

**ODŮVODNĚNÍ  
ZMĚNY č. 2  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
CHŘIBSKÁ**

**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) Stručný popis postupu pořízení územního plánu .....	4
b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona .....	4
c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů.....	9
d) Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	9
1. Širší územní vztahy .....	9
2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	10
3. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	20
e) Vyhodnocení souladu s obsahem změny .....	25
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....	27
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	27
h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .....	35
i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	35
j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	36
1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu .....	36
2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa.....	40
k) Vyhodnocení připomínek .....	40

## **a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu**

Kapitola bude doplněna po projednání Změny č. 2 územního plánu Chřibská (dále „Změna č. 2“) pořizovatelem.

## **b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona**

### **§ 38 stavebního zákona**

#### ***Cíle územního plánování***

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 navrhuje odpovídající rozvoj sídla tak, aby byl zajištěn jeho udržitelný rozvoj v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Chřibská bude i nadále atraktivní pro maloměstské bydlení s dobrou dopravní infrastrukturou v kvalitním přírodním prostředí. Územní plán Chřibská po Změně č. 2 vytváří předpoklady pro zabezpečení dostatečného množství ploch pro rozvoj bydlení, zemědělství, průmyslu i cestovního ruchu. Soudržnost společenství obyvatel zajišťuje územní plán především lokalizací samotných návrhových ploch, dále stanovenými regulativy tak, aby nevznikaly samostatné lokality pro výstavbu velkého množství rodinných domů s malými zahradami.

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

Uspořádání sídla vychází z historicky daného urbanistického půdorysu sídla s tím, že nové plochy jsou navrhovány převážně v prolukách nebo v přímé a logické návaznosti na stávající zastavěné území. Územní plán reaguje na veřejné zájmy města vymezením např. ploch pro realizaci čistíren odpadních vod. Soukromé zájmy jsou reprezentovány především návrhovými plochami bydlení, plochami občanského vybavení, plochami smíšenými obytnými, plochami výroby a skladování. Územní plán Chřibská po Změně č. 2 vytváří předpoklady pro možnosti dalšího rozvoje města v odpovídající míře.

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 navrhuje odpovídající rozvoj sídla tak, aby byl zajištěn jeho udržitelný rozvoj v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Chřibská bude i nadále atraktivní pro maloměstské bydlení s dobrou dopravní infrastrukturou v kvalitním přírodním prostředí. Uspořádání sídla vychází z historicky daného urbanistického půdorysu sídla s tím, že nové plochy jsou navrhovány převážně v prolukách nebo v přímé a logické návaznosti na stávající zastavěné území.

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

Změna č. 2 respektuje Územní plán Chřibská, který ve své urbanistické koncepci sleduje hlavní cíl územně technického uspořádání ploch v řešeném území, kterým je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Jako hlavní využití ploch bydlení navrhuje individuální jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, na pozemcích o minimální velikosti 1 000 m<sup>2</sup>. Zastavitelné plochy vymezuje Územní plán Chřibská po Změně č. 2 s ohledem na potenciál rozvoje území a na míru zastavění území.

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

Příslušné orgány územního plánování koordinují veškeré záměry ovlivňující rozvoj území nejen v souladu s územně plánovací dokumentací, ale také v souladu se souvisejícími právními předpisy.

## **§ 39**

### **Úkoly územního plánování**

*(1) Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména*

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

Zjišťování podkladů pro posouzení stavu území bylo cílem průzkumů rozborů, které doplnily podklady poskytnuté ORP Varnsdorf v rámci územně analytických podkladů. Na základě toho bylo

možno komplexně posoudit nejen současný stav, přírodní a kulturní hodnotu území, ale také předpoklady pro jejich ochranu a rozvoj.

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

Stanovení základní koncepce rozvoje území z hlediska jejich urbanistických a územně technických předpokladů pro ochranu veškerých hodnot území je v územním plánu považováno za stěžejní. Změna č. 2 stanovenou koncepci respektuje.

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 vymezuje nové funkční plochy s cílem zachovat udržitelný rozvoj města i do budoucna. Prvořadým zájmem je ochrana životního prostředí.

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 stanovuje k jednotlivým funkčním plochám regulativy v rámci pravomocí daných stavebním zákonem. Územní plán řeší především minimální velikost stavebních pozemků a výškovou hladinu.

*e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných ploch a, je-li to účelné s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí, zabezpečením ploch pro průmysl a zemědělství,*

Změna č. 2 respektuje Územní plán Chřibská, který ve své urbanistické koncepci sleduje hlavní cíl územně technického uspořádání ploch v řešeném území, kterým je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Jako hlavní využití ploch bydlení navrhuje individuální jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, na pozemcích o minimální velikosti 1 000 m<sup>2</sup>. Zastavitelné plochy vymezuje Územní plán Chřibská po Změně č. 2 s ohledem na potenciál rozvoje území a na míru zastavění území.

*f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce<sup>67)</sup> a klimatické cíle státu,*

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

Změna č. 2 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou platným územním plánem a nijak ji nemění.

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

Změna č. 2 vymezuje nové plochy ke změně funkčního využití s cílem zachovat udržitelný rozvoj města i do budoucna. Změna č. 2 dbá na ochranu veřejných zájmů vhodnou lokalizací návrhových ploch. Jako prvořadý zájem si Změna č. 2 klade za cíl ochranu životního prostředí.

*i) stanovovat pořadí provádění změn v území,*

Pořadí provádění změn v území, vzhledem k architektonicko-urbanistické struktuře obce a počtu navrhovaných ploch Změna č. 2 nestanovuje.

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

Změna č. 2 chrání veřejné zájmy vhodnou lokalizací návrhových ploch.

*k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*

V rámci Změny č. 2 nebyly vymezeny žádné nové veřejně prospěšné stavby a žádná nová veřejně prospěšná opatření.

*l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, ucha a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů,*

Změna č. 2 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou platným územním plánem a nijak ji nemění. Výstavba v záplavovém území stoleté vody není Změnou č. 2 navrhována.

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

Změna č. 2 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou platným územním plánem a nijak ji

nemění.

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

Změna č. 2 nevymezuje takové plochy, u kterých by se dalo předpokládat, že jejich prostorové vymezení negativně ovlivní hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

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

Změna č. 2 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou platným územním plánem.

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

V rámci Změny č. 2 nebylo nutné vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

*q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*

V rámci Změny č. 2 nebylo nutné stanovit asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území.

*r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů,*

V rámci Změny č. 2 nebylo nutné regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů.

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

Změna č. 2 respektuje podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů. Změna č. 2 nebyla posuzována v rámci Vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Chřibská na udržitelný rozvoj území. Změna č. 2 nenavrhuje žádná kompenzační opatření.

#### **Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona**

Změna č. 2 územního plánu Chřibská splňuje požadavky stanovené zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a jeho prováděcími předpisy. Je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 38 a 39 stavebního zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, včetně ochrany nezastavěného území. Návrh Změny č. 2



splňuje přiměřeně požadavky na obsah územního plánu stanovené v příloze č. 7 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

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

Změna č. 2 je zpracována v souladu s požadavky jiných právních předpisů. Během procesu pořizování změny územního plánu uplatní dotčené orgány svá stanoviska. Vyhodnocení stanovisek bude doplněno po projednání.

### **d) Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací**

#### ***1. Širší územní vztahy***

Koordinace využívání území města Chřibská z hlediska širších vztahů v území vychází z geografické polohy města v severní části Ústeckého kraje, západně od města Varnsdorf a jižně od města Rumburk. Obě města jsou z Chřibské vzdálena cca 10 km. Dále je Chřibská ovlivněna polohou v hodnotném krajinném prostředí. Větší část řešeného území se nachází v Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Lužické hory, dále zasahuje na území města Národní park (NP) České Švýcarsko a CHKO Labské pískovce. Řešené území spadá do Ptačí oblasti Labské pískovce a do Evropsky významné lokality České Švýcarsko. V území města jsou jednotlivé prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) zastoupené všemi jeho úrovněmi: lokální, regionální i nadregionální.

Území města se rozkládá ve výšce od cca 250 m.n.m. do 533 m.n.m. (vrch Spravedlnost).

Městem prochází silnice II. třídy č. 263 a pět silnic III. třídy (č.26325, č.26324, č.26325, č.25881 a č.2653).

Řešené území sousedí na severu s k.ú. Kyjov u Krásné Lípy, s k.ú. Doubice; na západě s k.ú. Rynartice, s k.ú. Studený u Kunratic; na jihu s k.ú. Česká Kamenice, s k.ú. Kytlické Mlýny, s k.ú. Dolní Falknov a na východě s k.ú. Rybníště a s k.ú. Nová Chřibská.

Specifikem města ve vztahu k okolním sídlům je jeho hodnotná architektonicko-urbanistická struktura daná především skutečností, že na území města je velké množství podstávkových domů (některé z nich jsou vedeny jako nemovité kulturní památky).

Pro řešené území a jeho širší vztahy, jsou závazné skutečnosti obsažené ve vyšší územně plánovací dokumentaci. V první řadě se jedná o „Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR).“ Ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje vyplývá pro Územní plán (ÚP) Chřibská respektovat a rozvíjet následující hodnoty území: krajinný celek (KC) CHKO Lužické hory, KC NP České Švýcarsko, koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (Z1), nadregionální biocentrum č.82, nadregionální biokoridor K7 a regionální biocentrum č.1706.

Z hlediska celostátních dokumentů (které jsou pro územní plán Chřibská rovněž závazné) je důležitá „**Politika územního rozvoje (PÚR) ČR.**“ V PÚR ČR jsou pro obec stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v žádné rozvojové ose, které jsou v PÚR vymezeny.

## **2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pro řešené území a jeho širší vztahy, jsou závazné skutečnosti obsažené v krajské územně plánovací dokumentaci: „**Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje** (dále jen **ZÚR**)“, po vydání aktualizace č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4.

### **Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje**

#### Základní priority

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj vhodným využitím ploch. V sídle převažují plochy bydlení v rámci relativně malých ploch usnadňujících snazší soužití nově přistěhovalých obyvatel se starousedlíky, čímž se mimo jiné zajišťuje sociální soudržnost obyvatel nejen v rámci města. Hospodářský rozvoj je podpořen vymezením ploch výroby a skladování, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení. Úroveň životního prostředí je v současné době dobrá, na území obce se nachází CHKO Lužické hory, NP České Švýcarsko, CHKO Labské pískovce, lokality Natura 2000 - Ptačí oblast, Evropsky významná lokalita a dvě přírodní rezervace. Ochrana životního prostředí je zajištěna vymezením ploch odpovídající dané lokalitě a také jednotlivými prvky Územního systému ekologické stability.

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 respektuje limity rozvoje území a svými návrhy zajišťujícími udržitelný rozvoj nebrání rozvoji vhodných způsobů využití území.

## Životní prostředí

- (5) *Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).*

Návrh urbanistické koncepce respektuje nutnost ochrany nezastupitelných přírodních hodnot území. Za tím účelem je urbanistické řešení vhodným kompromisem sledujícím zajištění rozvoje města v plném souladu s CHKO Lužické hory, NP České Švýcarsko, CHKO Labské pískovce, s lokalitami Natura 2000 - Ptačí oblastí, s Evropsky významnou lokalitou a dvěma přírodními rezervacemi.

## Hospodářský rozvoj

- (8) *Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.*

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 respektuje současné plochy výroby a skladování a plochy občanského vybavení. Ty doplňuje návrhem ploch výroby a skladování, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení. Regulativy ploch umožňují realizaci výroby a služeb, které odpovídají současným trendům ekonomickým i technologickým.

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

Na území obce se nachází nevyužitý výrobní areál. Tento brownfield využívá územní plán jako plochu výroby a skladování (P.VL7).

- (14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.*

Naplňování této priority je v rámci Změny č. 2 popsáno v Odůvodnění v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

a pozemky určené k plnění funkce lesa“ a v kapitole „Koncepce uspořádání krajiny.“ Cílem Územního plánu Chřibská po Změně č. 2 je minimalizovat zábory ZPF, omezit erozi na svažitéch plochách, které na území obce převažují a omezit fragmentaci zemědělských území i přes jeho výraznou členitost danou konfigurací terénu a četnou rozptýlenou krajinnou zelení.

#### Dopravní a technická infrastruktura

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

Tato priorita se řešeného území netýká. Územní plán Chřibská po Změně č. 2 nepřipouští výstavbu solárních elektráren v krajině a větrných elektráren v řešeném území.

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

Územní plán navrhuje dvě plochy pro výstavbu čistíren odpadních vod.

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

Nové lokality mohou být napojeny na stávající telekomunikační síť, navíc území obce pokrývá signál tří mobilních operátorů.

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

Územně technické řešení návrhů dopravní a technické infrastruktury je řešeno s ohledem na ochranu přírody a krajiny. Územní plán Chřibská po Změně č. 2 byl projednán dle zákona s dotčenými orgány státní správy.

### Sídelní soustava a rekreace

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 svým urbanistickým řešením sceluje urbanistický půdorys města, bez vytváření odloučených lokalit. Územní plán a navazující změny využívají ke změně funkčního využití také plochy přestavby.

### Sociální soudržnost obyvatel

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

V Chřibské převažuje funkce obytná. Kultivace lidských zdrojů je zajištěna kvalitním přírodním zázemím, dobrou úrovní občanské vybavenosti (základní škola, školka, fotbalový klub, knihovna atd.) i navrhovanou občanskou vybaveností. Vymezením ploch smíšených obytných mohou vzniknout nejrůznější aktivity pro trávení volného času. Rozvoj vzdělanosti je podpořen blízkostí měst Varnsdorf a Rumburk.

Územní plán předpokládá vznik nových pracovních míst na plochách smíšených obytných, na plochách občanského vybavení a na plochách výroby a skladování.

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

Rozvoj a ochranu přírodních a kulturních hodnot Územní plán Chřibská po Změně č. 2 plně respektuje, zejména v rámci ploch se specifickými funkcemi dané existencí zvláště chráněných území.

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

Změna č. 2 územního plánu Chřibská je v projednávání s obyvateli města, s vlastníky pozemků a s příslušnými institucemi.

## Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 minimalizuje rozsah materiálních škod a ohrožení obyvatel především tím, že nevymezuje žádné nové plochy v záplavovém území stoleté vody.

(46) *Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Území města patří mezi sídla, kde hrozí nebezpečí záplav. Územní plán Chřibská po Změně č. 2 však žádné plochy v záplavovém území nenavrhuje.

## Pokrytí území kraje územními plány

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

Priorita byla splněna vydáním územního plánu.

### **2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vmezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)**

Město Chřibská se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v žádné rozvojové ose.

### **3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí a vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu**

Město Chřibská není součástí žádné specifické oblasti nadmístního významu.

#### **4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno**

V tomto bodě zpřesňuje územní plán koridor obsažený v ZÚR ÚK pro konvenční železniční dopravu nadmístního významu CPZ.Z1.

Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují úkol, který se týká řešeného území:

*(2) v součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor konvenční železnice Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí - Rybníště - Rumburk a Rybníště - Varnsdorf - hranice ČR/SRN.*

Územní plán zpřesňuje koridor dle místních podmínek, přičemž nenarušuje hlavní funkce území města sledující ochranu přírodních hodnot nadmístního významu.

#### **5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje stanovují ZÚR ÚK následující úkoly, které se týkají řešeného území:

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

Koncepce Územního plánu Chřibská po Změně č. 2 je navržena s prvořadým cílem chránit životní prostředí, většina řešeného území se nachází v CHKO Lužické hory. Územní plán vymezuje ÚSES a chrání přírodní hodnoty v zastavěném i nezastavěném území.

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

Územní plán vymezuje a v souladu s kompetentními orgány a institucemi zpřesňuje ÚSES v rámci jeho jednotlivých skladebných částí.

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

Územní plán podporuje zachování jedinečnosti krajiny respektováním jejího historického vývoje a zachováním velkého množství trvalých travních porostů, které zde tradičně tvoří hlavní součást půdního fondu.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje stanovují ZÚR ÚK následující úkoly, které se týkají řešeného území:

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

Ve městě se nachází jedna plocha, kterou se lze považovat za brownfield. Územní plán zde navrhuje plochu výroby a skladování (P.VL7) jako plochu přestavby.

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

Územní plán umožňuje výstavbu protipovodňových opatření na plochách s přípustným funkčním využitím: nezbytná technická infrastruktura.

(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba Dálnice D8, dostavba R6, zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).

Územní plán navrhuje a v souladu se ZÚR ÚK zpřesňuje koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (CPZ.Z1).



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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 všechny tyto limity respektuje.

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

Tento úkol se řešeného území týká především prostřednictvím ochrany nemovitých kulturních památek.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje stanovují

ZÚR ÚK následující úkoly, které se týkají řešeného území:

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 chrání krajinný ráz v řešeném území i v jeho širších souvislostech, především s ohledem na výjimečnost území v uvedených chráněných krajinných oblastech.

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

Ochrana a kultivace kulturních hodnot krajiny je Územním plánem Chřibská po Změně č. 2 plně zajištěna.

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

Město Chřibská leží v údolí podél řeky Chřibské Kamenice obklopeno Lužickými horami s nádhernými výhledy. Obnovení průhledů či dominant není nutné, kostel na kopci nad náměstím je přirozenou dominantou města. Značné rezervy jsou v estetické hodnotě panelové výstavby (zejména v centru města) a některých výrobních areálů. Plochy jsou v současné době využívány, dle funkce jim určené, proto územní plán ve většině případů nenavrhuje změny. Plocha P.VL7 je navržena k přestavbě zboženiště, brownfieldu na plochu výroby a skladování – lehkého průmyslu.

## **6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

Území Ústeckého kraje je rozděleno do 17 krajinných celků (KC). Řešené území spadá do KC CHKO Lužické hory a do KC NP České Švýcarsko. Pro následující KC jsou stanoveny cílové charakteristiky krajiny:

### KC CHKO Lužické hory

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 je v souladu s tímto bodem.

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

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 respektuje stávající zemědělské farmy, hospodařící převážně extenzivně. Krajinný ráz a biologická diverzita je územním plánem plně respektována, navíc je vymezen ÚSES.

*c) diferencovaně korigovat rozvoj cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a výrobních funkcí podle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku, v závislosti na potřebě respektování primárního veřejného zájmu – ochrana přírody a krajiny,*

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 podporuje rozvoj cestovního ruchu především vymezením ploch občanského vybavení a ploch smíšených obytných.

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

Záměry, které mohly negativně ovlivnit krajinný ráz byly z územního plánu a navazujících změn vyřazeny.

*e) zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména čediče).*

Územní plán nepřipouští otvírky nových těžebních lokalit.

## KC NP České Švýcarsko

a) výrazně preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o národní park).

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 je v souladu s tímto bodem.

b) regulovat turistickou návštěvnost krajinného celku (návštěvní řád NP).

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 nereguluje turistickou návštěvnost. Plochy pro dopravu v klidu jsou dostatečné vzhledem k potřebám turistů a místních, město je napojeno na značené turistické trasy i na cyklostezku. Dále ve městě funguje několik ubytovacích a restauračních zařízení.

c) podporovat extenzivní zemědělství a ekologicky zaměřené lesní hospodářství pro zajištění uchování hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity.

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 respektuje stávající zemědělské farmy, hospodařící převážně extenzivně. Krajinný ráz a biologická diverzita je územním plánem plně respektována, navíc je vymezen ÚSES.

d) podporovat kultivaci sídel na území krajinného celku, v principu bez dalšího plošného územního rozvoje.

Územní plán Chřibská po Změně č. 2 je v souladu s tímto bodem, sceluje území obce, nové lokality umísťuje pouze v logické návaznosti na urbanistický půdorys sídla.

## **7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro která lze páva k pozemkům vyvlastnit**

ZÚR ÚK vymezují na území města Chřibská pouze jednu veřejně prospěšnou stavbu:

- koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (CPZ.Z1).

## **8. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury**

Koordinace územně plánovací dokumentace ve vztahu k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury je na území města Chřibská podřízena podmínkám ochrany existencí KC CHKO Lužické hory, KC NP České Švýcarsko, koridorem konvenční železniční dopravy nadmístního významu (CPZ.Z1), nadregionálním biocentrem č.82, nadregionálním biokoridorem K7 a regionální biocentrum č.1706.

**Závěrem lze konstatovat, že Změna č. 2 územního plánu Chřibská je v souladu s ZÚR ÚK.**

### **3. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

Soulad s politikou územního rozvoje ČR (PÚR) je uveden dle aktualizované PÚR č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6.

**Politika územního rozvoje stanoví ve své kapitole 2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.**

Pro Změnu č. 2 a Územní plán Chřibská jsou určující republikové priority. Ty jsou obsahem kapitoly 2.2, která obsahuje celkem 32 republikových priorit. Změna č. 2 vyhodnocuje priority, které se týkají řešeného území.

#### **Bod č. 14**

*Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

*Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je zabezpečena vymezením ploch rozvoje s danou funkcí v zastavěném území nebo v návaznosti na zastavěné území. Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES). Mimo to je ochrana přírodních hodnot zajištěna Správou CHKO Lužické hory, Správou NP České Švýcarsko a Správou CHKO Labské pískovce. Urbanistické hodnoty jsou respektovány v rámci regulativů a lokalizací jednotlivých návrhových ploch.

Během prací na Územním plánu Chřibská a jeho Změnách č. 1 a č. 2 byly respektovány především tyto hodnoty obce: přírodní, kulturní, urbanistické, architektonické.

#### **Bod č. 14a**

*Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Je navržen územní rozvoj města s minimálními návrhy na zábory zemědělské půdy (ZPF).

**Bod č. 16**

*Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

K potřebám a rozvojovým záměrům obce bylo v územním plánu a navazujících změnách přistupováno komplexně s cílem zajistit udržitelný rozvoj města. Funkcí města je převážně bydlení (proto územní plán vymezuje nejvíce ploch bydlení).

**Bod č. 16a**

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

Územní plán po Změně č. 2 respektuje urbanistickou strukturu města a rozvíjí ji v souladu s jejím historickým charakterem s ohledem na potřeby dnešní doby tak, aby byl zachován udržitelný rozvoj města.

**Bod č. 18**

*Bod 18 akcentuje polycentrický rozvoj sídlení struktury a vytváření předpokladů pro posílení oboustranně výhodných vztahů mezi městskými a venkovskými oblastmi.*

Územní plán po Změně č. 2 navrhuje polycentrický rozvoj sídelní struktury města Chřibská. To je patrné především z lokalizace jednotlivých návrhových ploch, kdy je jejich největší hustota v okolí centra města.

**Bod č. 19**

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

Územní plán po Změně č. 2 navrhuje zábor ZPF především v prolukách a v bezprostředním okolí zastavěného území sídla. Územní plán navrhuje plochu přestavby VL7, kterou lze označit jako brownfield.

#### **Bod č. 20**

*Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Územní plán po Změně č. 2 navrhuje zábor ZPF v okolí zastavěného území sídla bez zásahů do volné krajiny. Územní plán respektuje soustavu NATURA 2000, zdroje pitné vody a vymezuje ÚSES. Ochrana přírody a krajina je základní prioritou tohoto územního plánu.

#### **Bod č. 20a**

*Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Územní plán po Změně č. 2 nefragmentuje krajinu. Není navrženo umísťování liniových staveb a nenavrhuje se srůstání Chřibské s okolními sídly.

#### **Bod č. 22**

*Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Územní plán po Změně č. 2 respektuje stávající síť značených turistických tras a cyklotras. Rozvoj dalších pěších a turistických tras je přípustný v rámci stanovených regulativů. Další rozvoj

cestovního ruchu je podpořen především vymezením ploch občanského vybavení a ploch smíšených obytných.

### **Bod č. 23**

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

Územní plán navrhuje koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (Z1). Územní plán umožňuje rozšíření kanalizace, vodovodu a plynovodu. Všechny návrhové plochy jsou dopravně obslouženy.

### **Bod č. 24**

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

Územní plán navrhuje koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (CPZ.Z1). Územní plán umožňuje rozšíření kanalizace, vodovodu a plynovodu. Všechny návrhové plochy jsou dopravně obslouženy.

### **Bod č. 25**

*Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat*

*rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

Územní plán po Změně č. 2 nenavrhuje žádné nové plochy určené k výstavbě v záplavovém území. Sesuvy a eroze půdy se v řešeném území téměř nevyskytují. Je stanovena podmínka zasakování dešťových vod, pokud to dovolují lokální poměry a stupeň znečištění vod.

#### **Bod č. 26**

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

Územní plán po Změně č. 2 nenavrhuje žádné nové plochy určené k výstavbě v záplavovém území.

#### **Bod č. 30**

*Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Územní plán navrhuje dvě čistírny odpadních vod za účelem zlepšení čištění odpadních vod na území obce. Obec je napojena na několik zdrojů pitné vody.

#### **Bod č. 31**

*Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrně k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Vzhledem k tomu, že se řešené území nachází v CHKO Lužické hory nenavrhuje Územní plán Chřibská po Změně č. 2 žádné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. fotovoltaické a větrné elektrárny).

**Závěrem lze konstatovat, že Změna č. 2 územního plánu Chřibská je s Politikou územního rozvoje ČR v souladu.**



## **e) Vyhodnocení souladu s obsahem změny**

Změna č. 2 je na základě obsahu schváleného usnesením zastupitelstva města dne 12.4.2023, usnesení č. 3/2023. Součástí usnesení zastupitelstva jsou tyto požadavky (číslováno dle zápisu usnesení zastupitelstva):

- 20.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 77/1 v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 1035 m<sup>2</sup>, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na Plochy bydlení – individuální.
- 21.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 733 v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 1523 m<sup>2</sup>, a to z využití Plochy zemědělské – zahrady na Plochy bydlení – individuální.
- 22.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 190 v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 1511 m<sup>2</sup>, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na Plochy bydlení – individuální.
- 23.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 609 v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 1084 m<sup>2</sup>, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na Plochy bydlení – individuální.
- 24.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 496/2 o výměře 682 m<sup>2</sup> a pozemku p.p.č. 497, oba v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 629 m<sup>2</sup>, oba z využití Plochy výroby a skladování – lehký průmysl na využití Plochy bydlení – individuální.
- 25.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 2756 v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 2702 m<sup>2</sup>, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na Plochy bydlení – individuální.
- 26.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 678 v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 594 m<sup>2</sup>, oba z využití Plochy výroby a skladování – lehký průmysl na využití Plochy smíšené – obytné.
- 27.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 2687 v k.ú. Dolní Chřibská, o výměře 2855 m<sup>2</sup>, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na část Plochy bydlení – individuální a část Plochy zemědělské – zahrady, a to dle uvážení projektanta.
- 28.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 573/1 v k.ú. Horní Chřibská, o výměře 4167 m<sup>2</sup>, a to z využití Plochy zemědělské – TTP a Plochy zemědělské - orná půda na využití z části cca 1100 m<sup>2</sup> na Plochy bydlení – individuální a z části plochy cca 3067 m<sup>2</sup> na využití Plochy zemědělské – zahrady.
- 29.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemků p.p.č. 396/1 o výměře 602 m<sup>2</sup> a p.p.č. 396/2 o výměře 223 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Horní Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na Plochy bydlení – individuální.
- 30.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 33 o výměře 1412 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití z části na Plochy bydlení – individuální a z části na využití Plochy zemědělské – zahrady.
- 31.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 572 o výměře 616 m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití Plochy zemědělské – zahrady.

- 32.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 768 o výměře 4945 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití z části na Plochy bydlení – individuální a z části na Plochy výroby a skladování – zemědělské výroby.
- 33.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 5/1 o výměře 2014 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití Plochy bydlení – individuální.
- 34.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemků p.p.č. 584 o výměře 674 m<sup>2</sup> a p.p.č. 585 o výměře 2170 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití Plochy bydlení – individuální.
- 35.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 756/4 o výměře cca 5000 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – orná půda na využití Plochy bydlení – individuální.
- 36.** změnu územního plánu ohledně pozemků p.p.č. 72, 73 a 74 o výměře cca 490 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Horní Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP a Plochy parkování na využití Plochy dopravní infrastruktury za účelem zřízení komunikace – viz zakres v mapě.
- 37.** změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 64 o výměře 4359 m<sup>2</sup>, v k.ú. Horní Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití Plochy bydlení – individuální.
- 38.** změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 202/1 o výměře 6159 m<sup>2</sup>, v k.ú. Horní Chřibská, a to z využití Plochy bydlení – individuální na využití z části na Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost, z části na Plochy občanského vybavení – sport a z části na Plochy dopravní infrastruktury – parkování, viz zakres v mapce návrhu města Chřibská.
- 39.** změnu územního plánu ohledně pozemků p.p.č. 55 o výměře 2900 m<sup>2</sup> a p.p.č. 57 o výměře 3500 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití Plochy bydlení – individuální.
- 40.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 265 o výměře 7868 m<sup>2</sup> v k.ú. Krásné Pole u Chřibské, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití Plochy bydlení – individuální.
- 41.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 763/2 o výměře 1435 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – TTP na využití Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.
- 42.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 770/1 o výměře 2773 m<sup>2</sup> a p.p.č. 770/2 o výměře 7845 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – orná půda a z části Plochy lesní, na využití Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.
- 43.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 773 o výměře 1480 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské – orná půda, na využití Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.
- 44.** žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 774 o výměře 435 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy dopravní infrastruktury, na využití Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.

45. žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 657/3 o výměře 1850 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy bydlení - individuální, na využití Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.
46. žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 697 o výměře 955 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské - TTP, na využití Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.
47. žádost o změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 194 o výměře 1093 m<sup>2</sup> v k.ú. Krásné Pole u Chřibské, a to z využití Plochy technické infrastruktury, na využití Plochy bydlení – individuální.
48. návrh na změnu územního plánu ohledně pozemku p.p.č. 765 o výměře 3419 m<sup>2</sup> v k.ú. Chřibská, a to z využití Plochy zemědělské - TTP, na využití Plochy zemědělské – zahrady a z části na využití Plochy technické infrastruktury – viz zákres v mapě.

Změna č. 2 možnosti změn funkčního využití výše uvedených bodů prověřila v rámci návrhu pro společné jednání a pro veřejné projednání.

Na žádost určeného zastupitele byly do návrhu Změny č. 2 doplněny plochy P.2.26, P.2.29 a Z.2.30.

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

Vyhodnocení vlivů Návrhu změny č. 2 územního plánu Chřibská na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno dotčenými orgány státní správy.

#### **g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Změna č. 2 územního plánu Chřibská řeší požadavky na územní rozvoj. Od doby vydání Územního plánu Chřibská v roce 2015 a Změny č. 1 územního plánu Chřibská v roce 2020 se objevily nové žádosti na rozvoj města. Všechny plochy vymezené Změnou č. 2 respektují koncepci stanovenou platným územním plánem, vhodně doplňují urbanistický půdorys města, případně mění vhodným způsobem využití stávajících ploch.

Změna č. 2 navrhuje celkem 31 ploch ke změně funkčního využití. Následující přehled uvádí zdůvodnění a podmínky využití všech ploch navržených Změnou č. 2 územního plánu Chřibská:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Zdůvodnění a limity využití plochy
Z.2.1	Bydlení individuální (BI)	0,17	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v Dolní Chřibské v návaznosti na zastavěné území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného domu</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy</li> <li>- plocha se nachází v oblasti Natura 2000 – Evropsky významné lokality</li> <li>- plocha se nachází v oblasti Natura 2000 – Ptačí oblasti</li> <li>- plocha se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.2	Rekreace individuální (RI)	0,15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha rekreace se nachází v Dolní Chřibské v zastavěném území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 stavby individuální rekreace</li> <li>- dopravní dostupnost z účelové komunikace</li> <li>- jihovýchodní částí plochy prochází vedení el. energie, včetně ochranného pásma</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: el. energie, sdělovací síť, vodovod (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
P.2.3	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,06	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha přestavby se nachází v Dolní Chřibské v zastavěném území</li> <li>- Změna č. 2 mění využití z plochy výroby a skladování na plochu smíšenou obytnou všeobecnou</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy</li> <li>- plocha se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje</li> <li>- stavba na ploše je napojena na sítě technické infrastruktury</li> <li>- jedná se o architektonicky významný objekt bývalé továrny na koření, jehož přestavba bude respektovat architekturu stavby a v maximální míře zachová její stávající hodnoty, zejména z pohledu od silnice III. třídy</li> </ul>
Z.2.4	Bydlení individuální (BI)	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha bydlení se nachází v Dolní Chřibské v zastavěném území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného domu</li> <li>- dopravní dostupnost z účelové komunikace</li> <li>- plocha se nachází v oblasti Natura 2000 – Ptačí oblasti</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.5	Bydlení individuální (BI)	0,11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha bydlení se nachází v Dolní Chřibské v zastavěném území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného domu</li> <li>- dopravní dostupnost z účelové komunikace</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.6	Bydlení individuální (BI)	0,15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v Dolní Chřibské v návaznosti na zastavěné území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného</li> </ul>

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Zdůvodnění a limity využití plochy
			<p>domu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní dostupnost z účelové komunikace</li> <li>- plocha se nachází v oblasti Natura 2000 – Ptačí oblasti</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
P.2.7	Bydlení hromadné (BH)	0,13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha přestavby se nachází v Dolní Chříbské v zastavěném území</li> <li>- Změna č. 2 mění využití z plochy výroby a skladování na plochu bydlení hromadného</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy a z místních a účelových komunikací</li> <li>- plocha se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje</li> <li>- stavba na ploše je napojena na sítě technické infrastruktury</li> </ul>
Z.2.8	Bydlení individuální (BI)	0,49	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Dolní Chříbská a k.ú. Chříbská za kostelem v návaznosti na zastavěném území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 2 rodinných domů</li> <li>- dopravní dostupnost z účelové komunikace</li> <li>- plocha se nachází v oblasti Natura 2000 – Ptačí oblasti</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.9	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	0,29	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha zemědělské a lesnické výroby se nachází v k.ú. Chříbská v návaznosti na zastavěném území a v přímé návaznosti na stávající zemědělský areál</li> <li>- dopravní dostupnost z místní komunikace</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť, plynovod (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> <li>- plochou vedou dvě vedení vedení el. energie, včetně ochranných pásem a sdělovací síť, včetně ochranného pásma</li> </ul>
Z.2.10	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	0,29	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha zemědělské a lesnické výroby se nachází v k.ú. Chříbská v návaznosti na zastavitelné plochy vymezené v územním plánu</li> <li>- plocha představuje rozšíření stávajícího zemědělského areálu</li> <li>- dopravní dostupnost ze stávajícího zemědělského areálu</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť, plynovod (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.11	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,49	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Chříbská v návaznosti na zastavěném území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 4 rodinných domů</li> <li>- dopravní dostupnost z místní komunikace</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy</li> </ul>

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Zdůvodnění a limity využití plochy
			nenacházejí) - jihovýchodním okrajem plochy prochází sdělovací síť, včetně ochranného pásma
Z.2.12	Bydlení individuální (BI)	0,61	- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Chřibská v návaznosti na zastavěné území - plocha je určena pro realizaci max. 5 rodinných domů - dopravní dostupnost z účelové komunikace, která bude rozšířena na parametry komunikace místní (min. šířka veřejného prostranství pro umístění místní komunikace bude 8 m) - rozšíření komunikace bude provedeno na částech ploch Z.2.12 a Z.2.13 přiléhajících ke stávající účelové komunikaci; konkrétní prostorové uspořádání bude řešeno v navazující projektové dokumentaci (pro územní řízení) - plocha se nachází v oblasti Natura 2000 – Ptačí oblasti - možnost napojení na síť technické infrastruktury: el. energie, sdělovací síť (ostatní síť technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)
Z.2.13	Bydlení individuální (BI)	0,5	- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Chřibská v návaznosti na zastavěné území - plocha je určena pro realizaci max. 4 rodinných domů - dopravní dostupnost z účelové komunikace, která bude rozšířena na parametry komunikace místní (min. šířka veřejného prostranství pro umístění místní komunikace bude 8 m) - rozšíření komunikace bude provedeno na částech ploch Z.2.12 a Z.2.13 přiléhajících ke stávající účelové komunikaci; konkrétní prostorové uspořádání bude řešeno v navazující projektové dokumentaci (pro územní řízení) - plocha se nachází v oblasti Natura 2000 – Ptačí oblasti - možnost napojení na síť technické infrastruktury: el. energie, sdělovací síť (ostatní síť technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)
Z.2.14	Bydlení individuální (BI)	0,53	- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Chřibská v návaznosti na zastavěné území - plocha je určena pro realizaci max. 5 rodinných domů - dopravní dostupnost z účelové komunikace - možnost napojení na síť technické infrastruktury: el. energie, sdělovací síť (ostatní síť technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí) - plochou prochází vedení el. energie
Z.2.15	Bydlení individuální (BI)	0,09	- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Chřibská a téměř celá se nachází v zastavěném území - plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného domu - dopravní dostupnost z účelové komunikace - možnost napojení na síť technické infrastruktury: el. energie, sdělovací síť, vodovod, kanalizace, plynovod - severozápadní okraj plochy lemuje hranice záplavového území stoleté vody, celá plocha Z.2.15 se nachází mimo záplavové území

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Zdůvodnění a limity využití plochy
Z.2.16	Bydlení individuální (BI)	0,14	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Horní Chřibská v návaznosti na zastavěné území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného domu</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.17	Bydlení individuální (BI)	0,44	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Horní Chřibská v návaznosti na zastavěné území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 4 rodinných domů</li> <li>- dopravní dostupnost z návrhové plochy dopravy jiné – místní a účelové komunikace Z.2.18</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> <li>- plochou prochází vodovod,</li> <li>- plochu nepatrně zasahuje záplavové území stoleté vody</li> <li>- na ploše byly v minulosti provedeny investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti</li> </ul>
Z.2.18	Doprava jiná – místní a účelové komunikace (DX.mk)	0,05	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je navržena pro realizaci dopravního napojení plochy bydlení Z.2.17 ze stávající účelové komunikace</li> </ul>
Z.2.19	Občanské vybavení – sport (OS)	0,62	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha se nachází v k.ú. Horní Chřibská v zastavěném území</li> <li>- Územní plán Chřibská zde dříve navrhoval plochu bydlení individuálního; plocha zůstává nevyužita a město Chřibská zde plánuje vybudovat sportoviště, včetně zázemí</li> <li>- plocha se nachází v blízkosti bytových domů, jejichž obyvatelé budou moci plochu sportoviště využívat</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť, plynovod (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> <li>- plochou prochází vodovod, plynovod a sdělovací kabely</li> </ul>
Z.2.20	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,31	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha zeleně – zahrad a sadů je vymezena v návaznosti na plochu bydlení Z.2.21 a může být využita jako její zahrada</li> <li>- plochu zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje</li> </ul>
Z.2.21	Bydlení individuální (BI)	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Krásné Pole v návaznosti na plochu Z.2.20</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného domu</li> <li>- dopravní dostupnost z účelové komunikace</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> <li>- plochu zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje</li> </ul>
Z.2.22	Bydlení individuální (BI)	0,09	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha bydlení se nachází v k.ú. Krásné Pole v zastavěném území</li> <li>- Změna mění využití plochy: z bydlení hromadného na bydlení individuální</li> </ul>

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Zdůvodnění a limity využití plochy
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 1 rodinného domu</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy a z místní komunikace</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.23	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha smíšená obytná se nachází v k.ú. Krásné Pole v zastavěném území</li> <li>- Změna mění využití plochy: z výroby a skladování na plochu smíšenou obytnou</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 2 staveb hlavních</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť, plynovod (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> <li>- zachovat dopravní přístup k nemovitostem na p. p. č. 197</li> <li>- plochou prochází vedení el. energie, plynovod a sdělovací síť</li> </ul>
Z.2.24	Bydlení individuální (BI)	0,34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha bydlení se nachází v k.ú. Krásné Pole v proluce zastavěného území</li> <li>- plocha je určena pro realizaci max. 3 rodinných domů</li> <li>- dopravní dostupnost ze silnice III. třídy</li> <li>- možnost napojení na sítě technické infrastruktury: vodovod, el. energie, sdělovací síť (ostatní sítě technické infrastruktury se v okolí řešené plochy nenacházejí)</li> </ul>
Z.2.25	Bydlení individuální (BI)	0,22	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastavitelná plocha bydlení se nachází v k.ú. Horní Chříbská v zastavěném území</li> <li>- plocha představuje rozšíření plochy bydlení u stávající nemovitosti na st.p. 398</li> <li>- plocha může být využita k zástavbě max. 2 rodinných domů, pokud budou mít stavby na ploše zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu</li> </ul>
P.2.26	Rekreace individuální (RI)	1,95	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha přestavby stávajícího areálu hromadné rekreace</li> <li>- jedná se o změnu funkčního využití z rekreace hromadné na rekreaci individuální</li> <li>- návrhová plocha rekreace individuální je oproti dřívější stávající ploše rekreace hromadné zvětšena o 0,23 ha na severozápadě</li> </ul>
Z.2.27	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhová plocha zeleně – zahrad a sadů je vymezena v návaznosti na plochu bydlení Z.2.15 a může být využita jako její zahrada</li> <li>- plocha zeleně – zahrad a sadů se celá nachází v záplavovém území stoleté vody, z tohoto důvodu zde není vhodné realizovat jakoukoliv výstavbu, která by mohla zhoršit odtokové poměry při povodni</li> <li>- plochou prochází plynovod</li> </ul>
Z.2.28	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena nad stávající zahrádkářskou kolonií</li> </ul>
P.2.29	Občanské vybavení všeobecné (OU)	0,23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha přestavby je vymezena pro realizaci hasičské zbrojnice</li> </ul>



Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Zdůvodnění a limity využití plochy
Z.2.30	Technická infrastruktura všeobecná (TU)	0,12	- plocha je vymezena pro realizaci sběrného dvora
P.2.31	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,04	- plocha přestavby stávající stavby občanského vybavení na funkční využití smíšené všeobecné - stavba se nachází přímo v centru městu - součástí plochy přestavby je také nezastavěný pozemek p.p.č. 190/2 v k.ú. Chřibská, který patří ke stávající stavbě - podíl zastavěných ploch max. 80 %, min. 20 % plochy bude tvořit zeleň - při přestavbě respektovat stávající uliční čáru

Změna č. 2 stanoví podmínku na nezastavitelných plochách neumísťovat výrobní elektřiny. Řešené území se nachází v CHKO Lužické hory, NP České Švýcarsko, v Ptačí oblasti NATURA 2000, v Evropsky významné lokalitě. Řešené území má velmi nadstandardní přírodní prostředí, které by výstavbou rozsáhlých solárních či větrných elektráren bylo zásadně narušeno. S ohledem na výše uvedené umožňuje Změna č. 2 umísťovat výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů pouze ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách, nikoliv ve volné krajině v nezastavitelných plochách.

#### Limity využití území

Navržené řešení respektuje, za účelem zajištění udržitelného rozvoje území, následující limity využití území:

- ochranné pásmo železnice (60 m),
- ochranné pásmo komunikací II. třídy (15 m),
- ochranné pásmo komunikací III. třídy (15 m),
- ochranné pásmo místních komunikací (15 m),
- ochranné pásmo tras elektrického vedení VN 110 kV (15 m),
- ochranné pásmo tras elektrického vedení VN 22 kV (10 m),
- ochranné pásmo kabelového vedení elektrického vedení VN 22 kV (1 m),
- ochranné pásmo trafostanic - stožárová el. stanice (10 m),
- ochranné pásmo VTL plynovodu (4 m),
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu (10 m),
- ochranné pásmo STL plynovodu (1 m),
- ochranné pásmo vodovodního potrubí (1,5 m),
- ochranné pásmo kanalizačního potrubí (1,5 m),
- ochranné pásmo sdělovacího kabelu (1 m),

- ochranné pásmo komunikačních zařízení,
- meliorace,
- záplavové území stoleté vody,
- aktivní zóna záplavového území,
- záplavové území pod vodním dílem,
- provozní pásmo pro údržbu vodních toků (6 m),
- nadregionální, regionální a lokální prvky Územního systému ekologické stability,
- pásma hygienické ochrany vodních zdrojů,
- vzdálenost 50 m od okraje lesa,
- NATURA 2000 - Ptačí oblast Labské pískovce,
- NATURA 2000 - Evropsky významná lokalita České Švýcarsko,
- CHKO Lužické hory, včetně zón odstupňované ochrany,
- NP České Švýcarsko, včetně zón odstupňované ochrany,
- CHKO Labské pískovce,
- přírodní památka (Louka u Brodských),
- ochranné pásmo přírodní památky,
- přírodní rezervace (Marschnerova louka, Spravedlnost)
- ochranná pásma přírodních rezervací,
- památné stromy,
- významné krajinné prvky,
- ochranné pásmo hřbitova (100 m),
- kulturně historická dominanta (kostel sv. Jiří),
- historicky významné stavby (budova staré radnice, kostel sv. Jiří, dům č.p. 22 - rodný dům Tadeáše Haenkeho, střelnice)
- pomníky, boží muka,
- archeologické naleziště,
- ÚSES,
- třídy ochrany zemědělského půdního fondu,
- nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Část obce	čp.	Památka
13447 / 5-5429	Dolní Chřibská		textilní továrna, z toho jen: vodní náhon s akvaduktem
30558 / 5-5030	Dolní Chřibská	čp.35	vodní mlýn na koření

Číslo rejstříku	Část obce	čp.	Památka
30295 / 5-3703	Dolní Chříbská	čp.118	venkovská usedlost
16841 / 5-3702	Dolní Chříbská	čp.175	venkovská usedlost
14010 / 5-3704	Dolní Chříbská	čp.230	venkovská usedlost
34457 / 5-3705	Dolní Chříbská	čp.231	venkovská usedlost
19961 / 5-3706	Horní Chříbská	čp.32	venkovská usedlost
22419 / 5-3707	Horní Chříbská	čp.93	venkovská usedlost
24172 / 5-3708	Horní Chříbská	čp.125	venkovská usedlost
18623 / 5-3693	Chříbská		kostel sv. Jiří
54638 / 5-3694	Chříbská		silniční most - mostek se sochami sv. Jana Nepomuckého a Panny Marie
26929 / 5-3695	Chříbská	čp.9	fara
45827 / 5-3696	Chříbská	čp.10	venkovská usedlost
25667 / 5-3699	Chříbská	čp.21	radnice
43792 / 5-3697	Chříbská	čp.160	venkovská usedlost
26250 / 5-3698	Chříbská	čp.182	venkovská usedlost
13853 / 5-3709	Krásné Pole	čp.27	venkovská usedlost
32675 / 5-3710	Krásné Pole	čp.44	venkovská usedlost

## **h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**

Změna č. 2 nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje.

## **i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Za účelem maximálně efektivního využití zastavěného území navrhuje Změna č. 2 územního plánu Chříbská především scelení urbanistického půdorysu sídla, prostřednictvím ploch přestavby, využitím proluk v zastavěném území města a také vhodnou lokalizací návrhových ploch v návaznosti na stávající zastavěné území. Změna č. 2 respektuje historicky danou strukturu „údolní lánové vsi,“ převážně návrhy vhodně lokalizované individuální zástavby, která dodává městu jeho osobitý výraz. Územní plán odmítá kompaktní zástavbu řadových bytových jednotek. Tento způsob zástavby považuje za nevhodný a obdobné využívání navržených ploch bydlení nevymezuje a v rámci prostorového uspořádání ploch považuje za přípustné pouze individuální rodinné domy – venkovské – jednopodlažní s obytným podkrovím. Přitom velikost stavebních pozemků nesmí být menší než 1 000 m<sup>2</sup> (u většiny ploch).

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je určena potřebou města zajistit dostatečný ploch pro rozvoj bydlení. Město Chříbská eviduje zájemce o bydlení, ale v současné době nedisponuje reálně dostupnými pozemky pro výstavbu rodinných domů. Změna č. 2 navrhuje dílčí plochy ke

změně funkčního využití v místech, kde město eviduje reálné zájemce o výstavbu. Na více jak polovině navržených ploch určených k výstavbě rodinných domů bude možné postavit max. jeden rodinný dům. Změna č. 2 navrhuje nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, na kterých může být vystavěno max. 42 rodinných domů.

Ve městě žije v současné době 1328 obyvatel (k 1.1.2023). Současný počet obyvatel v obci představuje pouhých 23 % stavu obyvatelstva při jejím populačním vrcholu v roce 1869 (v té době zde žilo 5 777 obyvatel). Od tohoto roku obyvatel v městě neustále ubývá, nejvíce obyvatel ubylo (2 924) po 2. světové válce.

Naproti tomu dochází k pozitivní tendenci ve výstavbě nových domů. Za poslední sledované desetiletí 2011 – 2021 se počet bytů v Chřibské zvýšil z 481 na 535. To znamená nárůst o 54 bytů za 10 let, z nichž naprostá většina představuje byty v rodinných domech. Chřibská je turisticky velice atraktivní lokalitou, velké množství objektů je využíváno k rekreaci. Proto nelze hledat přímou souvislost mezi vývojem počtu obyvatel a potřebou nových ploch pro výstavbu.

Jak bylo zmíněno výše, město Chřibská v současné době nemá reálně volné pozemky pro zabezpečení poptávky výstavby rodinných domů. Pokud budeme uvažovat, že tempo výstavby bude podobné, jako bylo v posledních 10-ti letech, plochy vymezené Změnou č. 2 by byly zastavěny dříve než za 10 let (pokud by se nevyužily jiné pozemky na území města).

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

### **1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu**

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF,

údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Změna č. 2 navrhuje rozvojové plochy o celkové rozloze 9,55 ha. Z tohoto rozsahu je 4,68 ha ploch lokalizováno na neplodné půdě.

Z celkové plochy rozvojových záměrů na území města Chřibská se předpokládá odnětí 4,87 ha zemědělské půdy. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

Údaje o skutečných investicích vložených do půdy

Na několika plochách záboru zemědělského půdního fondu byly provedeny investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti. Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení úrodnosti jsou uvedeny v závěrečné tabulce této kapitoly.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Změna č. 2 územního plánu Chřibská byla řešena s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě, na plochy přestavby nebo na plochy, které na stávající zástavbu obce bezprostředně navazují a vhodně scelují celkový urbanistický půdorys sídla. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy, mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.

Změna č. 2 navrhuje zábory zemědělského půdního fondu především na méně kvalitních půdách III. - V. třídy ochrany, celkem 5,08 ha. Na nejkvalitnějších půdách je navržen zábor I. třídy ochrany o celkové rozloze 1,23 ha. Zábor půd II. třídy ochrany Změna č. 2 nenavrhuje. Zábor nejkvalitnějších půd je navržen na třech plochách bydlení Z.2.1, Z.2.12 a Z.2.13. V případě ploch Z.2.12 a Z.2.13 se jedná o zakončení urbanistického půdorysu města směrem k silnici II/263.

Zdůvodnění využití jednotlivých návrhových ploch je uvedeno v kapitole 3.e) na str. 24.

Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Na území města se nacházejí následující bonitované půdně ekologické jednotky:

7.28.54	7.31.41	7.46.12	7.58.00
7.30.01	7.31.44	7.47.10	7.68.11
7.30.11	7.40.67	7.47.12	7.68.41
7.30.14	7.40.68	7.50.01	7.71.01
7.30.41	7.41.68	7.50.04	7.77.89
7.30.44	7.41.77	7.50.11	8.50.11
7.30.51	7.41.78	7.50.14	7.28.51
7.30.54	7.46.00	7.50.41	7.28.44
7.31.11	7.46.02	7.50.44	
7.31.14	7.46.10	7.50.51	

Prvá číslice pětímístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, t.j. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Město Chřibská leží v klimatickém regionu č. 7. Klimatický region č. 7 je charakterizován jako mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6 - 7 °C a ročním úhrnem srážek 650 - 750 mm.

## PŘEHLED PLOCH NAVRŽENÝCH K ODNĚTÍ ZPF

Označení plochy	Způsob využití plochy	Celkový rozsah plochy v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur v ha						Zábor ZPF podle tříd ochrany v ha					Investice do půdy v ha
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z.2.1	Bydlení individuální (BI)	0,17	0,17						0,17	0,17					
Z.2.2	Rekreace individuální (RI)	0,15	0,15				0,15					0,02		0,13	
P.2.3	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,06	-												
Z.2.4	Bydlení individuální (BI)	0,1	0,1						0,1			0,06	0,04		
Z.2.5	Bydlení individuální (BI)	0,11	0,11						0,11			0,11			
Z.2.6	Bydlení individuální (BI)	0,15					0,15						0,13	0,02	
P.2.7	Bydlení hromadné (BH)	0,13	-												
Z.2.8	Bydlení individuální (BI)	0,49	0,49				0,22		0,27			0,18		0,31	
Z.2.9	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	0,29	0,29						0,29			0,2		0,09	
Z.2.10	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	0,29	0,29	0,29								0,28		0,01	
Z.2.11	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,49	0,49						0,49					0,49	
Z.2.12	Bydlení individuální (BI)	0,61	0,61						0,61	0,60		0,01			0,08
Z.2.13	Bydlení individuální (BI)	0,5	0,5						0,5	0,46		0,04			
Z.2.14	Bydlení individuální (BI)	0,53	0,53						0,53			0,47		0,06	
Z.2.15	Bydlení individuální (BI)	0,09	0,09						0,09			0,08		0,01	
Z.2.16	Bydlení individuální (BI)	0,14	0,14						0,14			0,14			
Z.2.17	Bydlení individuální (BI)	0,44	0,44						0,44			0,44			0,44
Z.2.18	Doprava jiná – místní a účelové komunikace (DX.mk)	0,05	0,05						0,05			0,04		0,01	0,01
Z.2.19	Občanské vybavení – sport (OS)	0,62	-												
Z.2.20	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,31	0,31	0,28					0,03					0,31	
Z.2.21	Bydlení individuální (BI)	0,1	0,1	0,08					0,02					0,1	
Z.2.22	Bydlení individuální (BI)	0,09	-												
Z.2.23	Smíšené obytné všeobecné (SU)	0,2	-												
Z.2.24	Bydlení individuální (BI)	0,34							0,34			0,32		0,02	

Označení plochy	Způsob využití plochy	Celkový rozsah plochy v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur v ha						Zábor ZPF podle tříd ochrany v ha					Investice do půdy v ha
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z.2.25	Bydlení individuální (BI)	0,22							0,22			0,2		0,02	
P.2.26	Rekreace individuální (RI)	1,95	-												
Z.2.27	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,20							0,20			0,16		0,04	
Z.2.28	Zeleň – zahrady a sady (ZZ)	0,34							0,54					0,54	
P.2.29	Občanské vybavení všeobecné (OU)	0,23	-												
Z.2.30	Technická infrastruktura všeobecná (TU)	0,12	0,01				0,01							0,01	
P.2.31	Směšené obytné všeobecné (SU)	0,04	-												
<b>CELKEM</b>		<b>9,55</b>	<b>4,87</b>	<b>0,65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,53</b>	<b>0</b>	<b>5,14</b>	<b>1,23</b>	<b>0</b>	<b>2,75</b>	<b>0,17</b>	<b>2,17</b>	<b>0,53</b>

## **2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa**

Změna č. 2 nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

### **k) Vyhodnocení připomínek**

Kapitola bude doplněna po projednání Změny č. 2 pořizovatelem.