

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

CHŘIBSKÁ

POŘIZOVATEL

Úřad územního plánování Městského
úřadu Varnsdorf

PROJEKTANT

AUA

AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR
PROJEKTOVÉ PRACOVNĚ

červenec 2011

NÁZEV ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	Změna č.2 územního plánu sídelního útvaru Chřibská
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	část k.ú. Dolní Chřibská (654477), část k.ú. Horní Chřibská (654469)
POŘIZOVATEL	Úřad územního plánování Městského úřadu Varnsdorf
PROJEKTANT	AUA - Agroubanistický ateliér, Praha 6 Šumberova 8 Ing. Stanislav Zeman autorizovaný urbanista číslo autorizace: ČKA 02 220 Živnostenský rejstřík č. ŽO/U18013/2007/Rac IČO: 14 938 634 DIČ: 006-380519/032
ZPRACOVATELÉ	Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant Ing. Vladivoj Řezník - hlavní projektant

OBSAH:

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚPNSÚ CHŘIBSKÁ	
a) Postup pořízení Změny č. 2 ÚPNSÚ Chřibská	3
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a Politikou územního rozvoje	4
c) Údaje o splnění zadání Změny č. 2 ÚPNSÚ Chřibská	5
d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	7
e) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	8
f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	8
g) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	9
h) Vyhodnocení připomínek	9

a) Postup pořízení Změny č. 2 ÚPNSÚ Chřibská

Důvodem pro pořízení Změny č.2 ÚPNSÚ Chřibská byly žádosti vlastníků dotčených pozemků. Pořízení řešených dílčích změn územního plánu bylo schváleno na jednáních ZM Chřibská ve dnech 21.5. 2008, 25.6.2008 a 26.8.2009.

Zpracovatelem Změny č.2 ÚPNSÚ Chřibská (dále jen Změna č.2) byl projektant Ing. Stanislav Zeman, AUA - Agrourbanistický ateliér Praha.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem zpracoval a následně zveřejnil, v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona, návrh zadání Změny č.2 ÚPNSÚ Chřibská v termínu od 9.11. - 11.12.2009. Zadání změny č.2 ÚPNSÚ Chřibská obsahovalo 5 dílčích změn – jedna v k.ú. Chřibská, jedna v k.ú. Krásné Pole a tři v k.ú. Horní Chřibská. V rámci projednávání byla k zadání změny uplatněna stanoviska dotčených orgánů a správců technické a dopravní infrastruktury. Stanovisko Správy CHKO Lužické Hory bezpodmínečně zamítlo realizaci dvou dílčích změn v k.ú. Horní Chřibská - č. 2.4. (žadatelka Ludmila Zemanová) a č. 2.5. (žadatel Mgr. Kamil Vondrášek). Proto z dalších fází pořizování Změny č.2 byly obě tyto dílčí změny vypuštěny. Zadání bylo zastupitelstvem města schváleno na jednání dne 22.06.2010.

Následně byl autorizovaným projektantem Ing. Stanislavem Zemanem zpracován návrh Změny č.2. podle § 50 stavebního zákona v rozsahu vyhlášky č. 500/2006 Sb. Projednávání návrhu Změny č.2 podle § 50 stavebního zákona bylo zahájeno společným jednáním, uskutečněným dne 2.12.2010. Na základě uvedeného projednávání byl návrh Změny č.2 doplněn a upraven a v souladu s § 51 stavebního zákona zaslán nadřízenému orgánu územního plánování (KÚ ÚK v Ústí n/L – odbor územního plánování a stavebního řádu), který vydal kladné stanovisko dne 24.3.2011 (č.j. 566/UPS/2009).

Dalším krokem pořizování bylo zahájení řízení o Změně č.2 podle § 52 stavebního zákona a § 172 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.) s uvedením termínu veřejného projednání. Na toto veřejné projednání byly přizvány dotčené orgány, sousední obce, nadřízený orgán územního plánování a správci technické a dopravní infrastruktury, dále byla po dobu 30 dní od doručení vystavena veřejná vyhláška spolu s návrhem Změny č.2, návrhem opatření obecné povahy podle § 52 stavebního zákona a § 172 správního řádu, uvedením místa a termínu konání veřejného projednání Změny č.2, dále s uvedením místa, kde lze do návrhu nahlížet (včetně dálkového přístupu). Dne 2.6.2011 bylo řízení o Změně č.2 ukončeno veřejným projednáním; k návrhu Změny č.2 nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky, rozhodnutí o námítkách tedy nebylo zpracováno.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a Politikou územního rozvoje

Město Chřibská se nachází v severních Čechách v okrese Děčín. Bezprostřední okolí města je charakteristické vysokou lesnatostí, nachází se v území CHKO Lužické hory a blízko hranic NP České Švýcarsko. Z uvedeného je patrné vysoce hodnotné přírodní prostředí na území města, kde se zároveň nachází základní občanská vybavenost. Město navíc přirozeně spadáje k České Kamenici a k Varnsdorfu, kde jsou služby vyšší občanské vybavenosti. Dojezdová vzdálenost k těmto velkým městům regionu je dobrá.

Administrativní území Chřibská má rozlohu 2 857 ha a skládá se ze čtyř katastrálních území: Chřibská, Dolní Chřibská, Horní Chřibská a Krásné Pole. Plochy řešené Změnou č.2 se nachází v k.ú. Dolní Chřibská a Horní Chřibská.

- Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Území sídelního útvaru Chřibská bylo předmětem řešení konceptu územního plánu velkého územního celku (ÚPVÚC) Ústecký kraj. Z tohoto nedokončeného VÚC vyplývají pro další rozvoj obce limity dané regionálním a nadregionálním Územním systémem ekologické stability a trasami nadřazených inženýrských sítí.

V současné době jsou Zásady územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje ve fázi po společném jednání s dotčenými orgány, které podle informací Odboru územního plánování a stavebního řádu Ústeckého kraje nebudou ovlivňovat plochy řešené v této změně.

- Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009, vyplývají pro zpracování Změny č.2 ÚPNSÚ Chřibská, z celorepublikových priorit zejména povinnosti obsažené v bodě 14, 19, 23, 24 a 25. Obsah těchto bodů a vyhodnocení souladu s PÚR uvádí následující text:

14 - V tomto bodě je v rámci PÚR prioritou ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví s cílem zachovat strukturu území, osídlení a krajiny jako předpoklad rozvoje ekonomického a sociálního potenciálu území, včetně cestovního ruchu. Specifický důraz je v bodě 14 kladen na ochranu zemědělské krajiny.

Změna č.2 řeší pouze tři plochy, ale i tak lze konstatovat, že pomocí regulativů je nastaveno zachování jednotného urbanistického prostředí. Plochy bezprostředně navazují, resp. se nacházejí v zastavěném území a respektují urbanistický půdorys

města a nikterak nenarušují ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického dědictví.

19 - V bodě 19 se územním plánům sídel ukládá vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Navíc zdůrazňuje hospodárné využívání současně zastavěného území (zejména formou přestaveb, revitalizací a asanací území). Přičemž zároveň zdůrazňuje nutnost ochrany ZPF, lesní půdy a veřejné zeleně.

Změna č.2 navrhuje plochy bydlení, takovým způsobem, že nedochází k suburbanizaci. Naopak hospodárně využívá současně zastavěné území prostřednictvím přestavby plochy Z2.2, čímž přirozeně doplňuje urbanistický půdorys města, což bude mít pozitivní vliv i na její (v současné době neupravené) okolí. Plochy jsou navrženy, tak aby byla zajištěna snadná obhospodařovatelnost zemědělských pozemků. Není navrhováno zabor PUPFL.

23 a 24 - Body 23 a 24 jsou zaměřeny na zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a na zachování dostatečného odstupu od obytné zástavby, s cílem zajistit bezpečnost a plynulost dopravy a ochranu obyvatel před hlukem.

Vzhledem k rozsahu ploch řešených Změnou č.2 nedojde ke zhoršení dopravní situace ve městě a bude zajištěna plynulost dopravy a ochrana obyvatel před hlukem.

25 - Bod 25 ukládá, aby byly v ÚPD vytvořeny podmínky pro ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze apod.) prostřednictvím retence a akumulace vod.

Návrhové plochy nejsou umístěny poblíž vodního toku ani v jiných potenciálně rizikových lokalitách. V návrhu je uvedena povinnost zasakovat dešťové vody, aby nedocházelo k ovlivnění režimu podzemních vod.

c) Údaje o splnění zadání Změny č.2 ÚPNSÚ

Změna č.2 ÚPNSÚ Chřibská řeší požadavky na vymezení obytných území. Všechny požadavky byly posouzeny dotčenými orgány a na základě jejich připomínek nebo požadavků byly plochy jednotlivých změn využití území ponechány nebo zcela vypuštěny (konkrétně plochy Z2.4 a Z2.5).

Změna č.2 ÚPNSÚ Chřibská je zpracován v souladu se Zadáním, schváleným zastupitelstvem města 22.6.2010, jehož požadavky byly splněny beze zbytku, až na grafickou dokumentaci, pro kterou bylo zvoleno podrobnější měřítko s ohledem na lepší čitelnost výkresů.

d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Přijaté řešení vychází z požadavků občanů na řešení územně technických problémů. Cílem je uspokojit požadavky na výstavbu objektů k trvalému bydlení ve městě, zajistit jejich dopravní dostupnost a navrhnout jejich napojení na technickou infrastrukturu. Navržená řešení nevyžadovala variantní posuzování jednotlivých návrhů.

V předloženém návrhu se jedná o dílčí změny, které vzešly z konkrétních požadavků občanů, kteří jsou majiteli pozemků a mají zájem o výstavbu ve městě. V zájmu města, z hlediska budoucího rozvoje, je podpora výstavby nových objektů k bydlení klíčová a zajišťuje jeho trvale udržitelný rozvoj. Pozemky jsou vhodně situovány a z urbanistického i územně technického hlediska jsou navržené plochy bezproblémové. I přes to, že není doposud využito 80% ploch k zastavění navržených v platném ÚPNSÚ, nelze s ohledem na charakter Změny č.2 bránit v rozvoji města. ÚPNSÚ je zpracován podle staré legislativy, kdy požadavek 80% využitelnosti ploch nebyl na změny územních plánů uplatňován. Změna č.2 ÚPNSÚ se zaměřila na plochy, které logicky vyplňují a arondují stávající urbanistický půdorys města, zatímco schválený ÚPNSÚ počítal s větším rozvojem na plochách, které budou delší dobu nevyužitelné. Vzhledem k tomu se jeví potřeba nového reálně koncipovaného územního plánu.

Rozbor udržitelného rozvoje území nebyl součástí požadavků dotčených orgánů, proto ho tato změna neřeší.

- Vymezení zastavitelných ploch

V rámci přijatého řešení vymezuje Změna č.2 ÚPNSÚ Chřibská celkem 5 ploch ke změně funkčního využití. Z toho jsou tři plochy obytného území, jedna plocha dopravy a dopravní vybavenosti a jedna plocha technického vybavení. Plocha dopravní a technické infrastruktury zpřístupní dopravně plochu Z2.1a a umožní vybudování vodovodu na okraj této plochy. Plochy Z2.1 a Z2.3 se nacházejí v návaznosti na zastavěné území a vhodně doplňují půdorys města. Plocha Z2.2 se nachází v zastavěném území města a je navržena jako plocha přestavby.

Označení a funkční využití plochy	Rozloha v ha	Parcelní čísla	Zdůvodnění přijatého řešení, resp. podmínky využití plochy
Z2.1a obytné území	0,14	část 1026/4 k.ú. Dolní Chřibská	<ul style="list-style-type: none">- plocha navazuje na zastavěné území města a přirozeně ho doplňuje- svažité plocha s dobrým přírodním zázemím daným blízkým lesem- plocha leží v Ptačí oblasti- vodovod je veden v nedaleké v silnici III.třídy, ze které je navržena větev vodovodu přiléhající k návrhové ploše- k ploše je navržena nová místní komunikace

Označení a funkční využití plochy	Rozloha v ha	Parcelní čísla	Zdůvodnění přijatého řešení, resp. podmínky využití plochy
Z2.3 obytné území	0,43	744 k.ú. Horní Chřibská	- plocha se nachází v nejnižnější části města a přirozeně doplňuje stávající zástavbu - kvalitní přírodní zázemí v podobě blízkého lesa - plocha je dobře přístupná z komunikace III.třídy - dobrá napojitelnost na technickou infrastrukturu - plochou prochází ochranná pásma vedení elektrické energie, silnice III.třídy a lesa

- Plochy přestavby

Označení a funkční využití plochy	Rozloha v ha	Parcelní čísla	Zdůvodnění přijatého řešení, resp. podmínky využití plochy
Z2.2 obytné území	0,13	5 k.ú. Krásné Pole u Chřibské	- plocha se nachází v intravilánu města - díky vymezení plochy lze očekávat zlepšení obytného prostředí v okolí této plochy, které je v současné době neupravené - plocha je přístupná z místní komunikace, která bezprostředně navazuje na komunikaci III.třídy - nevyvolá zábor ZPF - dobrá napojitelnost na technickou infrastrukturu - plochou prochází ochranné pásmo vedení elektrické energie

- Limity využití území

Plochy řešené Změnou č. 2 jsou ovlivněny následujícími limity využití území:

- ochranné pásmo silnice III/26325 (15 m) - plocha Z2.3
- ochranné pásmo venkovního elektrického vedení VN 35 kV (10 m) - plocha Z2.3, Z2.2
- ochranné pásmo lesa (50 m) - plocha Z2.3
- ochranné pásmo vodovodu (1,5 m na obě strany) - plocha Z2.2
- Ptačí oblast - plocha Z2.1.

Na základě návrhu Změny č.2 ÚPNSÚ vyplývají tyto nové limity využití území:

- ochranné pásmo vodovodu (1,5 m na obě strany) - Z2.1c

- Dopravní a technická infrastruktura

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se v důsledku Změny č.2 výrazně nemění, neboť plochy bydlení většinou bezprostředně navazují na zastavěné území, popř. se přímo v zastavěném území nacházejí, a jejich napojení na inženýrské sítě bude řešeno v rámci územních a stavebních řízení. Nový vodovod (Z2.1c) a novou místní komunikaci (Z2.1b) si vyžádá pouze výstavba na ploše Z2.1a.

Do doby vybudování kanalizace a ČOV bude odkanalizování staveb řešeno stávajícím způsobem – pomocí jímek s vývozem na ČOV.

Plochou Z2.3 prochází odvodnění z přilehlé silnice III.třídy. Toto odvodnění bude zachováno funkční, ať již jako pozemní nebo podzemní.

e) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ani na životní prostředí nebylo v zadání Změny č.2 stanoveno, proto není součástí Odůvodnění.

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

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Z celkového počtu 6 ploch určených ke změně funkčního využití o celkové rozloze 0,71 ha náleží do ZPF dvě plochy o celkové rozloze 0,57 ha. V obou případech se jedná o trvalý travní porost.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V území řešeném změnou, ani v bezprostředním okolí navržených ploch se nanacházejí objekty zemědělské prvovýroby.

Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Pro žádný z katastrů v řešeném území nebyly dosud zpracovány "Pozemkové úpravy." Avšak s ohledem na skutečnost, že Změna č.2 bude do doby zahájení prací na Pozemkových úpravách schválena, lze předpokládat, že bude možno projekt Pozemkových úprav budoucímu uspořádání obce přizpůsobit.

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

Změna č.2 byla řešena s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu. 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 zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.

V rámci Změny č.2 dochází k odnětí zemědělského půdního fondu v následujícím rozsahu:

Název odnímané plochy	Návrh funkčního využití ploch	Celková rozloha v ha	Z toho odnětí ZPF v ha	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy
Z2.1a	Obytné území	0,14	0,14	TTP	7.30.41	IV.	0,14	-
Z2.3	Obytné území	0,43	0,43	TTP	7.41.68	V.	0,43	ano

Změnou č.2 nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

g) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V průběhu řízení o Změně č.2, ani při společném jednání nebyly žádné námitky podány, rozhodnutí o námitkách tedy nebylo zpracováno.

h) Vyhodnocení připomínek

V průběhu řízení o Změně č.2, ani při společném jednání nebyly žádné připomínky podány, vyhodnocení připomínek tedy nebylo zpracováno.

Poučení

Proti Změně č.2 ÚPNSÚ Chřibská vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
místostarosta

.....
starosta