

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ

NÁVRH PRO 1. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

SRPEN 2025

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:

16.8.2025

Fáze:

Návrh pro 1. opakované 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) Základní koncepce rozvoje území obce.....	4
c) Urbanistická koncepce.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury.....	6
1. Dopravní infrastruktura.....	6
3. Občanské vybavení.....	6
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	6
1. Územní systém ekologické stability.....	6
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	6
k) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části.....	9

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 10.6.2025.

(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 změnění 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 10.6.2025.
- (6) Změna č. 2 ruší části ploch Z.BI9, Z.BI10, Z.SO5 vymezené v územním plánu a navrácí je do orné půdy prostřednictvím návrhových ploch K.2.34 - K.2.37. Výměry ploch po zrušení částí ploch jsou následující: Z.BI9 = 0,48 ha, Z.BI10 = 0,26 ha, Z.SO5 = 2,94 ha.
- (7) 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.2.2	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

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Parcelní čísla dle katastru nemovitostí	Katastrální území
Z.2.9	Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	0,29	-	763/2	Chřibská
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.2.14	Bydlení individuální (BI)	0,18	1	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)	0,28	2	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)	0,06	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)	0,19	2	256	Krásné Pole u Chřibské
Z.2.25	Bydlení individuální (BI)	0,10	1	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)	0,29	-	765	Chřibská
Z.2.30	Technická infrastruktura všeobecná (TU)	0,12	-	309, 322/1, 765, 766/1	Chřibská
Z.2.32	Bydlení individuální (BI)	0,12	1	31	Horní Chřibská
Z.2.33	Zeleň - všeobecná	0,22	-	688	Horní Chřibská
Z.2.38	Zeleň - všeobecná	0,29	-	64, 688	Horní 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.2.29	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

Změna č. 2 územního plánu Chřibská navrhuje na území města Chřibská následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Parcelní čísla dle katastru nemovitostí	Katastrální území
K.2.34	Orná půda	0,30	-	2558	Dolní Chřibská
K.2.35	Orná půda	0,21	-	2558, 2578	Dolní Chřibská
K.2.36	Orná půda	0,20	-	2559	Dolní Chřibská
K.2.37	Orná půda	0,38	-	657/3	Chřibská

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 6 - 10)

d) Koncepce veřejné infrastruktury

1. Dopravní infrastruktura

2) Místní komunikace

(8) 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

(9) 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)

e) Koncepce uspořádání krajiny

1. Územní systém ekologické stability

(10) Změna č. 2 přidává za první větu této kapitoly následující text: Změna č. 2 vymezuje nadregionální biocentrum (NRBC) 40.

(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

(11) 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.~~

(12) Změna č. 2 v „Podmíněně přípustném využití“ v plochách „bydlení individuální (BI)“ přidává následující text: využitelnost plochy Z.2.24 je podmíněna zpracováním územní studie v

případě, že na ploše budou umístěny dva rodinné domy. Územní studie bude zpracována v koordinaci se Správou CHKO Lužické hory. V případě umístění jednoho rodinného domu na ploše Z.2.24 nebude územní studie zpracována.

- (13) 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, Z.2.17, Z.2.24.
- (14) 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.
- (15) 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.
- (16) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „bydlení hromadné (BH)“ doplňuje text: přestavba stavby na ploše Z.2.7 zachová původní vzhled exteriéru stavby.
- (17) Změna č. 2 do „přípustného využití“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“ doplňuje text: byty (maximálně 3 bytové jednotky v jedné stavbě).
- (18) 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.
- (19) 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).
- (20) 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.
- (21) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“ doplňuje následující text: zachovat dopravní přístup k nemovitostem na p. č. 197 v k.ú. Krásné Pole u Chřibské přes návrhovou plochu Z.2.23.
- (22) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU)“ doplňuje následující text: na ploše Z.2.11 bude zachován 6 m široký nezastavitelný pás zeleně od skutečné břehové hrany.

- (23) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „smíšených obytných všeobecných (SU) doplňuje následující text: poloměr ochranného pásma lípy srdčité rostoucí na ploše Z.2.31 na pozemku p.č. 190/1 je desetinásobkem průměru kmene ve výšce 130 cm nad zemí. V tomto ochranném pásmu je vyloučena jakákoliv stavební činnost, která by mohla ohrozit budoucí existenci stromu.
- (24) 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.
- (25) 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.
- (26) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „rekreace hromadné (RH)“ za text „maximální podíl zastavěných ploch na pozemku: 20 %“ doplňuje text: , min. 60 % pozemku bude tvořit zeleň.
- (27) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „výroby zemědělské a lesnické (VZ)“ doplňuje text: celá plocha Z.2.9 je určena pro realizaci manipulační plochy, na ploše Z.2.9 nebudou umístovány nadzemní stavby.
- (28) Změna č. 2 do „podmínek prostorového uspořádání“ v plochách „výroby zemědělské a lesnické (VZ)“ doplňuje text: maximální výška zástavby na ploše Z.2.10 je 5 m.
- (29) Změna č. 2 doplňuje následující text do „Společných regulativů:“ Na nezastavitelných plochách, vyjma ploch vodních a vodních toků, neumísťovat výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze umísťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách pouze na střechách staveb.
- (30) Změna č. 2 přidává do „nepřípustného využití“ ploch lesní všeobecné (LU), pole a trvalé travní porosty (AP), zeleň – zahrady a sady (ZZ), přírodní jiné – ÚSES, přírodní jiné – revitalizace skládky (NX.s), zeleň všeobecná (ZU) následující text: výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů.
- (31) Změna č. 2 do „přípustného využití“ v plochách „zeleň všeobecná (ZU)“ doplňuje text: plochy vodní a vodohospodářské.
- (32) 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 - 22)

k) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

- (29) 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 24 stran, Odůvodnění územního plánu obsahuje 72 stran, Odůvodnění změny č. 1 územního plánu obsahuje 36 stran, Odůvodnění změny č. 2 územního plánu obsahuje 41 stran.

(kompletní text viz ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ PO ZMĚNĚ č. 2 str. 24)