

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVIJANY

za uplynulé období 2017 – 2024



Zpracoval:

Městský úřad Turnov – odbor rozvoje města, Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
jako příslušný úřad územního plánování

listopad 2025

Za pořizovatele:

RNDr. Miroslav Varga

vedoucí odboru rozvoje města
v z. Ing. Radka Lánská

Schválilo:

Zastupitelstvo obce Svijany usnesením č. 30/2025 ze dne 03.12.2025

Za obec Svijany:

Ing. Petr Felkner

starosta obce

OBSAH

A.	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
1.	Zastavěné území	3
2.	Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití	3
3.	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	4
4.	Územní studie	5
5.	Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán	6
B.	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	6
C.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	7
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE	7
1.	Vyhodnocení souladu Územního plánu Svijany s Politikou územního rozvoje České republiky	7
2.	Vyhodnocení souladu Územního plánu Svijany se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje	8
E.	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	8
F.	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	9
1.	Podnět. č. 1	9
2.	Podnět č. 2	11
3.	Podnět č. 3	13
4.	Podnět č. 4	14
5.	Podnět č. 5	14
G.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SVIJANY	16
H.	NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SVIJANY	16
1.	Vymezení řešeného území	16
2.	Obsah navrhované Změny č. 3 Územního plánu Svijany	16
3.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	16
4.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb	17
5.	Účel navrhované Změny č. 3 Územního plánu Svijany	17
6.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	17

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako příslušný úřad územního plánování na základě § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon zpracoval Zprávu o uplatňování Územního plánu Svijany. Územní plán Svijany vydalo Zastupitelstvo obce Svijany dne 13.11.2012 a účinnosti nabyl dne 05.12.2012. Dále byla vydána dne 30.10.2018 Změna č. 1 ÚP Svijany, účinná od 20.12.2018, a dne 11.12.2024 Změna č. 2, účinná od 20.01.2025. Dále byly zpracovány dvě územní studie. První byla zpracována pro lokalitu Z2 – U Zámku, účinná od 13.07.2016. Tato studie byla plně využita, a proto pořizovatel (Městský úřad Turnov) nepověřoval její aktuálnost a tato ÚS je tedy v tuto chvíli již neúčinná. Druhá územní studie byla zpracována pro lokalitu Z1 – pro pozemky s funkčním využitím Výroba a skladování - lehký průmysl, účinná od 01.07.2019. Tato studie je tedy aktuálně platná. Projednání a předložení zprávy o uplatňování územního plánu zastupitelstvu obce vychází z § 107 odst. 3 stavebního zákona. Zpráva o uplatňování Územního plánu Svijany je za období 2017 – 2024 a obsahuje i návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu (ÚP) Svijany.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

1. Zastavěné území

Využití zastavěného území probíhá efektivně, dochází k výstavbě nových domů, probíhají stavební úpravy na stávajících RD a doplňkových staveb. Od 26.09.2022, ke kterému je v úplném znění ÚP Svijany po vydání změn č. 1 a 2 aktuálně vymezeno zastavěné území, evidujeme výstavbu nových RD na pozemcích p.č. 227/18 a 227/20 a přístavbu budovy v areálu Pivovaru Svijany na pozemcích p.č. st. 121 a 201 k.ú. Svijany.

2. Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití

BV – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]	Počet realizovaných RD (příp. zahájena stavba)
Z1	22 300	0	0	0
Z5	3 700	0	0	0
Z9	3 200	0	0	0
Z11	3 400	0	0	0
Z18	5 200	0	0	0
Z19	13 400	0	0	0
celkem	51 200	0	0	0

P – plochy přestavby – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
P1	9 000	0	0

VL1 a VL2 – plochy výroby a skladování – lehký průmysl

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
Z1	8 600	1 060	12
Z7	7 600	0	0
Z8	3 500	0	0
Z10	9 100	0	0
celkem	28 800	1 060	4

ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Lokalita	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
Z14	11 700	0	0
Z17	3 000	1 500	50
celkem	14 700	1 500	10

Vzhledem k velmi krátké době od vydání Změny č. 2 nebyly od té doby vyčerpány žádné plochy pro bydlení, včetně plochy přestavby P1. Nejsou ani evidovány žádné návrhy na vymezení dalších zastavitelných ploch. Změnou č. 2 byly vymezeny nové plochy pro bydlení, přičemž teprve dojde k jejich využití.

Plochy výroby a skladování pro lehký průmysl byly dosud čerpány minimálně, tj. 4 % z jejich celkové plochy. Podobně jako v případě ploch pro bydlení, ve Změně č. 2 byla vymezena další plocha pro lehký průmysl (VL1). Těchto ploch je tedy v ÚP Svijany prozatím vymezen dostatek, ani nebyl evidován požadavek na vymezení nových výrobních ploch.

Plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň byly v uplynulém období využity z 10 %, a to polovičním využitím plochy Z17. Byl evidován požadavek na vymezení další obdobné plochy, která by na tuto z části využitou plochu navazovala.

3. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatřeníVeřejně prospěšné stavby

Lokalita	Popis VPS	Výměra [m ²]	Využití plochy [m ²]	Využití plochy [%]
WD1 (Z6)	místní komunikace	1 100	550	50
WD2 (Z12)	místní komunikace	1 000	1 000	100
WD3 (Z15)	pěší propojení	1 900	1 900	100
WD4 (Z16)	pěší propojení	2 600	2 600	100
WD5 (KD1)	optimalizace místní komunikace	-----	-----	100
ŽD8_D26d	železniční trať	-----	-----	-----
ŽD8_D26/1	železniční trať	-----	-----	-----
celkem		6 600	6 050	92

Veřejně prospěšné opatření

Lokalita	Popis VPO
K31V, N	nadregionální biokoridor (K31V, N)

Veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) již byly z velké části realizovány. Ze strany obce vznikl požadavek na vymezení nové VPS pro pěší propojení hřbitova s centrem obce, a to napojením na chodník z realizované VPS Z16 v místě stávající nebezpečné pěšiny na p.p.č. 245/3, 245/1 a 235/1 k.ú. Svijany.

Potřeba vymezení nových Veřejně prospěšných opatření nevznikla.

4. Územní studie

Lokalita	Podmínky pro pořízení územní studie	Lhůta (v měsících)
Z1 + P1	Provéřít architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověřit základní dopravní vazby, prověřit umístění jednotlivých objektů a stanovit optimální velikost parcel, řešit možnosti napojení na síť technické infrastruktury. Vzhledem k rozsahu lokalit klást důraz na vymezení ploch veřejných prostranství.	72
Z18, Z19 + stabilizované plochy BV, DS, ZS, ZV, VF, NSzp	Provéřít architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověřit základní dopravní vazby, prověřit umístění jednotlivých objektů a stanovit optimální velikost parcel, řešit možnosti napojení na síť technické infrastruktury. Vzhledem k rozsahu lokalit klást důraz na vymezení ploch veřejných prostranství. Provéřít lokalitu v širších souvislostech – prověřit návaznost na realizovanou zástavbu v severozápadní části plochy, prověřit možnosti převedení územní rezervy R1 do zastavitelné plochy a stanovit pořadí změn v území zajišťující koordinovaný rozvoj zástavby. Zajistit prostupnost území se zohledněním stanovených směrů prostupnosti. Zajistit návaznost na stabilizovaný dopravní systém, a to nejen pro individuální automobilovou dopravu, ale také pro pěší a cyklisty. Zajistit ochranu Kabeláčovy zahrady jako dominantní veřejný prostor širšího území sídla, její veřejný přístup a prostupnost.	72

Aktuálně probíhá pořizování Územní studie pro lokality Z18 a Z19 v rozsahu i podmínkách vymezených Územním plánem Svijany. Pořizovatelem je Městský úřad Turnov, zpracovatelem ŽALUDA, projektová kancelář. Pro plochy Z1 + P1 není územní studie zpracována pro pozemky s funkčním využitím Bydlení v rodinných domech – venkovské. Pro výrazně menší část plochy Z1, která zahrnuje pozemky s funkčním využitím Výroba a skladování - lehký průmysl 2 byla územní studie zpracována. Její využití bylo schváleno dne 01.07.2019.

Nevznikla potřeba vymezit nové plochy k prověření územní studií, ani nevznikla potřeba přehodnotit stávající plochy a lhůty pro zpracování.

5. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Územní plán Svijany byl vydán v roce 2012, tedy za platnosti Politiky územního rozvoje České republiky z roku 2008. V současné době je platné úplné znění po Změně č. 9 s účinností od 01.03.2025.

Územní plán Svijany byl vydán v roce 2012, tedy za platnosti Zásad územního rozvoje Libereckého kraje z roku 2011. V současné době je platné úplné znění po Aktualizaci č. 3 účinné od 03.06.2025.

Prověření souladu s nadřazenou dokumentací je obsaženo v kapitole C této Zprávy.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Turnov ve znění úplné aktualizace k 31.12.2024 vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

1. Lokalizace protipovodňových opatření v krajině, obnova nebo budování nových drobných nádrží k zadržování vody v území a omezování rozsahu povodní – posilování retenční a akumulační kapacity území revitalizací vodních toků.
2. Provést aktualizaci stávajících prvků ÚSES v podrobnosti ÚPD – redukce nebo rozšíření nebo posunutí s ohledem na vlastnické vztahy a morfologii terénu. Ochrana přírodních, urbanistických a kulturních hodnot musí být zajišťována v rámci aktualizace územního plánu obce, v rámci regulačních plánů a během stavebního a územního řízení.
3. Při vymezování a zpřesňování koridorů pro rozvoj dopravní a technické infrastruktury minimalizovat zásahy do lesních porostů v rámci ÚPD.
4. Provéřit identifikované střety (návrh územního systému ekologické stability zasahuje do plynového koridoru VTL).
5. Vymezit plochy bydlení pro výstavbu rodinných domků.

Vyhodnocení úkolů:

1. Protipovodňová opatření jsou dostatečně popsána v platném ÚP Svijany (podkapitola 5.1).
2. Příští změna ÚP Svijany prověří již navržené prvky ÚSES, jejich funkčnost a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
3. Zpřesněný návrh koridor pro trasu železnice ŽD8_D26D pro veřejné projednání Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, který je v platném znění ÚP Svijany veden jako územní rezerva, sice zasahuje do lesního porostu. Nicméně dle schválené „Studie proveditelnosti Mladá Boleslav – Turnov – Liberec – státní hranice“ ve variantě 200PF je přes katastr Svijan navržen most – estakáda v délce 525 m přes Jizeru a dálnici D10. V konečné podobě tedy budou zásahy do lesního porostu v k.ú. Svijany minimální.
4. Příští změna ÚP Svijany prověří již navržené prvky ÚSES, jejich funkčnost a případné střety s plynovým koridorem VTL.
5. Změnou č. 2 ÚP Svijany přibýly nové zastavitelné plochy Z18 a Z19. Vzhledem k tomu, že uplynula velmi krátká doba od vydání této Změny, závěr vyhodnocení využití zastavitelných ploch v podkap. A.2. je jejich aktuálně nulové využití. Až budou stávající zastavitelné plochy alespoň z části využity, bude možno navrhnout vymezení nových.

C. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Během sledovaného období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Nevznikla potřeba na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci negativních vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje Libereckého kraje

1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Svijany s Politikou územního rozvoje České republiky

Z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, a Změny č. 8 vyplývá pro území obce Svijany následující:

Obec Svijany leží mimo rozvojové oblasti.

Svijany leží na rozvojové ose Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (- Görlitz, Zgorzelec).

Svijany se nacházejí ve Specifické oblasti SOB9. Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení oblasti suchem. Úkoly pro územní plánování, které z vymezení této specifické oblasti vyplývají, byly dále zpracovány v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje. Soulad ÚP Svijany s touto nadřazenou dokumentací je vyhodnocen v podkapitole D.2. této Zprávy.

Obcí Svijany prochází koridor železniční vysokorychlostní dopravy ŽD19 (Zawidów-) hranice Polsko/ČR – Liberec – (Turnov) – Mladá Boleslav. Tento koridor je v ÚP Svijany vymezen.

ÚP Svijany chrání a rozvíjí všechny hodnoty území a je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8.

Dále byla vydána Změna č. 9 PÚR ČR s účinností od 01.03.2025, která vymezuje nové specifické oblasti SOB10 a SOB11 – Specifické oblasti, které vymezují 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, resp. energie z větrné energie. Vzhledem k tomu, že dosud není schválena příslušná legislativa, ani nejsou zpracovány podklady pro vymezení těchto oblastí, není v tuto chvíli možné posuzovat soulad s touto částí PÚR ČR.

2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Svijany se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje

Pro vyhodnocení jsou použity Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) v úplném znění po Aktualizaci č. 1, 2 a 3 účinné od 03.06.2025.

Obec Svijany se nachází na rozvojové ose OS3 Praha – hranice SK/LK – Turnov – Liberec – Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Německo, Polsko (-Görlitz/Zgorzelec). Všechny úkoly pro územní plánování, které jsou pro tuto rozvojovou osu v ZÚR LK stanoveny, ÚP Svijany respektuje, je s nimi v souladu a průběžně dochází k jejich plnění.

Obec Svijany se nachází ve Specifické oblasti SOB9c. Všechny úkoly pro územní plánování, které jsou pro tuto specifickou oblast v ZÚR LK stanoveny, ÚP Svijany respektuje, je s nimi v souladu a průběžně dochází k jejich plnění.

Obcí Svijany prochází železniční koridor mezinárodního významu Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko, který je v ZÚR LK vymezen pod označením ŽD8_D26D úsek hranice SK/LK – Liberec. Tento koridor je územním plánem Svijany zpřesněn, a to s i s ohledem na koordinaci napojení koridoru na hranicích se Středočeským krajem. V ÚP Svijany v Úplném znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Svijany je navíc vymezena územní rezerva pro návrh tohoto koridoru ve znění pro veřejné projednání Aktualizace č. 3 ZÚR LK, jelikož touto Aktualizací dochází ke změně trasy tohoto železničního koridoru. Od té doby došlo ke schválení a následnému nabytí účinnosti této Aktualizace ZÚR LK, jakož i úplnému znění po Aktualizaci č. 1, 2 a 3. **Na základě toho je nutné v příští změně ÚP Svijany znovu zpřesnit tento železniční koridor.**

Územím obce Svijany prochází nadregionální biokoridor K31V, N. Ten je spolu s dalším lokálními prvky ÚSES řádně zapracován v ÚP Svijany.

Obcí Svijany dále prochází Multifunkční turistický koridor D41A Koridor Jizera, Mnichovo Hradiště – Turnov – Železný Brod – Semily – Jablonec nad Nisou – Rokytnice nad Jizerou – Kořenov. Všechny úkoly pro územní plánování, které jsou pro tento koridor v ZÚR LK stanoveny, ÚP Svijany respektuje, je s nimi v souladu a průběžně dochází k jejich plnění.

Obec Svijany je zahrnuta do krajinného celku KC 09 Turnovsko – Český ráj, konkrétně do krajiny 09-1 Turnov – Pěnčín. Všechny územní podmínky, které mají vést k zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, ÚP Svijany respektuje, je s nimi v souladu a průběžně dochází k jejich plnění.

E. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Návrhy na změnu Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, ani na změnu Politiky územního rozvoje ČR se neuplatňují. Nebyly zjištěny žádné místní ani nadmístní jevy, které by vyžadovaly změny těchto dokumentací.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

1. Podnět. č. 1

Pozemky: 209/17 k.ú. Svijany

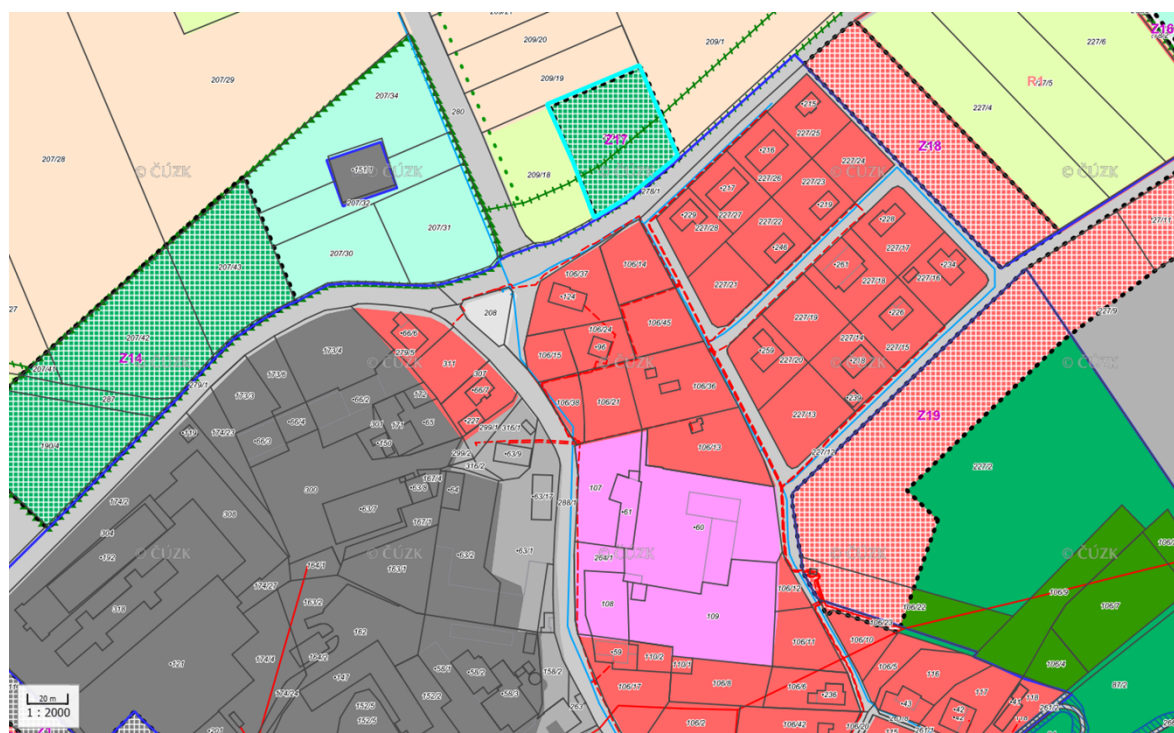
Stávající využití: Veřejná prostranství - veřejná zeleň (p.p.č. 209/17) a Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní (p.p.č. 209/18)

Navrhované využití: veřejné prostranství – všeobecné (p.p.č. 209/17)
a dopravní infrastruktura (p.p.č. 209/18)

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici II. třídy. Z inženýrských sítí je přímo dostupná vodovodní síť i elektrické vedení (NN do 1 kV).

Urbanistická návaznost: Dotčené pozemky přímo navazují na intravilán obce. Nacházejí se v těsné blízkosti turisticky hojně navštěvovaných objektů svijanského zámku a pivovaru (vč. restaurace a hotelu).



	Hranice zastavěného území k 26.9.2022		Bydlení v bytových domech
	Hranice zastavitelné plochy a plochy přestavby		Bydlení v rodinných domech - venkovské
	ÚSES - nadregionální biokoridor		Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
	ÚSES - lokální biocentrum		Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
	ÚSES - lokální biokoridor		Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
	ÚSES - interakční prvek		Občanská vybavenost - hřištitovy
	Koridor dopravní infrastruktury - železniční - novostavba (Rezerva)		Dopravní infrastruktura - silniční
	Koridor dopravní infrastruktury - železniční - modernizace (Návrh)		Dopravní infrastruktura - železnice
	Koridor dopravní infrastruktury - železniční - novostavba (Návrh)		Technická infrastruktura
	Koridor dopravní infrastruktury - silniční - optimalizace MK (Návrh)		Výroba a skladování - lehký průmysl 1
	Bydlení v rodinných domech - venkovské (Rezerva)		Výroba a skladování - lehký průmysl 2
	Bydlení v rodinných domech - venkovské (Návrh)		Výroba a skladování - fotovoltaická elektrárna
	Dopravní infrastruktura - silniční (Návrh)		Veřejná prostranství
	Výroba a skladování - lehký průmysl 1 (Návrh)		Veřejná prostranství - veřejná zeleň
	Výroba a skladování - lehký průmysl 2 (Návrh)		Zeleň - soukromá a vyhrazená
	Veřejná prostranství - veřejná zeleň (Návrh)		Plochy vodní a vodohospodářské
	NN do 1kV		Plochy zemědělské
	VN do 35kV		Plochy lesní
	VVN do 110kV		Plochy přírodní
	VVN do 220kV		Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
	ZVN do 800kV		Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní
	Vodovodní síť - stav		

Stanovisko pořizovatele: Pořizovatel doporučuje tento podnět prověřit změnou ÚP. Je ve veřejném zájmu umožnit obci a Pivovaru Svijany vybudovat turistické zázemí. V podnětu, který pořizovatel obdržel od obce, je uvedeno následující: „Obec Svijany po dohodě s Pivovarem Svijany, a.s. požaduje změnu funkčního využití pozemků p.č. 209/18 a p.č. 209/17 k.ú. Svijany takovým způsobem, aby na nich mohl být vybudován veřejný prostor. Obec sužují návštěvníci obce, pivovaru, zámku a akcí pořádaných zámkem nebo pivovarem. Návštěvníci parkují téměř kdekoli při severním okraji obce a ničí vzácnou ornou půdu, nebo parkují po celé obci a způsobují tím problémy v dopravě. Veřejný prostor by byl kombinací parkoviště, autobusové zastávky a parku s herními prvky pro děti. Zastávka autobusu byla v těchto místech nově postavena v loňském roce. Zároveň zde byla vybudována retenční nádrž a vysázeny stromy. Pravděpodobně již v tomto roce bude vybudován chodník do Svijanského Újezdu. V těchto místech prochází rovněž i připravované prodloužení cyklostezky Greenway Jizera, čímž se tento prostor stane přirozeným výchozím či odpočinkovým místem pro turisty i cyklisty. Požadujeme tedy prověřit možnost využití dotčené lokality pro vybudování nové turistické infrastruktury obce, která by byla kombinací funkcí dopravy, veřejného prostranství a zeleně, včetně technického a sociálního vybavení. Zároveň s tím prosíme i o úpravu vymezení ÚSES – Územní systém ekologické stability krajiny v dotčené lokalitě.“ Pořizovatel se s tím zdůvodněním požadované změny ztotožňuje.

2. Podnět č. 2

Pozemky: 209/18 k.ú. Svijany

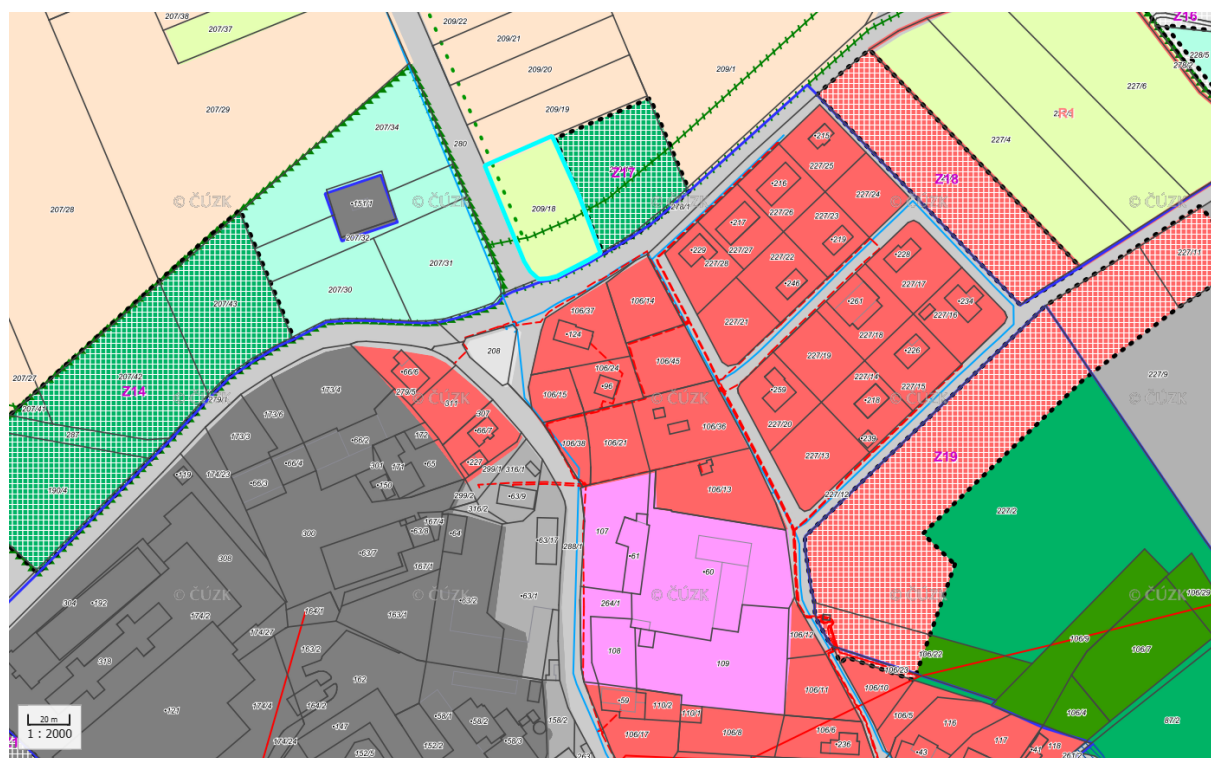
Stávající využití: Veřejná prostranství - veřejná zeleň (p.p.č. 209/17) a Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní (p.p.č. 209/18)

Navrhované využití: dopravní infrastruktura (p.p.č. 209/18) a
veřejné prostranství – všeobecné (p.p.č. 209/17)

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek přímo navazuje na silnici II. třídy. Z inženýrských sítí je přímo dostupná vodovodní síť i elektrické vedení (NN do 1 kV).

Urbanistická návaznost: Dotčené pozemky přímo navazují na intravilán obce. Nacházejí se v těsné blízkosti turisticky hojně navštěvovaných objektů svijanského zámku a pivovaru (vč. restaurace a hotelu).



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Hranice zastavěného území k 26.9.2022 | | Bydlení v bytových domech |
| | Hranice zastavitelné plochy a plochy přestavby | | Bydlení v rodinných domech - venkovské |
| | ÚSES - nadregionální biokoridor | | Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci |
| | ÚSES - lokální biocentrum | | Občanské vybavení - veřejná infrastruktura |
| | ÚSES - lokální biokoridor | | Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední |
| | ÚSES - interakční prvek | | Občanská vybavenost - hřiště |
| | Koridor dopravní infrastruktury - železniční - novostavba (Rezerva) | | Dopravní infrastruktura - silniční |
| | Koridor dopravní infrastruktury - železniční - modernizace (Návrh) | | Dopravní infrastruktura - železnice |
| | Koridor dopravní infrastruktury - železniční - novostavba (Návrh) | | Technická infrastruktura |
| | Koridor dopravní infrastruktury - silniční - optimalizace MK (Návrh) | | Výroba a skladování - lehký průmysl 1 |
| | Bydlení v rodinných domech - venkovské (Rezerva) | | Výroba a skladování - lehký průmysl 2 |
| | Bydlení v rodinných domech - venkovské (Návrh) | | Výroba a skladování - fotovoltaická elektrárna |
| | Dopravní infrastruktura - silniční (Návrh) | | Veřejná prostranství |
| | Výroba a skladování - lehký průmysl 1 (Návrh) | | Veřejná prostranství - veřejná zeleň |
| | Výroba a skladování - lehký průmysl 2 (Návrh) | | Zeleň - soukromá a vyhrazená |
| | Veřejná prostranství - veřejná zeleň (Návrh) | | Plochy vodní a vodohospodářské |
| | NN do 1kV | | Plochy zemědělské |
| | VN do 35kV | | Plochy lesní |
| | VVN do 110kV | | Plochy přírodní |
| | VVN do 220kV | | Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní |
| | ZVN do 800kV | | Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní |
| | Vodovodní síť - stav | | |

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o podnět, jehož záměr je totožný s podnětem č. 1 s tím rozdílem, že podnět č. 1 podala obec jakožto vlastník pozemku p.č. 209/17 a tento podnět č. 2 podal Pivovar Svijany, a.s. jakožto vlastník pozemku p.č. 209/18 (oba k.ú. Svijany). V podnětu č. 2 je v jeho odůvodnění uvedeno následující: „Pivovar Svijany, a.s. v souladu s Obcí Svijany požaduje změnu funkčního využití pozemků p.č. 209/18 a p.č. 209/17 k.ú. Svijany takovým způsobem, aby na nich mohl být vybudován veřejný prostor. Pivovar i zámek disponují v současnosti 50 parkovacími místy na dvou parkovištích. Ty postačují během běžného provozu pivovarské restaurace, obchodu i zámku. Pivovar ve spolupráci se zámkem pořádá v průběhu roku několik velkých akcí pro širokou veřejnost, kdy potřebné množství parkovacích míst mnohonásobně překračuje kapacitu výše zmíněných dvou parkovišť. Dochází tedy k tomu, že návštěvníci parkují téměř kdekoli při severním okraji obce a ničí vzácnou ornou půdu, nebo parkují po celé obci a způsobují tím problémy v dopravě. Pivovar Svijany, a.s. si je vědom této zátěže, a proto by rád ve spolupráci s obcí tuto situaci vyřešil vybudováním nového veřejného prostoru při severním okraji zástavby obce Svijany. Tento veřejný prostor by byl kombinací parkoviště, autobusové zastávky a parku s herními prvky pro děti. Zastávka autobusu byla v těchto místech nově postavena v loňském roce. Zároveň zde byla vybudována retenční nádrž a vysázeny stromy. Pravděpodobně již v tomto roce bude vybudován chodník do Svijanského Újezdu. V těchto místech prochází rovněž i připravované prodloužení cyklostezky Greenway Jizera, čímž se tento prostor stane přirozeným výchozím či odpočinkovým místem pro turisty i cyklisty. Požadujeme tedy prověřit možnost využití dotčené lokality pro vybudování nové turistické infrastruktury obce, která by byla kombinací funkcí dopravy, veřejného prostranství a zeleně, včetně technického a sociálního vybavení.“ Podobně jako podnět č. 2 i tento podnět pořizovatel doporučuje prověřit změnou ÚP.

3. Podnět č. 3

Pozemek: 186/19 k.ú. Svijany

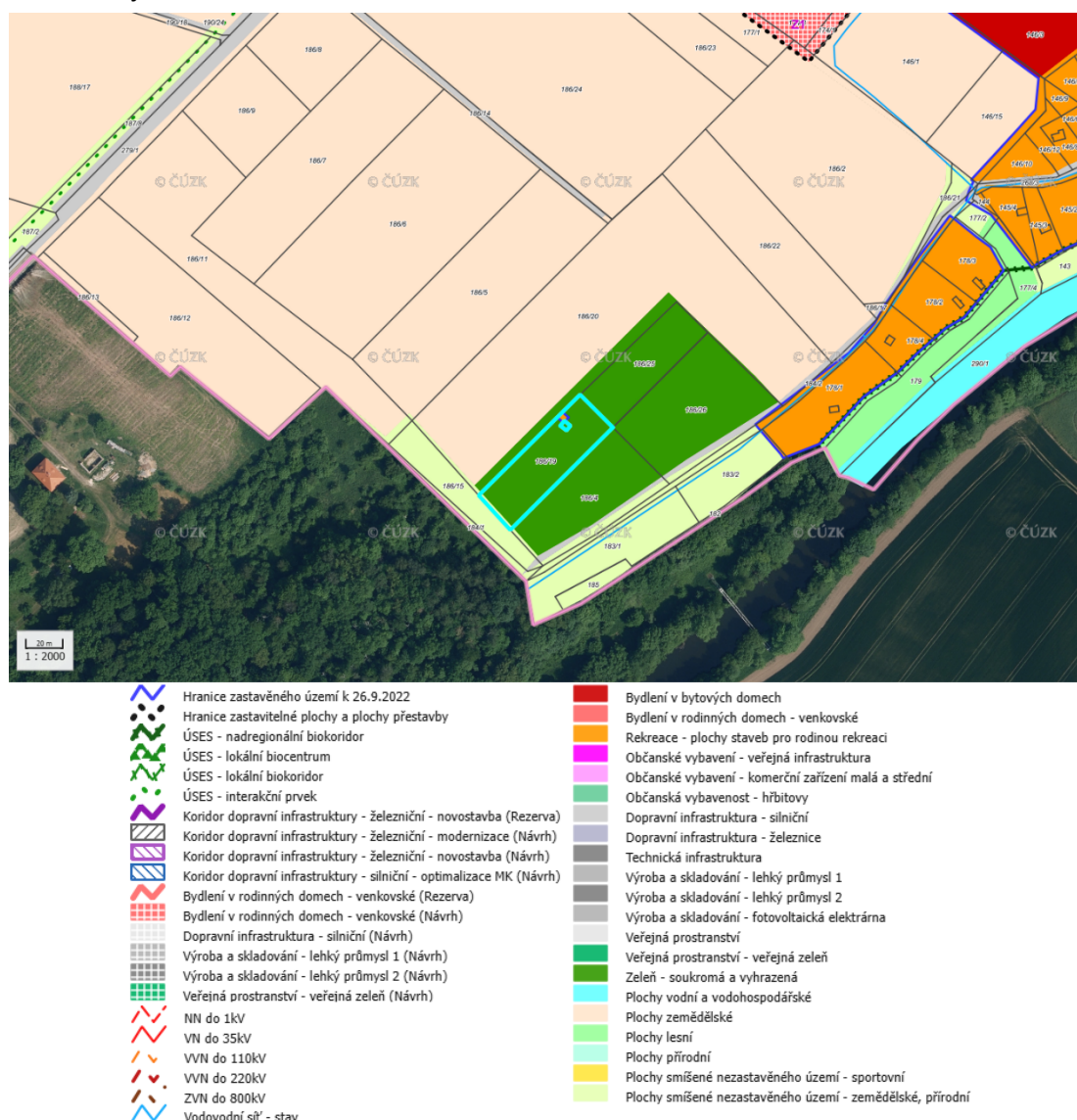
Stávající využití: Zeleň - soukromá a vyhrazená

Navrhované využití: Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF

Dopravní a technické napojení: Z inženýrských sítí je přímo dostupná pouze vodovodní síť. Nadzemní elektrické vedení (NN do 1 kV) se nachází cca 300 m od kraje pozemku.

Urbanistická návaznost: Jedná se o stávající rekreační oblast s drobnými stavbami, chatičkami. Vlastník požaduje pouze rozšíření plochy pro rekreaci o 44 m² z důvodu možnosti zvětšení stávajícího rekreačního objektu.



Stanovisko pořizovatele: Vzhledem k návaznosti na rekreační, resp. chatovou oblast, doporučujeme prověřit tento podnět změnou ÚP.

4. Podnět č. 4

Předmět změny: úprava podmínek prostorového uspořádání plochy s funkčním využitím Rekreace

Stávající podmínky: max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví; max. zastavěná plocha: 60 m²

Navrhované podmínky: max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví; koeficient zastavění: 0,3

Stanovisko pořizovatele: Pořizovatel doporučuje v rámci sjednocení podmínek prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanovených ÚP Svijany tento podnět prověřit jeho změnou. Vzhledem k charakteru celé rekreační oblasti v obci Svijany i jejímu umístění v rámci obce se jeví tato změna prostorových podmínek jako vhodná, přičemž by díky ní nemělo dojít k zásadnímu ohrožení nastavené koncepce rozvoje území obce, ani koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.

5. Podnět č. 5

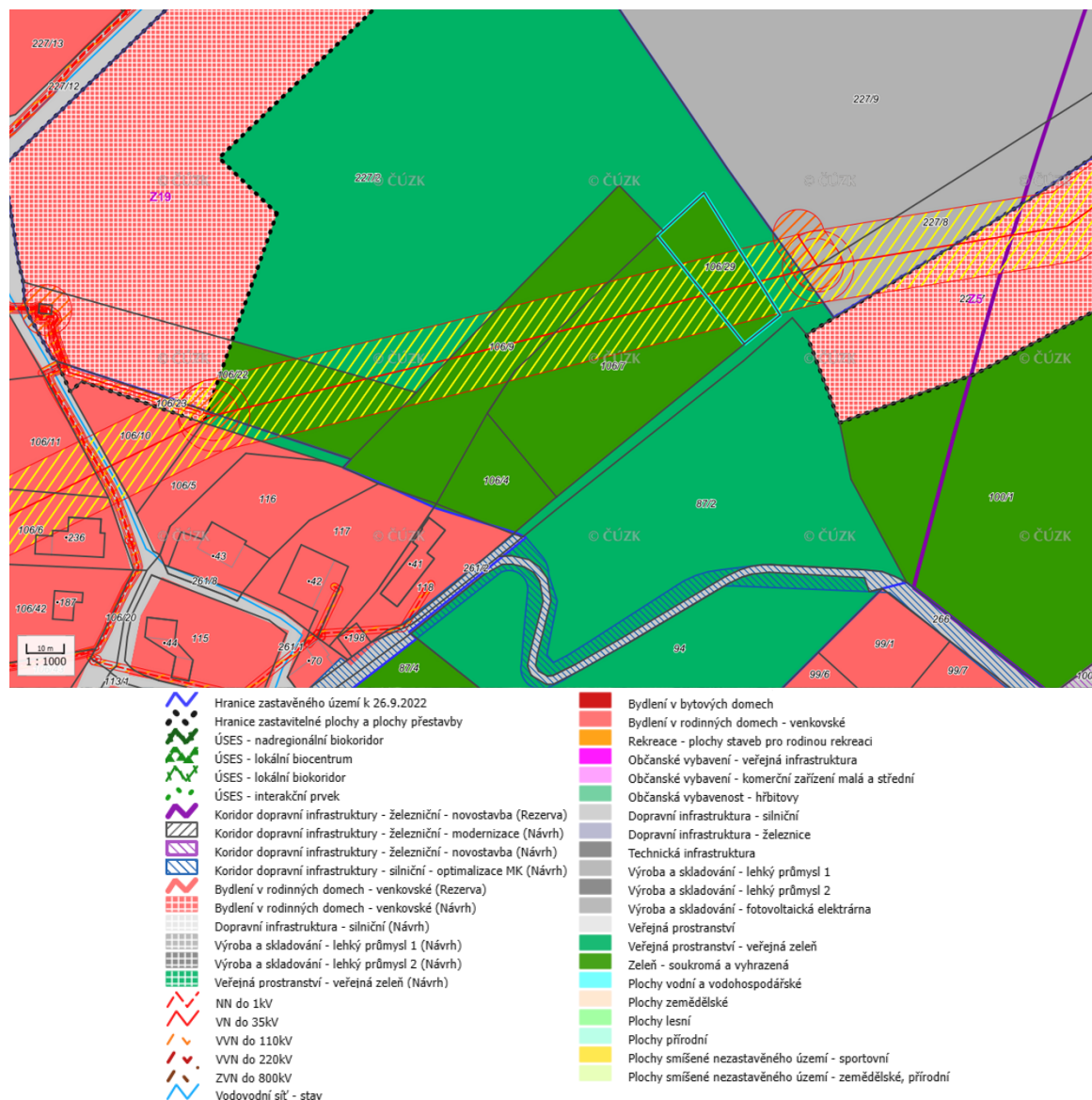
Pozemek: 186/19 k.ú. Svijany

Stávající využití: Zeleň - soukromá a vyhrazená

Navrhované využití: Bydlení v rodinných domech - venkovské

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo VN

Dopravní a technické napojení: Dotčený pozemek není napojen na žádnou komunikaci, ani na žádnou technickou infrastrukturu.



Stanovisko pořizovatele: Ze strany pořizovatele byly shledány důvody, pro které lze předpokládat, že nebude možné náležitě zdůvodnit zapracování návrhu do změny územního plánu a to především z hlediska výše popsané urbanistické návaznosti, a **proto tento podnět nedoporučuje zařazovat do návrhu zadání.** Dotčený pozemek nemá žádnou návaznost na stávající zástavbu, jakož i na veřejnou komunikaci a napojení na technickou infrastrukturu. Přes poloviny pozemku navíc zasahuje ochranné pásmo vysokého napětí. Změna funkčního využití dotčeného pozemku pro bydlení by nebyla v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

G. Vyhodnocení potřeby pořízení změny Územního plánu Svijany

Platný ÚP Svijany není zpracován v jednotném standardu územně plánovacích dokumentací dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb..

Dne 29.04.2025 byla schválena Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, která je nadřazenou územně plánovací dokumentací pro ÚP Svijany. Změny, které byly předmětem této Aktualizace se týkají i k.ú. Svijany, a proto je potřeba uvést do souladu ÚP Svijany se ZÚR LK.

Obec Svijany obdržela několik podnětů na změnu ÚP Svijany z řad vlastníků pozemků v k.ú. Svijany.

Obec Svijany rovněž uplatnila dva požadavky na změnu ÚP Svijany.

Na základě vyhodnocení uplatňování ÚP Svijany a podnětů na jeho změnu pořizovatel dospěl k závěru, že by bylo vhodné pořídit Změnu č. 3 ÚP Svijany.

H. Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Svijany

1. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé správní území obce Svijany, které je shodné s k.ú. Svijany.

2. Obsah navrhované Změny č. 3 Územního plánu Svijany

- I. Převedení dokumentace ÚP Svijany do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- II. Aktualizace zastavěného území a funkčního využití jednotlivých ploch dle výsledků vyhodnocení zastavěného území v podkapitole A. 1 této Zprávy.
- III. Zpřesnění železničního koridoru ŽD19_D26E vyplývající z Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.
- IV. Provéřít funkční využití p.p.č. 209/17 k.ú. Svijany. Tento požadavek je uplatněn na základě podnětu obce, jehož vyhodnocení se nachází v podkapitole F.1 této Zprávy.
- V. Provéřít funkční využití p.p.č. 209/18 k.ú. Svijany. Tento požadavek je uplatněn na základě podnětu vlastníka, jehož vyhodnocení se nachází v podkapitole F.2 této Zprávy.
- VI. Provéřít funkční využití p.p.č. 186/19 k.ú. Svijany. Tento požadavek je uplatněn na základě podnětu vlastníka, jehož vyhodnocení se nachází v podkapitole F.3 této Zprávy.
- VII. Provéřít podmínky prostorového uspořádání plochy pro rekreaci dle vyhodnocení Podnětu č. 4 (podkapitola F.4 této Zprávy), který uplatnila obec.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- VIII. Provéřít navržené prvky ÚSES na základě vyhodnocení kapitoly B body 2. a 4. této Zprávy a zároveň v souvislosti s body IV. a V. této kapitoly (H).
- IX. Systematicky vymezit zelenou infrastrukturu. Její prvky budou začleněny v návaznosti na stávající krajinné struktury s cílem posílení ekologické stability území.

4. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb

- X.** Aktualizace vymezených veřejně prospěšných opatření dle výsledků vyhodnocení zastavěného území v podkapitole A. 3 této Zprávy.
- XI.** Vymezit novou VPS pro pěší propojení hřbitova s centrem obce (jižním směrem).

5. Účel navrhované Změny č. 3 Územního plánu Svijany

Účelem navrhované změny je převedení ÚP Svijany do jednotného standardu územně plánovací dokumentaci, uvést ho do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a prověřit podněty na změnu obdržené od obce i vlastníků.

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

Nejbližšími evropsky významnými lokalitami jsou Evropsky významná lokalita Průlom Jizery u Rakous, Evropsky významná lokalita Příhrazské skály a Evropsky významná lokalita Podtrosecká údolí (na území CHKO Český ráj).

Nejbližšími ptačími oblastmi jsou Ptačí oblast Krkonoše, Ptačí oblast Jizerské hory a Ptačí oblast Českolipsko – Dokeské pískovce a mokřady.

Dle stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství doručeného dne 08.07.2025 a evidované pod ev.č. 35395/25 – MUTU jako stanovisko příslušného úřadu podle § 47 odst. 2 stavebního zákona se neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Změna č. 3 ÚP Svijany není změnou koncepce ve smyslu zákona o posuzování vlivů. V rámci Změny č. 3 ÚP Svijany nelze očekávat negativní vlivy, které by vyvolaly nutnost komplexního posouzení na životní prostředí.

Dle stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody a krajiny doručeného dne 13.06.2025 a evidované pod ev.č. 30617/25 - MUTU návrh zprávy nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.