

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

LISTOPAD 2024

Název územně plánovací dokumentace:

Změna č. 2 územního plánu Chřibská

Řešené území:

Plochy dílčích změn na správním území města Chřibská zahrnující katastrální území Horní Chřibská (654477), Dolní Chřibská (654469), Chřibská (654485), Krásné Pole u Chřibské (654493)

Datum:

18.11.2024

Fáze:

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

Objednatel:

Město Chřibská
Chřibská 197
407 44 Chřibská
IČO: 00261378

Pořizovatel:

Městský úřad Varnsdorf
úřad územního plánování

Odpovědný projektant:



Ing. Vladivoj Řezník
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569
reznik.vladivoj@gmail.com

Obsah

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	5
1. Dopravní infrastruktura.....	5
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	5
k) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části.....	6

a) Vymezení zastavěného území

- (1) Změna č. 2 územního plánu Chřibská (dále jen „Změna č. 2“) ruší v první větě této kapitoly následující text: Změnou č. 1 ÚP Chřibská k 1.5.2018 a nahrazuje jej textem: Změnou č. 2 ÚP Chřibská k 18.11.2024.

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 4)

b) Základní koncepce rozvoje území obce

- (2) Změna č. 2 upravuje název této kapitoly a všech ostatních kapitol dle nyní platné vyhlášky č. 157/ 2024 Sb.
- (3) Změna č. 2 ruší ve čtvrtém odstavci této kapitoly text: ~~a Změny č. 1 ÚP~~ a přidává text za následující slovo Chřibská: po Změně č. 2.

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 4)

c) Urbanistická koncepce

- (4) Změna č. 2 upravuje názvy a označení ploch v Územním plánu Chřibská dle požadavků stávajícího stavebního zákona č. 283/2021 Sb., který požaduje zpracování územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Úpravy označení a názvů ploch s různým funkčním využitím jsou patrné ze „Srovnávacího textu úplného změni Územního plánu Chřibská po Změně č. 2“ a pro plochy vymezené Změnou č. 2 jsou úpravy uvedeny také v posledním odstavci kapitoly f) tohoto textu.
- (5) Změna č. 2 aktualizovala výměry dříve vymezených zastavitelných ploch Územním plánem Chřibská resp. dříve vymezené plochy převedla na stávající, pokud na nich již proběhla výstavba a stavby na plochách jsou evidované v katastru nemovitostí k 18.11.2024.
- (6) Změna č. 2 přidává na konec této kapitoly následující texty a tabulky:

Změna č. 2 územního plánu Chřibská navrhuje na území města Chřibská následující zastavitelné

plochy:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Parcelní čísla dle katastru nemovitostí	Katastrální území
Z.2.1	Bydlení individuální (BI)	0,17	1	2687	Dolní Chřibská
Z.2.2	Rekreace individuální (RI)	0,15	1	733	Dolní Chřibská
Z.2.4	Bydlení individuální (BI)	0,1	1	77/1	Dolní Chřibská
Z.2.5	Bydlení individuální (BI)	0,11	1	609	Dolní Chřibská
Z.2.6	Bydlení individuální (BI)	0,15	1	190	Dolní Chřibská
Z.2.8	Bydlení individuální (BI)	0,49	2	2756 5/1, 5/2	Dolní Chřibská Chřibská
Z.2.9	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	0,29	-	763/2	Chřibská

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Parcelní čísla dle katastru nemovitostí	Katastrální území
Z.2.10	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	0,29	-	770/1, 770/2	Chřibská
Z.2.11	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,49	4	768	Chřibská
Z.2.12	Bydlení individuální (BI)	0,61	5	756/4	Chřibská
Z.2.13	Bydlení individuální (BI)	0,5	4	55	Chřibská
Z.2.14	Bydlení individuální (BI)	0,53	5	57	Chřibská
Z.2.15	Bydlení individuální (BI)	0,09	1	584, 585	Chřibská
Z.2.16	Bydlení individuální (BI)	0,14	1	33	Horní Chřibská
Z.2.17	Bydlení individuální (BI)	0,44	4	64	Horní Chřibská
Z.2.18	Doprava jiná – místní a účelové komunikace (DX.mk)	0,05	-	73, 74	Horní Chřibská
Z.2.19	Občanské vybavení – sport (OS)	0,62	-	202/1	Horní Chřibská
Z.2.20	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,31	-	573/1, 573/2	Horní Chřibská
Z.2.21	Bydlení individuální (BI)	0,1	1	572	Krásné Pole u Chřibské
Z.2.22	Bydlení individuální (BI)	0,09	1	102	Krásné Pole u Chřibské
Z.2.23	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,2	2	156, 194, 195, 196	Krásné Pole u Chřibské
Z.2.24	Bydlení individuální (BI)	0,34	3	256	Krásné Pole u Chřibské
Z.2.25	Bydlení individuální (BI)	0,22	2	396/1, 396/2	Horní Chřibská
Z.2.27	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,20	-	585	Chřibská
Z.2.28	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,34	-	756	Chřibská
Z.2.30	Technická infrastruktura všeobecná (TU)	0,12	-	309, 322/1, 765, 766/1	Chřibská

Změna č. 2 územního plánu Chřibská navrhuje na území města Chřibská následující plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Parcelní čísla dle katastru nemovitostí	Katastrální území
P.2.3	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,06	1	678	Dolní Chřibská
P.2.7	Bydlení hromadné (BH)	0,13	1	496/2, 497	Dolní Chřibská
P.2.26	Rekreace individuální (RI)	1,95		916, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 930, 931, 2732, 2779, 2805, 2806, 2847	Dolní Chřibská
P.2.29	Občanské vybavení všeobecné (OU)	0,23	-	547/5, 550/1, st. 549	Chřibská
P.2.31	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,4	2	186, 190/2	Chřibská

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 9 - 10)

d) Koncepce veřejné infrastruktury

1. Dopravní infrastruktura

2) Místní komunikace

(7) Změna č. 2 přidává na konec kapitoly následující větu: Změna č. 2 navrhuje jednu novou místní a účelovou komunikaci Z.2.18.

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 10)

3. Občanské vybavení

(8) Změna č. 2 ruší předposlední větu v kapitole: ~~Územní plán navrhuje celkem 8 ploch občanského vybavení.~~ a nahrazuje ji větou: Územní plán včetně navazující Změny č. 1 a č. 2 navrhuje celkem 11 ploch občanského vybavení.

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 12)

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

(9) Změna č. 2 v „Podmíněně přípustném využití“ v plochách „bydlení individuální (BI)“ za textem ve druhé odrážce: „využitelnost ploch Z.BI6, Z.BI9, Z.BI12, Z.BI17, Z.BI20, Z.BI30, Z.BI34, Z.BI48 je podmíněna zpracováním územní studie“ ruší text: ~~max 50 % podlahových ploch.~~

(10) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „bydlení individuální (BI)“ za text „minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 1 000 m² - nevztahuje se na plochy BI1, BI2, BI14, BI29, BI43, BI45, BI49, Z1.8“ doplňuje následující text: , Z.2.15.

(11) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „bydlení individuální (BI)“ za text „podíl zastavěných ploch na pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 20 %“ doplňuje text: , min. 60 % pozemku bude tvořit zeleň.

(12) Změna č. 2 doplňuje následující text do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „bydlení individuální (BI)“: pokud návrhová plocha bydlení sousedí s komunikacemi s nevyhovujícími šířkovými parametry, bude plocha bydlení zmenšena tak, aby bylo vyhrazeno veřejné prostranství pro umístění komunikace a chodníku o šířce min. 8 m (celková šířka 8 m = šířka nevyhovující komunikace + šířka zmenšené návrhové plochy).

(13) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „bydlení hromadné (BH)“ za text „podíl zastavěných ploch na pozemku pro umístění 1 bytového domu max. 35 %“ doplňuje text: , min. 50 % pozemku bude tvořit zeleň.

- (14) Změna č. 2 do „přípustného využití“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“ doplňuje text: byty (maximálně 3 bytové jednotky v jedné stavbě).
- (15) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“ za text „podíl zastavěných ploch max. 50 % pozemku“ doplňuje text: , min. 40 % pozemku bude tvořit zeleň; vyjma plochy P.2.31 kde je stanoven podíl zastavěných ploch max. 80 %, min. 20 % plochy bude tvořit zeleň.
- (16) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“ za text „minimální velikost pozemku pro umístění jednoho domu je 1 000 m²“ doplňuje text: ; vyjma plochy P.2.31, kde je možno umístit max. 2 domy (jeden nový dům + jeden stávající je možné přestavět).
- (17) Změna č. 2 doplňuje následující text do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“: přestavba stavby na ploše P.2.3 zachová původní vzhled exteriéru stavby z pohledů od silnice III. třídy, jedná se o architektonicky významný objekt.
- (18) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“ doplňuje následující text: zachovat dopravní přístup k nemovitostem na p. p. č. 197 v k.ú. Krásné Pole u Chřibské přes návrhovou plochu Z.2.23.
- (19) Změna č. 2 do „přípustného využití“ v plochách „občanského vybavení všeobecného (OU)“ doplňuje za text „stavby pro ochranu obyvatelstva“ následující text v závorce: (např. hasičská zbrojnice.
- (20) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „rekreace individuální (RI)“ za text „maximální podíl zastavěných ploch na pozemku: 20 %“ doplňuje text: , min. 70 % pozemku bude tvořit zeleň.
- (21) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „rekreace hromadné (BH)“ za text „maximální podíl zastavěných ploch na pozemku: 20 %“ doplňuje text: , min. 60 % pozemku bude tvořit zeleň.
- (22) Změna č. 2 doplňuje následující text do „Společných regulativů:“ Na nezastavitelných plochách neumísťovat výrobní elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze umísťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách.
- (23) Změna č. 2 dále nemění znění regulativů jednotlivých ploch s rozdílným funkčním využitím. Změna č. 2 doplňuje k dříve používaným názvům ploch jejich nové pojmenování v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, který je závazný od 1.1.2023. Změna č. 2 vymezuje následující plochy s rozdílným funkčním využitím:
- bydlení individuální (BI); dříve plochy bydlení – individuální (BI),
 - bydlení hromadné (BH); dříve plochy bydlení hromadné (BH),

- smíšené obytné všeobecné (SU); dříve plochy smíšené obytné (SO),
- občanské vybavení všeobecné (OU) – dříve plochy občanského vybavení – občanská vybavenost (OV),
- zeleň – zahrady a sady (ZZ); dříve plochy zemědělské – zahrady (ZA),
- výroba zemědělská a lesnická (VZ); dříve plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ),
- rekreace individuální (RI); dříve plochy rekreace – individuální (RI),
- občanské vybavení – sport (OS); dříve plochy občanského vybavení – sport (OS),
- doprava jiná – místní a účelové komunikace (DX.mk); dříve plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní.

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 15 - 21)

k) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

(24) Změna č. 2 ruší text: ~~Textová část Územního plánu po Změně č. 1 obsahuje 21 stran, Odůvodnění územního plánu obsahuje 72 stran, Odůvodnění změny č. 1 územního plánu obsahuje 36 stran~~ a nahrazuje jej textem: Textová část Územního plánu po Změně č. 2 obsahuje 23 stran, Odůvodnění územního plánu obsahuje 72 stran, Odůvodnění změny č. 1 územního plánu obsahuje 36 stran, Odůvodnění změny č. 2 územního plánu obsahuje 40 stran.

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 23)