

SOUTISK ZMĚNY č. 1 a ÚZEMNÍHO PLÁNU CHŘIBSKÁ



POŘIZOVATEL: Městský úřad Varnsdorf

PROJEKTANT: **AUA** AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR
PROJEKTOVÉ PRACOVNĚ

červenec 2018

Název územně plánovací dokumentace: Územní plán Chřibská

Řešené území: Správní území města Chřibská zahrnující katastrální území Horní Chřibská (654477), Dolní Chřibská (654469), Chřibská (654485), Krásné Pole u Chřibské (654493)

Objednatel: Město Chřibská

Pořizovatel: Městský úřad Varnsdorf, úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrouurbanistický 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

Spolupracovali:

Ing. Vladivoj Řezník - hlavní projektant

Ing. Jan Dřevíkovský - územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

OBSAH

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
1. Dopravní infrastruktura	8
2. Technická infrastruktura	9
3. Občanské vybavení.....	11
4. Veřejná prostranství	11
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	11
1. Územní systém ekologické stability	11
2. Plochy lesní.....	12
3. Vodní toky a nádrže	12
4. Protierozní opatření	12
5. Ochrana před povodněmi.....	12
6. Dobývání nerostů.....	12
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	13
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	19
1. Veřejně prospěšné stavby.....	19
2. Veřejně prospěšná opatření	19
3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu.....	20
4. Plochy pro asanaci	20
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	20
1. Veřejně prospěšné stavby.....	20
2. Veřejně prospěšná opatření	20
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	20
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	20
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	21

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu (ÚP) je ve výkresech Základního členění území, v Hlavním výkresu a v Koordinačním výkresu uvedena hranice zastavěného území aktualizovaná Změnou č. 1 ÚP Chřibská k 1.5.2018.

b) Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území města, včetně ochrany a rozvoje jejích hodnot vychází z geografické polohy sídla v blízkosti měst Varnsdorf a Rumburk (obě cca 10 km) a z historie sídla. Město vyniká mimořádnými přírodními hodnotami a velkým množstvím staveb lidové architektury (tzv. podstávkovými domy).

Řešené území jako celek se nachází ve velice hodnotném přírodním prostředí, které je dáno jeho polohou v Národním parku (NP) České Švýcarsko, Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Lužické hory a CHKO Labské pískovce. Území se nachází v nadmořské výšce od cca 250 m do 533 m (vrch Spravedlnost). Na území zasahují lokality Natura 2000 - Ptačí oblast a Evropsky významné lokality.

Pro další rozvoj města je také určující Územní systém ekologické stability (ÚSES) a jeho napojení na dopravní infrastrukturu, konkrétně na celostátní železnici a silnici II. třídy č. 263.

Koncepce řešení územního plánu a Změny č. 1 ÚP Chřibská je zpracována tak, aby respektovala urbanistické hodnoty města. I nadále bude možné na urbanistickém půdorysu sídla rozpoznat vzor údolní lánové vsi, která zde vznikala již od středověku. Jednotlivé části města se svou strukturou nepatrně liší.

Ve východní části města - v Horní Chřibské vychází koncepce územního plánu ze skutečnosti, že zástavba je rozmístěna převážně podél páteřní místní komunikace (a řeky Chřibská Kamenice) po obou jejích stranách s minimem menších komunikací vybíhajících z páteřní komunikace. Jedná se většinou o zástavbu s většími či menšími prolukami mezi plochami bydlení. Zástavbu lze charakterizovat jako rozptýlenou s výrazným množstvím zeleně, která se prolíná s plochami luk, stromovou a krajínotvornou zelení. Měřítko krajiny je harmonické a zástavba do něj přirozeně zapadá.

V jižní části města - v místní části Krásné Pole, je respektována charakteristická struktura města s velkými prolukami mezi stavbami pro bydlení a individuální rekreaci. Zástavbu lze charakterizovat jako rozptýlenou s výrazným množstvím zeleně, která se prolíná s plochami luk, stromovou a krajínotvornou zelení. Měřítko krajiny je narušeno budovami s nepřiměřeně velkou hmotou (bytové domy, rekreační středisko a výrobní areál).

V této části města zůstanou zachovány dva rozsáhlé rekreační areály.

Koncepce rozvoje města chrání jeho centrum, které je tvořeno náměstím, kde je soustředěna většina občanského vybavení. Dominující stavbou je hodnotný reprezentativní objekt staré radnice a kostel sv. Jiří (umístěný na kopci nad náměstím). Cenný prostor náměstí negativně ovlivňuje pouze silnice II. třídy, naopak velmi pozitivně zde působí vodní tok Chřibské Kamenice. Do náměstí se sbíhají ulice především ze severozápadu a z jihovýchodu, které se dál od náměstí spojují do jedné páteřní komunikace. V okolí náměstí se nacházejí nejen individuální rodinné domy, ale i bytové domy. Výrazně negativní vliv na urbanistickou strukturu města mají panelové domy umístěné západně od centra. Zástavbu lze označit jako ulicovou, která historicky vznikala z údolní lánové vsi, jejíž vzor je patný i v této místní části. Zástavbu v samotném centru města lze označit jako městskou, která je tvořena především tří a více patrovými domy. Urbanistický půdorys širšího okolí centra, je tvořen individuálními rodinnými domy se zahradami. Většinou je zde jasně ohraničen přechod ze zastavěného území města do volné krajiny, kterou tvoří především louky a krajinná zeleň.

V západní části města - místní části Dolní Chřibská respektuje koncepce rozvoje města charakteristickou kompaktní zástavbu především rodinných domů, která se rozkládá po obou stranách vodního toku Chřibské Kamenice. V této části sídla se nachází také několik ploch výroby a skladování, z nichž je nejvýznamnější výrobní areál firmy Amann s.r.o. (výroba nití), které se však již implementovaly do architektonicko-urbanistické struktury města. K.ú. Dolní Chřibská je charakteristické, jak shlukovou zástavbou, tak zástavbou údolní lánové vsi. Zástavba se místy prolíná s plochami luk a krajinnotvornou zelení. Měřítko krajiny je harmonické, narušené výrobními areály.

Celé řešené území je charakteristické výrazným množstvím staveb lidové architektury, tzv. podstávkových domů. Novější stavby převážně respektují alespoň základní principy lidové architektury (hmota objektu, obdélníkový tvar, sklony střech). Pro zachování jedinečné architektonicko-urbanistické struktury města je žádoucí, aby nové stavby vycházely z tradičního lidového stavitelství a respektovaly jeho základní znaky.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje města Chřibská sleduje vytvoření přiměřeně rozvojového městského sídla, které nabízí plochy pro výstavbu převážně prostřednictvím individuálních rodinných domů.

Cílem urbanistického řešení je zachovat stávající urbanistický půdorys obce, bez nadměrného rozšiřování jeho zastavěného území. Vzhledem k tomu jsou nové plochy situovány v návaznosti na stávající zástavbu, s cílem zkompatnit zastavěné území s novou výstavbou a území obce pouze arondovat do tvaru, který by odpovídal jejímu historickému vývoji. Rovněž navrženou výškovou hladinou zástavby a výrazným zastoupením zahradní

zeleně sleduje územní plán integraci nové výstavby do současného architektonicko-urbanistického výrazu města. Rozvoj města zároveň plně respektuje zásady ochrany životního prostředí.

Relativně nejvíce ploch navržených územním plánem ke změně využití je v širším centru města, v kvalitním přírodním prostředí. Až na pár výjimek navrhuje územní plán především plochy bydlení.

V rámci urbanistické koncepce navrhuje územní plán tyto plochy:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Katastrální území
BI1	Plochy bydlení – individuální	0,04	1	Dolní Chřibská
BI2	Plochy bydlení – individuální	0,05	1	Dolní Chřibská
BI3	Plochy bydlení – individuální	0,60	6	Dolní Chřibská
BI4	Plochy bydlení – individuální	0,16	1	Dolní Chřibská
BI5	Plochy bydlení – individuální	0,12	1	Dolní Chřibská
BI6	Plochy bydlení – individuální	0,70	7	Dolní Chřibská
BI7	Plochy bydlení – individuální	0,12	1	Dolní Chřibská
BI8	Plochy bydlení – individuální	0,45	4	Dolní Chřibská
BI9	Plochy bydlení – individuální	1,00	10	Dolní Chřibská
BI10	Plochy bydlení – individuální	0,46	4	Dolní Chřibská
BI11	Plochy bydlení – individuální	0,14	1	Dolní Chřibská
BI13	Plochy bydlení – individuální	0,40	4	Horní Chřibská
BI14	Plochy bydlení – individuální	0,07	1	Dolní Chřibská
BI15	Plochy bydlení – individuální	0,46	4	Dolní Chřibská
BI16	Plochy bydlení – individuální	0,37	3	Dolní Chřibská
BI17	Plochy bydlení – individuální	0,90	9	Dolní Chřibská
BI18	Plochy bydlení – individuální	0,11	1	Dolní Chřibská
BI20	Plochy bydlení – individuální	0,43	4	Chřibská
BI21	Plochy bydlení – individuální	0,11	1	Chřibská
BI22	Plochy bydlení – individuální	0,55	5	Dolní Chřibská
BI23	Plochy bydlení – individuální	0,13	1	Dolní Chřibská
BI24	Plochy bydlení – individuální	0,11	1	Dolní Chřibská
BI25	Plochy bydlení – individuální	0,52	5	Chřibská
BI26	Plochy bydlení – individuální	0,25	2	Chřibská
BI28	Plochy bydlení – individuální	0,46	4	Chřibská
BI29	Plochy bydlení – individuální	0,06	0	Chřibská
BI30	Plochy bydlení – individuální	1,09	10	Chřibská
BI31	Plochy bydlení – individuální	0,17	1	Chřibská
BI32	Plochy bydlení – individuální	0,53	5	Chřibská
BI33	Plochy bydlení – individuální	0,24	2	Chřibská
BI34	Plochy bydlení – individuální	1,07	10	Horní Chřibská
BI35	Plochy bydlení – individuální	0,08	1	Horní Chřibská
BI36	Plochy bydlení – individuální	0,57	5	Horní Chřibská
BI37	Plochy bydlení – individuální	0,27	2	Krásné Pole
BI38	Plochy bydlení – individuální	0,10	1	Krásné Pole
BI39	Plochy bydlení – individuální	0,43	4	Krásné Pole
BI40	Plochy bydlení – individuální	0,41	4	Krásné Pole
BI41	Plochy bydlení – individuální	0,13	1	Krásné Pole
BI42	Plochy bydlení – individuální	0,31	3	Krásné Pole
BI43	Plochy bydlení – individuální	0,06	1	Krásné Pole
BI44	Plochy bydlení – individuální	0,29	2	Krásné Pole
BI45	Plochy bydlení – individuální	0,05	1	Krásné Pole

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Katastrální území
BI46	Plochy bydlení – individuální	0,49	4	Krásné Pole
BI47	Plochy bydlení – individuální	0,28	2	Krásné Pole
BI48	Plochy bydlení – individuální	0,71	7	Krásné Pole
BI49	Plochy bydlení – individuální	0,09	1	Krásné Pole
BI50	Plochy bydlení – individuální	0,11	1	Krásné Pole
BI51	Plochy bydlení – individuální	0,44	4	Krásné Pole
BI52	Plochy bydlení – individuální	0,43	4	Krásné Pole
BI53	Plochy bydlení – individuální	0,13	1	Krásné Pole
BI54	Plochy bydlení – individuální	0,59	5	Horní Chřibská
BI55	Plochy bydlení – individuální	0,27	2	Dolní Chřibská
SO1	Plochy smíšené obytné	0,06	1	Dolní Chřibská
SO2	Plochy smíšené obytné	0,60	6	Dolní Chřibská
SO3	Plochy smíšené obytné	0,52	5	Chřibská
SO4	Plochy smíšené obytné	1,17	11	Chřibská
SO5	Plochy smíšené obytné	3,32	33	Chřibská
OV2	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,26	-	Chřibská
OV3	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,36	-	Krásné Pole
OV6	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,31	-	Dolní Chřibská
OS1	Plochy občanského vybavení – sport	0,54	-	Dolní Chřibská
OS2	Plochy občanského vybavení – sport	0,29	-	Chřibská
OB1	Plochy občanského vybavení – benzínová stanice	0,11	-	Chřibská
TI1	Plochy technické infrastruktury	0,22	-	Chřibská
TI2	Plochy technické infrastruktury	0,74	-	Dolní Chřibská
VL2	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,36	-	Dolní Chřibská
VL3	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,75	-	Dolní Chřibská
VL4	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,07	-	Dolní Chřibská
VL5	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,14	-	Dolní Chřibská
VZ1	Plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba	0,29	-	Dolní Chřibská
VZ2	Plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba	0,29	-	Chřibská
VZ3	Plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba	0,29	-	Chřibská
P1	Plochy dopravní infrastruktury - parkování	0,16	-	Chřibská
P2	Plochy dopravní infrastruktury - parkování	0,17	-	Krásné Pole
VO1	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy	0,19	-	Chřibská
RS1	Plochy přírodní – revitalizace skládky	0,93	-	Krásné Pole
L1	Plochy lesní	2,31	-	Chřibská
Z1	Plochy dopravní – koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu	1,02	-	Chřibská
ZE1	Plochy zeleně	0,04	-	Dolní Chřibská
ZE2	Plochy zeleně	0,08	-	Chřibská
ZE3	Plochy zeleně	0,09	-	Chřibská
ZE4	Plochy zeleně	0,11	-	Chřibská
ZE5	Plochy zeleně	0,26	-	Dolní Chřibská
ZE6	Plochy zeleně	0,90	-	Krásné Pole

Územní plán navrhuje na území města Chřibská následující plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Katastrální území
OV1	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,54	-	Chřibská
OV4	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,09	-	Horní Chřibská
OV5	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	0,15	-	Horní Chřibská
VL1	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,06	-	Dolní Chřibská
VL6	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,17	-	Chřibská
VL7	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,58	-	Horní Chřibská

Změna č. 1 ÚP navrhuje na území města Chřibská následující plochy:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Parcelní čísla dle KN	Katastrální území
Z1.1	Plochy rekreace – individuální	0,23	3	629/1, 629/2, 270/1.	Horní Chřibská
Z1.2	Plochy smíšené obytné	1,13	11	149, 150, 152, 153, 154, 155.	Krásné Pole u Chřibské
Z1.3	Plochy rekreace – individuální	0,99	6	557/21, 557/8, 557/22, 557/23, 557/29, 557/24, 525/9, 557/7, 557/3, 557/25, 557/26, 557/27, 557/28, 557/4.	Horní Chřibská
Z1.4	Plochy rekreace – individuální	0,56	-	28, 23/2, 24.	Horní Chřibská
Z1.5	Plochy rekreace – individuální	0,79	-	158	Krásné Pole u Chřibské
Z1.6	Plochy rekreace – individuální	0,57	-	525/5	Horní Chřibská
Z1.7	Plochy rekreace – individuální	0,13	2	1178	Dolní Chřibská
Z1.8	Plochy bydlení – individuální	0,10	2	173/1, 173/2, 172, 166/2.	Chřibská
Z1.9	Plochy bydlení – individuální	0,54	5	451, 592	Chřibská
Z1.10	Plochy veřejných prostranství	0,35	-	449, 450, 451, 592	Chřibská

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

1. Dopravní infrastruktura

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že Chřibská je z hlediska dopravní obsluhy dobře dostupná. Městem prochází silnice II.třídy č.263, silnice III.třídy č.26325, č.26324, č.26325, č.25881 a č.2653. Nové zastavitelné plochy jsou lokalizovány tak, aby byly přístupné ze stávajících komunikací.

Konkrétní záměry, vedoucí ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací) je možné realizovat v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití ve všech plochách, jako nezbytnou dopravní infrastrukturu.

1) Silnice

Řešeným územím prochází silnice II. a III.třídy, které jsou z hlediska šířkových a směrových poměrů vyhovující. Územní plán proto nenavrhuje žádné úpravy na těchto silnicích.

2) Místní komunikace

Územní plán nenavrhuje žádné nové místní komunikace, všechny plochy, které územní plán a Změna č. 1 ÚP navrhuje, jsou přístupné ze stávajících místních komunikací.

3) Železnice

Územní plán navrhuje koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu Z1 (jako veřejně prospěšnou stavbu).

4) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny oproti současnému stavu.

5) Komunikace pro pěší a cyklisty

Řešeným územím prochází síť značených turistických tras a cyklotras, proto územní plán nenavrhuje žádné nové značené komunikace pro pěší a cyklisty.

6) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje 2 nové plochy pro parkování. Plochy jsou uvedeny v tabulce výše a zakresleny v grafické části dokumentace.

Na každé stavební parcele jsou v regulativech navrženy minimálně 2 parkovací místa.

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na rozvoj technické infrastruktury. Návrh územního plánu respektuje stávající technickou infrastrukturu a její koncepci nemění. Územní plán nenavrhuje konkrétní stavby technické infrastruktury. Jejich umístění je přípustné či podmíněčně přípustné ve všech plochách.

1) Zásobování pitnou vodou

Město je zásobováno vodou prostřednictvím veřejného vodovodu. Návrhové plochy budou napojeny na veřejný vodovod nebo bude zásobování vodou řešeno individuálně.

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Kanalizace se nachází pouze v centru města. Likvidování odpadních vod je zajištěno 4 lokálními čistírnami odpadních vod, popřípadě jiným způsobem v souladu s vodoprávními předpisy. Výstavba nové kanalizace je přípustná na plochách s různým funkčním využitím, v souladu s jejich regulativy. Výstavba kanalizace na jednotlivých plochách je navržena v rámci přípustného využití jako „nezbytná technická infrastruktura.“

Územní plán navrhuje výstavbu nové ČOV na ploše TI1 a ploše TI2.

Odkanalizování staveb bude řešeno stávajícím způsobem – pomocí žump s vývozem na ČOV Varnsdorf, lokálními ČOV, septiků s pískovým filtrem, případně pomocí jiných způsobů v souladu s platnými vodoprávními předpisy.

Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

3) Odpadové hospodářství

Stávající organizace likvidace odpadů ve městě je vyhovující, proto územní plán nenavrhuje žádné nové plochy určené k likvidaci odpadů.

4) Elektrická energie

Nové transformační stanice je možno v případě potřeby umístit na všech vymezených plochách v souladu s jejich regulativy. Výstavba transformačních stanic je povolena v rámci přípustného využití jako „nezbytná technická infrastruktura.“

5) Plyn

Řešeným územím prochází ze severu na jih VTL plynovod, na který je napojena regulační stanice. V širším centru města je plyn rozveden STL plynovodem. Územní plán nenavrhuje změny v zásobování plynem.

Rozšíření stávající plynovodní sítě je přípustné dle ploch s různým funkčním využitím v souladu s jejich regulativy. Výstavba plynovodu je povolena v rámci přípustného využití jako „nezbytná technická infrastruktura.“

3. Občanské vybavení

Stávající občanské vybavení města odpovídá její velikosti a funkčnímu využití jako významného rekreačně obytného sídla s výrobní funkcí. Této skutečnosti odpovídá i koncepce budoucího rozvoje občanského vybavení, které není nutné zásadně měnit. Územní plán navrhuje celkem 8 ploch občanského vybavení. Plochy jsou uvedeny v tabulce výše a jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

4. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství je možno realizovat i na plochách s jiným funkčním využitím, pokud to regulativy těchto ploch připouští (např. na plochách bydlení, na plochách občanského vybavení, na plochách smíšených obytných).

e) Koncepce uspořádání krajiny

V rámci koncepce uspořádání krajiny není nutné na území města Chřibská navrhovat žádná specifická opatření. Krajina vykazuje jako celek mimořádné krajinné hodnoty. Ty jsou dané především rozsáhlým zalesněním, členitostí terénu, přítomností NP České Švýcarsko, CHKO Lužické hory a CHKO Labské pískovce. Vzhledem k tomu tvoří těžiště uspořádání krajiny jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability (ÚSES).

1. Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje Územní systém ekologické stability (ÚSES). V rámci nadregionálního ÚSES je vymezeno nadregionální biocentrum (NRBC) 82 a nadregionální koridor (NRBK) K7. V rámci regionálního ÚSES je vymezeno regionální biocentrum (RBC) 1706. V rámci lokálního (ÚSES) jsou vymezeny následující lokální biocentra (LBC): 07 – Spravedlnost, 08 - Za pařezem, 09 - Na staré pile, 10 - Za dráty, 11 - Nad Sedlem, 12 - Pod Sedlem, 13 - Pod sadem, 26 - Pod sesuvem, 27 - Prameny pod Ořešníkem, 28 - Lesní domky, 29 - Svah jižně od Chřibské, 30 – Hůrka, 32 - Krásné Pole, 33 - Na úpatí, 34 - Jezevčí díry a dále jsou vymezeny následující lokální biokoridory: k12, k13, k16, k17, k18, k19, k20, k21, k36, k38, k39, k40, k42, k43, k44, k45, k47 a k48. Dále územní plán vymezuje interakční prvky (IP): 4, 5, 6, 12 a 13.

Podrobně jsou jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability (včetně nadregionálního a regionálního ÚSES) popsány v „Odůvodnění územního plánu.“ Územním systémům ekologické stability je věnována také část grafické dokumentace (výkres „Koncepce uspořádání krajiny“).

2. Plochy lesní

Územní plán navrhuje jednu plochu lesní. Plocha je uvedena v tabulce výše a je zakreslena v grafické části dokumentace.

3. Vodní toky a nádrže

Územní plán navrhuje jednu plochu vodní a vodohospodářskou (VO1).

Územní plán ponechává podél vodotečí volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro umožnění přístupu správci toků. Územní plán nevymezuje žádné nové plochy v aktivní zóně záplavového území.

4. Protierozní opatření

V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi nenavrhuje územní plán žádné změny. V řešeném území jsou stále funkční protierozní opatření, budovaná zde odedávna.

5. Ochrana před povodněmi

Městem protéká řeka Chřibská Kamenice, která má stanoveno záplavové území stoleté vody a aktivní zónu.

Umístování nových staveb do záplavového území je ve všech plochách podmíněně přípustné. V aktivní zóně je umístění nových staveb (s výjimkou staveb souvisejících s úpravou vodního toku, či zajišťujících ochranu před povodněmi) nepřípustné.

6. Dobývání nerostů

Na území obce není evidován žádný dobývací prostor, žádné chráněné ložiskové území, ani žádné ložisko nerostných surovin nebo poddolované event. sesuvné území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

PLOCHY BYDLENÍ	
INDIVIDUÁLNÍ (BI)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby k stavbě hlavní
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení
	využitelnost ploch BI6, BI9, BI12, BI17, BI20, BI30, BI34, BI48 je podmíněna zpracováním územní studie – max. 50 % podlahových ploch
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 1 000 m ² - nevztahuje se na plochy BI1, BI2, BI14, BI29, BI43, BI45, BI49, Z1.8 (kapacita jednotlivých ploch je uvedena v kapitole c)
	podíl zastavěných ploch na pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 20 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	využitelnost částí ploch BI2, BI13, BI20, BI21, BI25, BI29, BI32, BI34, BI35, BI36, BI37, BI39, BI41, BI42 BI46, BI48, BI50, BI51, BI52, nacházejících se v ochranném pásmu silnic II. a III.třídy (ve vzdálenosti 15 m od osy silnice), je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
	na každé stavební parcele budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	respektovat charakter stávající zástavby

PLOCHY BYDLENÍ	
HROMADNÉ (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby k stavbě hlavní
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení – max. 50 % podlahových ploch
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho bytového domu je 1 200 m ²
	podíl zastavěných ploch pozemku pro umístění 1 bytového domu max. 35 %
	maximální výška zástavby bytovými domy 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	respektovat charakter stávající zástavby

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	
Hlavní využití	rodinné domy občanské vybavení
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň doplňkové stavby ke stavbám hlavním manipulační plochy nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	chov hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území skladování a nerušící výroba za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí a narušení pohody bydlení využitelnost ploch SO2, SO4, SO5 je podmíněna zpracováním územní studie
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch max. 50 % pozemku minimální velikost pozemku pro umístění jednoho domu je 1 000 m ² maximálně 3 nadzemní podlaží včetně obytného podkroví využitelnost částí ploch SO1, SO3, SO4, SO5, nacházejících se v ochranném pásmu silnic II. a III.třídy (ve vzdálenosti 15 m od osy silnice), je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb respektovat charakter stávající zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÁ VYBAVENOST (OV)	
Hlavní využití	školská a zdravotnická zařízení
Přípustné využití	sociální služby maloobchod a stravování drobné podnikání a služby stavby pro ochranu obyvatelstva stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely stavby a zařízení veřejné správy služební byty nezbytná technická a dopravní infrastruktura ubytování veřejná prostranství veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	drobná řemeslná výroba za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat životní prostředí využitelnost plochy OV1 je podmíněna zpracováním územní studie
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 3 nadzemní podlaží + podkroví
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
SPORT (OS)	
Hlavní využití	hřiště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací) veřejná zeleň veřejná prostranství nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
BENZÍNOVÁ STANICE (OB)	
Hlavní využití	benzínová stanice
Přípustné využití	maloobchod a stravování
	drobné podnikání a služby
	služební byty
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ (OH)	
Hlavní využití	pohřebiště
Přípustné využití	stavby občanské vybavenosti - kostel, kaple apod.
	doplňkové stavby k hlavnímu využití
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
PLOCHY REKREACE	
INDIVIDUÁLNÍ (RI)	
Hlavní využití	rodinná rekreace
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní (skleníky, pergoly, bazény)
	rekreační louky
	hřiště
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: přízemí a obytné podkroví
	maximální podíl zastavěných ploch na pozemku: 30 %
PLOCHY REKREACE	
HROMADNÁ	
Hlavní využití	hromadná rekreace (hotely, chaty, penziony apod.)
Přípustné využití	občanská vybavenost
	doplňkové stavby ke stavbám hlavním (garáže, sklady, pergoly apod.)
	rekreační louky
	hřiště
	koupaliště a jiné vodní plochy
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	maximální podíl zastavěných ploch na pozemku: 30 %

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
LEHKÝ PRŮMYSL (VL)	
Hlavní využití	výroba a skladování
Přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu k výrobní a skladovací funkci (zařízení maloobchodní, stravovací)
	na ploše VL2 lze zbudovat čistírnu odpadních vod
	ochranná zeleň
	manipulační plochy
	služební byty
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 3 nadzemní podlaží

ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ VÝROBA (VZ)	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat
	zpracování plodin zemědělské výroby
	zpracování a uskladnění dřeva
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že nedojde ke zhoršení životního prostředí
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně

PLOCHY SPECIFICKÉ	
HISTORICKÁ STŘELNICE	
Hlavní využití	historická střelnice
Přípustné využití	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
SILNICE II. A III. TŘÍDY	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	chodníky
	cyklotrasy
	doprovodná zeleň podél komunikací
	mostky a propustky
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
KOMUNIKACE MÍSTNÍ	
Hlavní využití	komunikace
Přípustné využití	parkoviště
	nezbytná technická infrastruktura
	cyklotrasy
	chodníky
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
PARKOVÁNÍ (P)	
Hlavní využití	parkoviště
Přípustné využití	veřejná zeleň
	nezbytná technická infrastruktura
	nezbytné sociální zázemí (WC)
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím
KORIDOR KONVENČNÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (Z1)	
Hlavní využití	stavby a zařízení pro železniční dopravu
Přípustné využití	protihlukové bariéry
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
LETIŠTĚ (LE)	
Hlavní využití	travnaté letiště pro ultralehká letadla
Přípustné využití	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	integrováný záchranný systém
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	
Hlavní využití	úpravna vody
Přípustné využití	manipulační plochy
	čistírna odpadních vod
	skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení města
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Společné regulativy

Vzhledem k tomu, že centrum města má charakter území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby v centru města Chřibská (přesný rozsah území s archeologickými nálezy je zakreslen v koordinačním výkresu) je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR

PLOCHY LESNÍ (L)	
Hlavní využití	pozemky určené k plnění funkce lesa
Přípustné využití	stavby a zařízení lesního hospodářství
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ORNÁ PŮDA (OP), TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (TTP)	
Hlavní využití	orná půda, trvalé travní porosty
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	zalesnění
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

ZAHRADY (ZA)	
Hlavní využití	zahrady a sady
Přípustné využití	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	zalesnění
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
ÚSES	
Hlavní využití	ÚSES (Územní systém ekologické stability)
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby malých vodních nádrží a stavby na vodních tocích za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
REVITALIZACE SKLÁDKY (RS)	
Hlavní využití	obnova životního prostředí
Přípustné využití	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
	asanace
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
VODNÍ TOKY A PLOCHY (VO)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže
Přípustné využití	protipovodňová opatření
	protierozní zeleň
	revitalizace vodních toků a ploch
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
	činnosti související s údržbou, chovem ryb
Podmíněně přípustné využití	koupání a chov vodní drůbeže za podmínky souhlasu vodoprávních a hygienických orgánů státní správy
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území
PLOCHY ZELENĚ (ZE)	
Hlavní využití	veřejná a krajinná zeleň
Přípustné využití	původní přirozené druhy rostlin
	výsadba stromů a zalesnění
	drobné stavby související s využitím pozemku, mobiliář
	lesoparky
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění:

Plochy dopravní infrastruktury

- koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (Z1).

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Územní plán nevymezuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu.

4. Plochy pro asanaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

1. Veřejně prospěšné stavby

K pozemkům určeným územním plánem pro veřejně prospěšné stavby bude předkupní právo (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění) uplatněno ve prospěch kraje:

Plochy dopravní infrastruktury

- koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (Z1).

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Územní plán Chřibská nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývala žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

BI6, BI9, BI17, BI20, BI30, BI34, BI48, OV1, SO2, SO4, SO5, Z1.2, Z1.3.

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Územního plánu obsahuje 21 stran, Odůvodnění změny č. 1 územního plánu obsahuje 35 stran.

Grafická část Změny č. 1 územního plánu sestává celkem z 8 výkresů:

Územní plán

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Koncepce uspořádání krajiny
4. Koncepce dopravní a technické infrastruktury
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

6. Koordinační výkres
7. Výkres širších vztahů
8. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu