeném plánem pro zvládání povodňových rizik jako území s vysokým a středním povodňovým ohrožením, kde není možné povolovat stavby pro bydlení.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



21. pozemky p. č. 333, 332, 334 k. ú. Pertoltice pod Ralskem

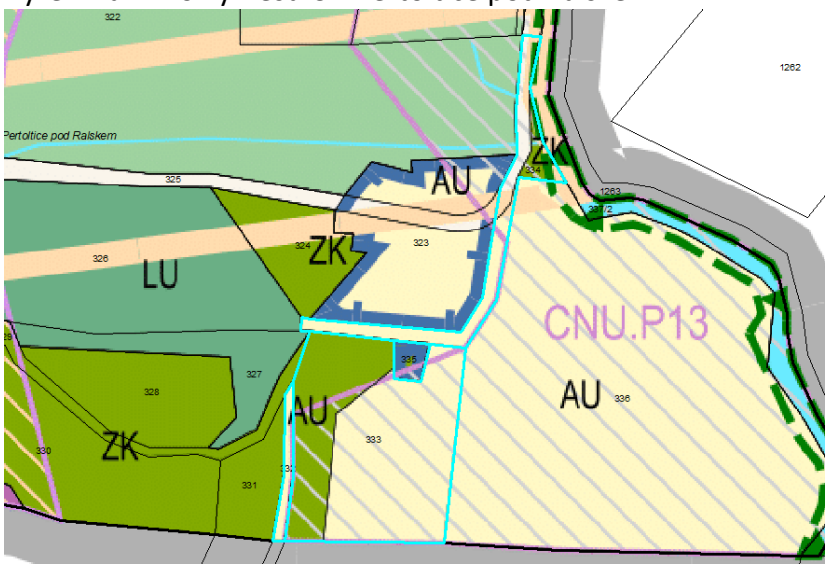
Záměrem je změna funkčního využití části ploch zemědělské všeobecné (AU) a zeleň krajinná (ZK) – oprava vedení odbočky komunikace ve směru na katastrální území obce Mimoň pro zajištění návaznosti na trasu cyklostezky Panenský potok.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, vodní útvar povrchových tekoucích vod, ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů, místní komunikace, ochranné pásmo železniční dráhy, aktivní zóna záplavového území, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



22. pozemek p. č. 112 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna z funkčního využití části plochy bydlení venkovské (BV) – rozšíření zastavitelné plochy Z.31 s navrženým funkčním využitím plochy veřejná prostranství všeobecná (PU).

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, vodovodní síť, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:

23. části pozemků p. č. 104, 105 a 113 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

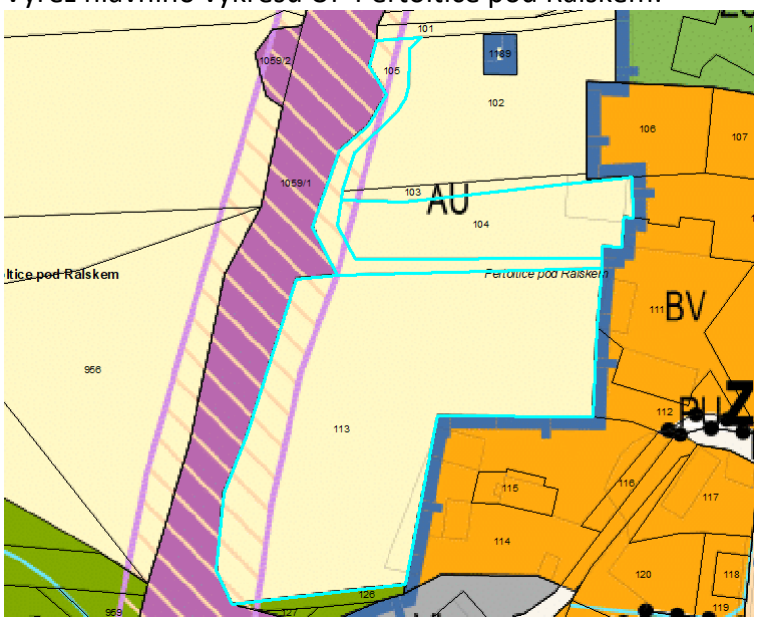
Záměrem je změna funkčního využití části ploch zemědělské všeobecné (AU) na plochu pro bydlení – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo železniční dráhy.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



24. pozemky p. č. 1192 a 669/1 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

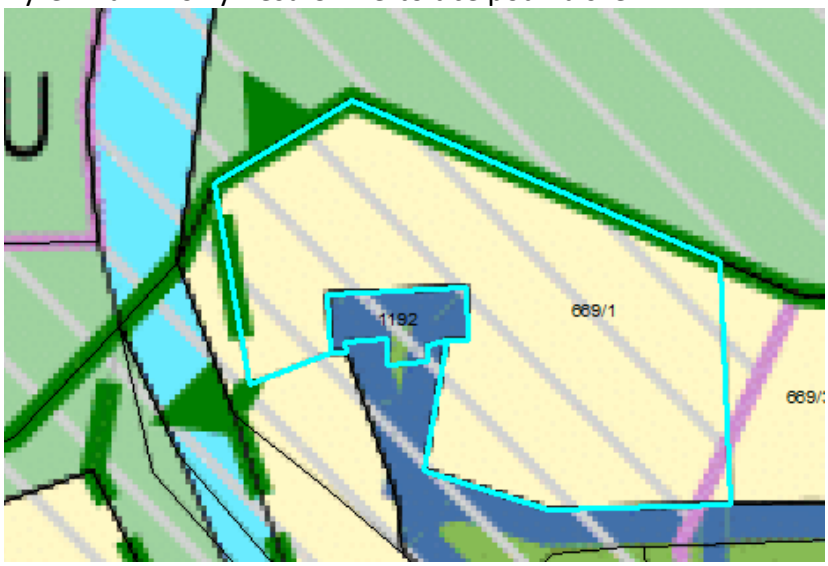
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zeleň sídelní ostatní (ZS) a zemědělské všeobecné (AU) na plochy pro bydlení.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo železniční dráhy, aktivní zóna záplavového území, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“
- **Orgán ochrany vod**: „doporučujeme omezit rozsahem dle map povodňového ohrožení pouze na část v nízkém a reziduálním ohrožení.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



26. pozemky p. č. 121/1 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

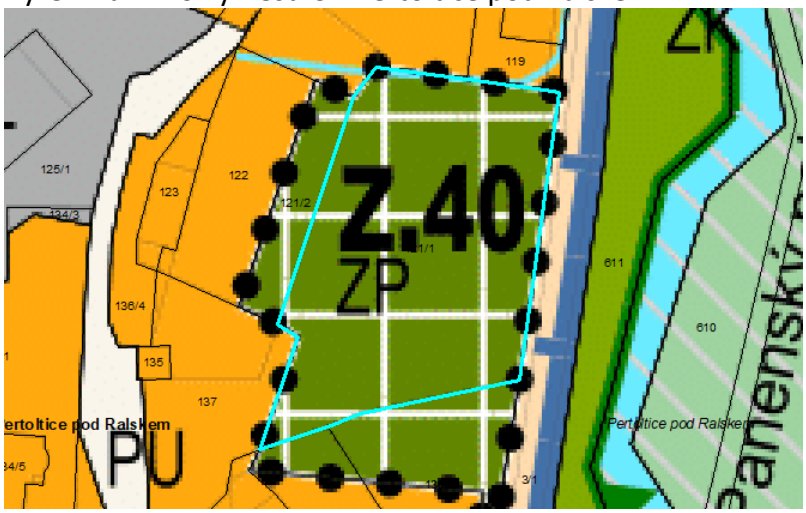
Záměrem je změna navrženého funkčního využití části zastavitelné plochy Z.40 z funkčního využití zeleň parková a parkově upravená (ZP) na plochu pro bydlení.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vodní útvar povrchových tekoucích vod, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmové území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“
- **Orgán ochrany vod**: „uvedené pozemky se však nacházejí v území vymezeném plánem pro zvládání povodňových rizik jako území s vysokým a středním povodňovým ohrožením, kde není možné povolovat stavby pro bydlení.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



27. pozemky p. č. 747, 708/5 a 594/7 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

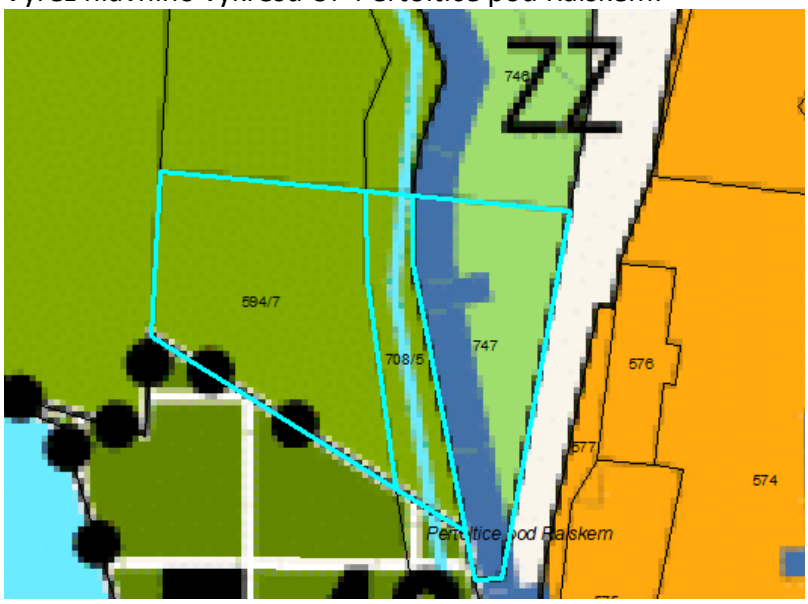
Záměrem je změna funkčního využití z plochy zeleň zahradní a sadová (ZZ) a zeleň krajinná (ZK) na plochy pro bydlení – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vodní útvar povrchových tekoucích vod, ochranné pásmo vodního zdroje, ochranné pásmo elektrických stanic, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“
- **Orgán ochrany vod**: „upozorňujeme, že se na pozemku parc. č. 708/5 v k.ú. Pertoltice pod Ralskem nachází koryto bezejmenného vodního toku IDVT: 10232835, které je nutno respektovat.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



28. pozemek p. č. 245 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

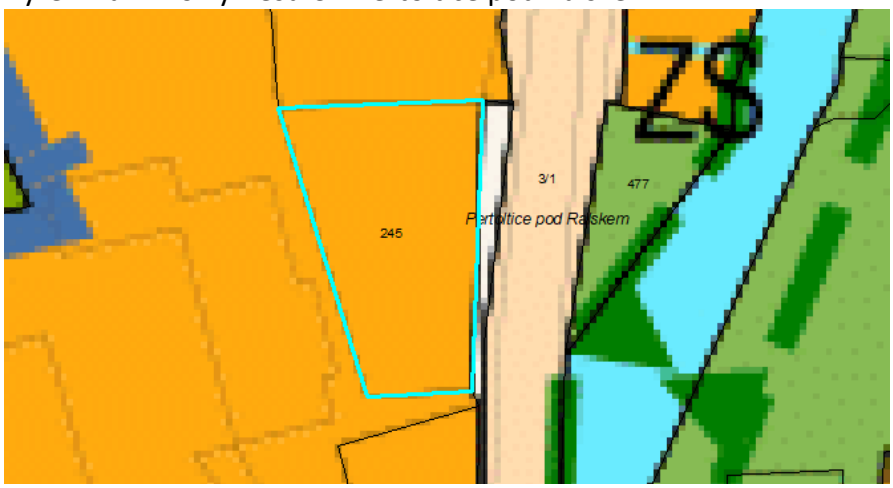
Záměrem je změna funkčního využití z plochy bydlení venkovské (BV) na plochu pro rekreaci.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice, ochranné pásmo železniční dráhy, záplavové území.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



29. pozemek p. č. 1005 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna v umístění zastavitelné plochy Z.22 – přesunutí záměru výstavby rozhledny.

Limity v území: lokální biokoridor, NATURA 2000 - evropsky významná lokalita, chráněná oblast přirozené akumulace vod, zájmová území radioreleových spojů, místní komunikace.

Vyjádření dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování:

- **Orgán ochrany ZPF**: „na základě své správní znalosti konstatuje, že další zábory zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území obce nejsou v současné době odůvodnitelné, návrhy se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy.“

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:

PODNĚTY UPLATNĚNÉ V PRŮBĚHU PROJEDNÁVÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ:

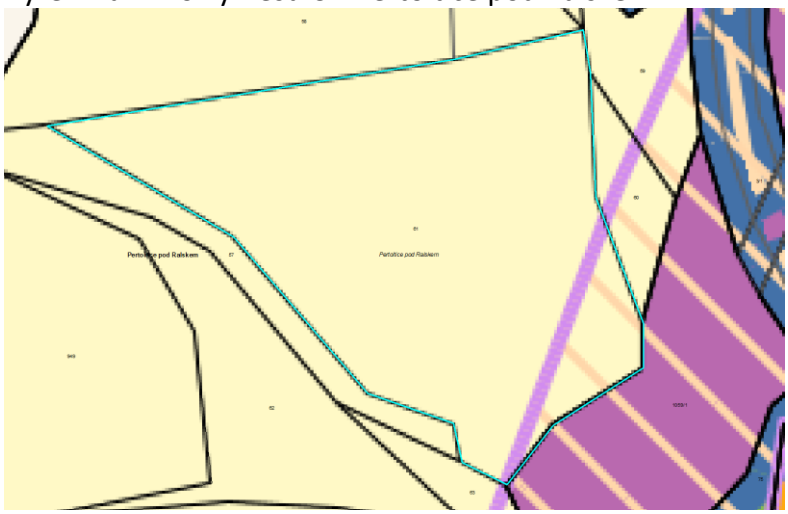
30. pozemek p. č. 61 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu pro bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové (nadzemní vedení), zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo železniční dráhy.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek, jehož změna funkčního využití je požadována, je zatížen řadou významných limitů využití území - inženýrskými sítěmi (telekomunikační síť, elektrovedení včetně ochranného pásma), ochranným pásmem železnice a především skutečností, že se jedná o zemědělskou půdu s II. třídou ochrany. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu). Na základě vyhodnocení využitelnosti stávajících návrhových ploch lze konstatovat, že jejich kapacita je dostatečná pro zajištění rozvojových potřeb řešeného území. Z tohoto důvodu není odůvodněna potřeba vymezování dalších zastavitelných ploch, neboť požadovaný rozvoj lze realizovat v rámci již vymezených ploch územním plánem. Tento nový zábor bude nutno kompenzovat zmenšením jiné zastavitelné plochy, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch. Řešený pozemek nenavazuje na zastavěné území; pozemek nemá žádné urbanisticky logické vazby na stávající strukturu sídla, mimo jiné postrádá adekvátní dopravní napojení. Vymezení nové zastavitelné plochy v tomto místě by představovalo extenzi zástavby do volné krajiny a bylo by v rozporu se zásadou hospodárného využívání zastavěného území dle § 38 a 39 stavebního zákona, která stanoví prioritu rozvoje uvnitř sídla a požadavek na kompaktní uspořádání zástavby.

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



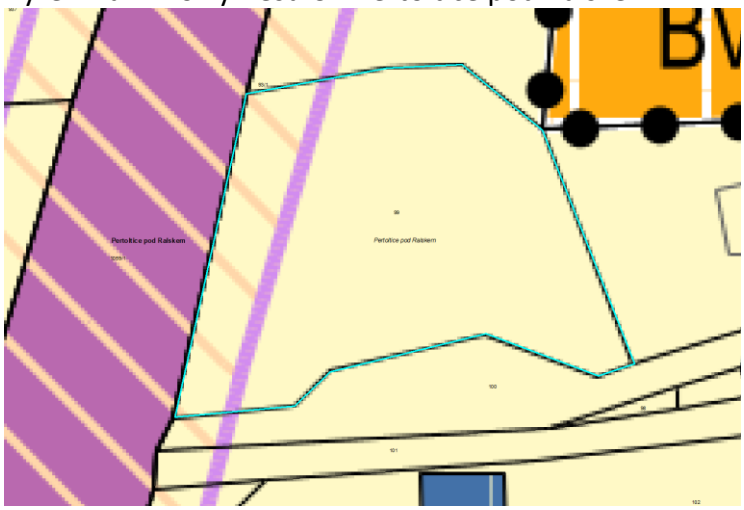
31. pozemek p. č. 99 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo železniční dráhy.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek, jehož změna funkčního využití je požadována, je zatížen řadou významných limitů využití území - inženýrskými sítěmi (telekomunikační síť, elektrovedení včetně ochranného pásma), ochranným pásmem železnice a především skutečností, že se jedná o zemědělskou půdu s II. třídou ochrany. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu). Na základě vyhodnocení využitelnosti stávajících návrhových ploch lze konstatovat, že jejich kapacita je dostatečná pro zajištění rozvojových potřeb řešeného území. Z tohoto důvodu není odůvodněna potřeba vymezování dalších zastavitelných ploch, neboť požadovaný rozvoj lze realizovat v rámci již vymezených ploch územním plánem. Tento nový zábor bude nutno kompenzovat zmenšením jiné zastavitelné plochy, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch. Řešený pozemek nenavazuje na zastavěné území; pozemek nemá žádné urbanisticky logické vazby na stávající strukturu sídla, mimo jiné postrádá adekvátní dopravní napojení. Vymezení nové zastavitelné plochy v tomto místě by představovalo extenzi zástavby do volné krajiny a bylo by v rozporu se zásadou hospodárného využívání zastavěného území dle § 38 a 39 stavebního zákona, která stanoví prioritu rozvoje uvnitř sídla a požadavek na kompaktní uspořádání zástavby.

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



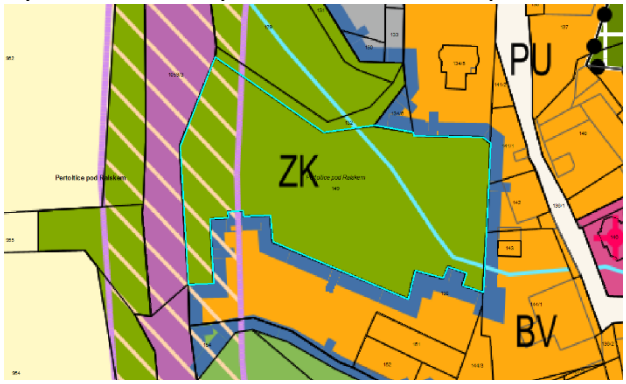
32. část pozemku p. č. 149 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití východní části pozemku z plochy zeleně krajinné (ZK) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

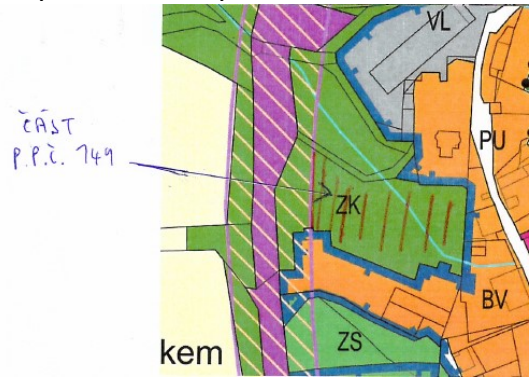
Limity v území: území s archeologickými nálezy, chráněná oblast přirozené akumulace vod, vodní útvar povrchových tekoucích vod, II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo železniční dráhy.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek, jehož změna funkčního využití je požadována, je zatížen řadou významných limitů využití území - ochranným pásmem železnice, bezejmenným tokem, který je nutno respektovat, a především skutečností, že se jedná o zemědělskou půdu s II. a III. třídou ochrany. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu). Na základě vyhodnocení využitelnosti stávajících návrhových ploch lze konstatovat, že jejich kapacita je dostatečná pro zajištění rozvojových potřeb řešeného území. Z tohoto důvodu není odůvodněna potřeba vymezování dalších zastavitelných ploch, neboť požadovaný rozvoj lze realizovat v rámci již vymezených ploch územním plánem. Tento nový zábor bude nutno kompenzovat zmenšením jiné zastavitelné plochy, aby zůstal zachován přiměřený návrh zastavitelných ploch. Obdobně bude přistupováno i případě části pozemku ve III. třídě ochrany ZPF. Řešený pozemek zcela postrádá adekvátní dopravní napojení.

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



Výřez záměru vyznačeného žadatelem:



33. část pozemku p. č. 450 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití části pozemku z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu bydlení venkovské (BV) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, elektrovedení včetně jeho ochranného pásma, kabely telekomunikační, datové (nadzemní a podzemní vedení), zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice, místní komunikace.

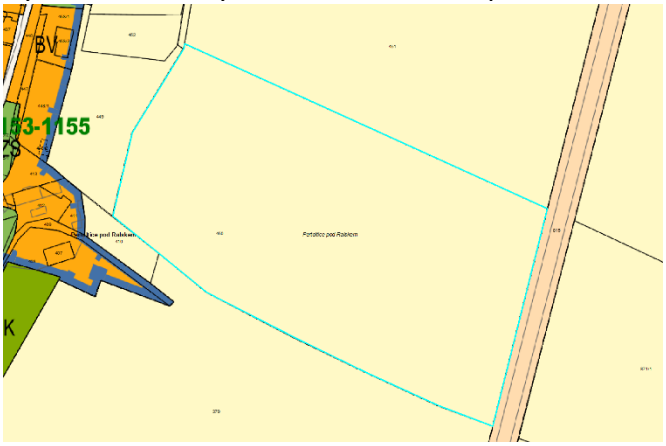
Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro bydlení, konkrétně pro plochy bydlení venkovské (BV). Pozemek, jehož změna funkčního využití je požadována, je zatížen řadou významných limitů využití území - inženýrskými sítěmi (elektrovedení včetně ochranného pásma) a především skutečností, že se jedná o zemědělskou půdu s III. třídou ochrany. Zákon č. 334/1992, o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, definuje v ustanovení § 4 zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu, ze kterých vyplývá: *„Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především*

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území, …“

Návrh zastavitelné plochy je v rozporu s výše uvedeným ustanovením, kdy je navrhována nová zastavitelná plocha ve volné krajině, aniž by byly využity stávající zastavitelné plochy/transformační plochy, nově navržená zastavitelná plocha zcela postrádá návaznost na zastavěné území - pozemek nemá žádné urbanisticky logické vazby na stávající strukturu sídla, mimo jiné postrádá adekvátní dopravní napojení. Vymezení nové zastavitelné plochy v tomto místě by představovalo extenzi zástavby do volné krajiny a bylo by v rozporu se zásadou hospodárného využívání zastavěného území dle § 38 a 39 stavebního zákona, která stanoví prioritu rozvoje uvnitř sídla a požadavek na kompaktní uspořádání zástavby.

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



Výřez záměru vyznačeného žadatelem:

34. část pozemku p. č. 664 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití jižní části pozemku z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu výroba zemědělská a lesnická (VZ).

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranné pásmo vodního zdroje, zájmová území radioreleových spojů, místní komunikace.

Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy pro zemědělskou výrobu, konkrétně pro plochy výroby zemědělská a lesnická (VZ). Změnou bude dotčena pouze část řešeného pozemku, viz výřez záměru níže. Pozemek je veden v katastru jako trvalý travní porost s evidovanou IV. třídou ochrany. Zákon č. 334/1992, o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, definuje v ustanovení § 4 zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu, ze kterých vyplývá: *„Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především*

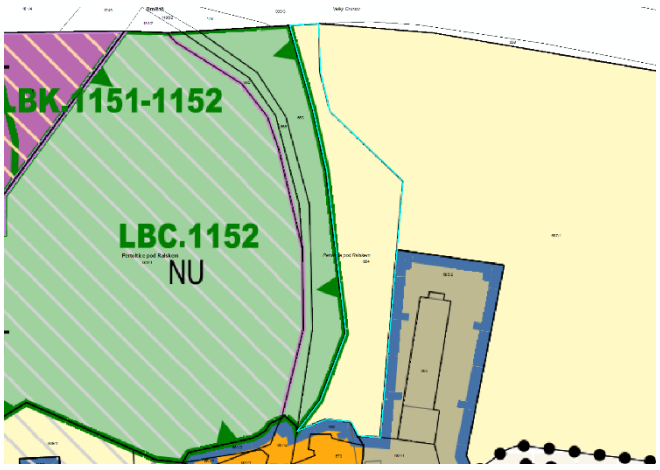
a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území, …“

S ohledem na uvedené ustanovení je nutno předpokládat uplatnění požadavku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na kompenzaci záboru, případně její vypuštění.

S ohledem na navrhované rozšíření zemědělské výroby v bezprostřední blízkosti stávající zástavby, z něhož mohou vyplývat negativní vlivy na zdraví obyvatel a kvalitu bydlení v řešeném území, lze předpokládat uplatnění výhrad ze strany orgánu ochrany ovzduší, případně hygienické stanice.

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



Výřez záměru vyznačeného žadatelem:

35. pozemek p. č. 1182 v k. ú. Pertoltice pod Ralskem

Záměrem je změna funkčního využití z plochy zemědělské všeobecné (AU) na plochu výroba lehká (VL) – vymezení zastavitelné plochy.

Limity v území: chráněná oblast přirozené akumulace vod, meliorované plochy, kabely telekomunikační, datové (podzemní), zájmová území radioreleových spojů, ochranné pásmo silnice.

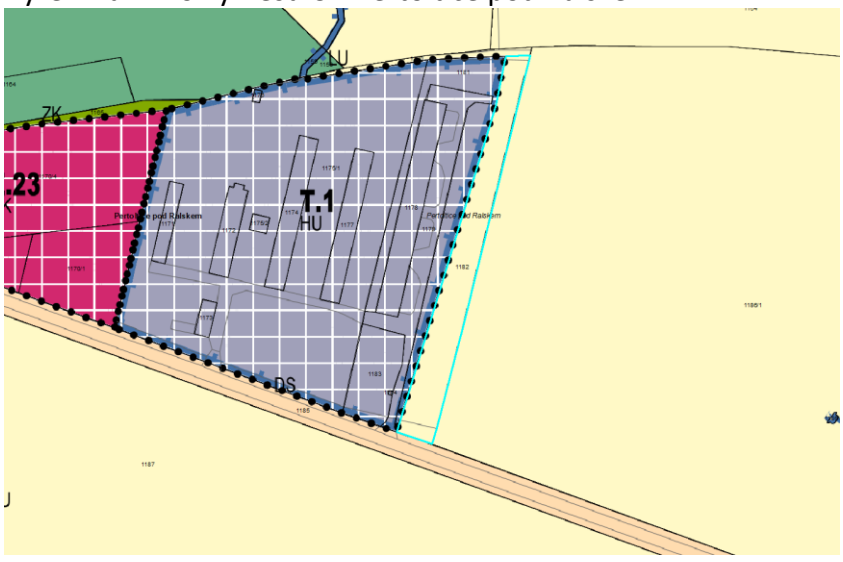
Vyjádření pořizovatele: Záměr směřuje k vymezení návrhové plochy, konkrétně pro plochy výroby lehké (VL). Pozemek je veden v katastru jako trvalý travní porost s evidovanou IV. třídou ochrany. Zákon č. 334/1992, o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, definuje v ustanovení § 4 zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu, ze kterých vyplývá: „*Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především*

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území, …“

S ohledem na skutečnost, že v těsné návaznosti je platným územním plánem vymezena transformační plocha pro smíšenou výrobu, není odůvodněna potřeba vymezovat novou zastavitelnou plochu. Lze proto předpokládat požadavek orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na kompenzaci záboru ZPF, případně její vypuštění.

Výřez hlavního výkresu ÚP Pertoltice pod Ralskem:



7.1 Podněty, které mají být prověřeny Změnou č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem

Na základě vyhodnocení skutečností uvedených v kapitole 7 – vyjádření pořizovatele, výsledků projednání a úprav provedených ve spolupráci s určeným zastupitelem, jsou navrhovány následující podněty k prověření v rámci pořízení Změny č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem:
- podněty č. 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 27, 29 a 34.

U záměru č. 6 byla žadatelem uvažována změna využití na plochu rekreace individuální (RI), případně na plochu bydlení venkovské (BV). Na základě vyhodnocení podnětu ve spolupráci s určeným zastupitelem bude následující změnou prověřována změna na plochu rekreace individuální (RI).

Ostatní podněty nejsou navrhovány k prověření Změnou č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem.

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

Není vznesen požadavek na změnu Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ani Politiky územního rozvoje České republiky.

9. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP PERTOLTICE POD RALSKEM

Obsah zadání změny dle Přílohy č. 6 vyhl. č. 157/2024 Sb.:
a) vymezení řešeného území,
b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a
d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

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

9.1 Vymezení řešeného území

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

9.2 Obsah navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem bude zahrnovat dílčí změny:
1. změna funkčního využití z plochy ZS na plochu pro bydlení/rekreaci,
6. změna funkčního využití z plochy AU na plochu RI,
9. změna funkčního využití z plochy AU na plochu ZZ,
10. změna funkčního využití z ploch OK, OS na plochy pro bydlení,
11. změna funkčního využití z plochy AU na plochu pro rekreaci,
12. změna z plochy změny v krajině K.2 s navrženým funkčním využitím pro plochy (ZZ) na zastavitelnou plochu pro bydlení/rekreaci,
13. úprava specifické podmínky pro zastavitelnou plochu Z.17 s navrženým funkčním využitím pro plochy BV – umožnit nově výstavbu rodinného domu,

16. změna funkčního využití z plochy VL na plochu BV,
17. změna funkčního využití z plochy ZS na plochu pro bydlení/rekreaci,
19. změna funkčního využití plochy z AU na plochu pro bydlení,
20. změna navrženého funkčního využití části zastavitelné plochy Z.41 z plochy ZP na plochu pro bydlení,
22. změna funkčního využití části plochy BV – rozšíření zastavitelné plochy Z.31 s navrženým funkčním využitím plochy PU,
23. změna funkčního využití z ploch AU na plochy pro bydlení,
27. změna z funkčního využití ploch ZZ a ZK na plochy pro bydlení,
29. změna v umístění zastavitelné plochy Z.22 – přesunutí záměru výstavby rozhledny.
34. změna funkčního využití jižní části plochy z AU na plochu VZ

9.3 Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

ad. 1. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu nebo objektu pro rodinnou rekreaci.

ad. 6. Účelem je umožnění výstavby 6 objektů pro individuální rekreaci, včetně doplňkových staveb.

ad. 9. Účelem je umožnění využití pozemku pro pěstování ovoce a zeleniny a umístění doprovodných staveb.

ad. 10. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu včetně vymezení příjezdové komunikace pro zajištění dopravního přístupu.

ad. 11. Účelem je umožnění výstavby objektu pro rodinnou rekreaci.

ad. 12. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu nebo objektu pro rodinnou rekreaci.

ad. 13. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu.

ad. 16. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu.

ad. 17. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu nebo objektu pro rodinnou rekreaci.

ad. 19. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu nebo objektu pro rodinnou rekreaci.

ad. 20. Účelem je umožnění výstavby dvou rodinných domů.

ad. 22. Účelem je umožnění výstavby komunikace pro zajištění dopravního přístupu na navazující pozemky.

ad. 23. Účelem je umožnění výstavby rodinných domů.

ad. 27. Účelem je umožnění výstavby rodinného domu.

ad. 29. Účelem je přesunutí záměru výstavby rozhledny na pozemek obce z důvodu neshody na smlouvě o případné spolupráci s vlastníkem pozemku p. č. 1006/1.

ad. 34. Účelem je umožnění zemědělské a lesnické výroby v návaznosti na okolní využití území.

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

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

Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný orgán ochrany přírody, uplatnil stanovisko (značka: KULK 56110/2025 ze dne 22.09.2025), ve kterém zkonstatoval, že návrh této Zprávy nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zároveň vyloučil negativní vliv na předměty ochrany soustavy Natura 200 a na její celistvost.
Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný orgán pro posuzování vlivů na životní prostředí, uplatnil stanovisko (značka KULK 56898/2025 ze dne 9.10.2025), ze kterého nevyplývá požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - dokumentace SEA.

S ohledem na úpravu návrhu zprávy o uplatňování na základě výsledků projednání, provedenou pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, bylo opětovně požádáno o stanovisko příslušeného orgánu ochrany přírody a příslušného orgánu SEA.

Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný orgán ochrany přírody, uplatnil stanovisko (značka KULK 15142/2026 ze dne 06.03.2026), ve kterém zkonstatoval, že upravený návrh zprávy a z ní vyplývající zadání Změny č. 3 ÚP Pertoltice pod Ralskem nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv záměru na předměty ochrany soustavy Natura 200 a na její celistvost.
Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný orgán pro posuzování vlivů na životní prostředí, uplatnil stanovisko (značka KULK 15142/2026 ze dne 06.03.2026), ze kterého nevyplývá požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - dokumentace SEA.

Obec Pertoltice pod Ralskem
Pertoltice pod Ralskem čp. 165
471 24 Pertoltice pod Ralskem

Výpis z 21. zasedání zastupitelstva obce Pertoltice pod Ralskem.

Dne: 22. dubna 2026

Usnesení č.387/2026/ZO: Zastupitelstvo schvaluje/volí ověřovatele zápisu Romana Klečku a Jiřího Titěra a zapisovatele Ninu Smolíkovou. Proběhla kontrola usnesení z 20. zasedání zastupitelstva obce – bez připomínek; bez stanovených úkolů.
Hlasování: Pro: 4 / Proti: 0 / Zdržel se: 0

Program zasedání
Usnesení č.388/2026/ZO: Zastupitelstvo schvaluje program jednání.
Hlasování: Pro: 4 / Proti: 0 / Zdržel se: 0

Smlouva o spolupráci - Obec Pertoltice pod Ralskem, se sídlem Pertoltice pod Ralskem 165, PSČ 471 24, IČ: 00672912, a České štěrkopísky spol. s r.o., se sídlem Praha 9, Čakovice, Cukrovarská 34, PSČ 190 00, IČ: 275 84 534
Usnesení č.389/2026/ZO: Zastupitelstvo schvaluje odložení bodu a pověřuje starostu, aby znalec doplnil znalecký posudek o parcelu 1186/2 kú Pertoltice pod Ralskem, jenž byla v zadání, je i uváděna ve znaleckém posudku, ale není v závěru znaleckého posudku uvedena. Z minulých jednání, kdy nebyl ještě stanoven DP, tak bylo se zástupcem společnosti domlouváno, že se zohlední i cena trvalých porostů. Proto byly v minulosti zpracovány znalecké posudky: na obvyklou cenu porostů a že bude rovněž kompenzována nerealizovaná lesní produkce (náklady – výnosy). V souvislosti s tímto se pověřuje starosta, aby vyvolal jednání s České štěrkopísky spol. s r.o.
Hlasování: Pro: 4 / Proti: 0 / Zdržel se: 0

Schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Pertoltice pod Ralskem za období 04/2018 - 06/2025, včetně Zadání Změny č. 3 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem, které je její součástí
Usnesení č.390/2026/ZO:
Zastupitelstvo obce schvaluje Zprávu o uplatňování Územního plánu Pertoltice pod Ralskem za období 04/2018 - 06/2025, včetně Zadání Změny č. 3 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem, které je její součástí.
Hlasování: Pro: 4 / Proti: 0 / Zdržel se: 0

Rozhodnutí o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem.
Usnesení č.391/2026/ZO:
1. Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem.
2. Zastupitelstvo obce určuje Bc. Martina Smolíka ke spolupráci s pořizovatelem při zpracování Změny č. 3 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem.
3. Zastupitelstvo obce rozhodlo o podání žádosti o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem na Městský úřad Česká Lípa, jako úřad územního plánování.
Hlasování: Pro: 4 / Proti: 0 / Zdržel se: 0

Smlouva o dílo „Pořízení Změny č. 3 Územního plánu Pertoltice pod Ralskem“
Usnesení č.392/2026/ZO: Zastupitelstvo obce pověřuje starostu k podpisu smlouvy o dílo se společností SAUL s.r.o - Zpracování Změny č.3 dle Zadání Změny č.3 ÚP Pertoltice pod Ralskem - 195 000,- Kč bez DPH a vydání Úplného znění ÚP Pertoltice pod Ralskem po vydání Změny č.3 v částce 48 000,- Kč bez DPH.
Hlasování: Pro: 4 / Proti: 0 / Zdržel se: 0

Smlouvy o úhradě nákladů spojených s pořízením změny Územního plánu.
Diskuze: Podána informace a vysvětlení návrhu uzavíraných smluv. Navrženo usnesení a hlasováno.