

# **MĚSTO CHRSTAVA**

## **ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA NÁVRH ZADÁNÍ X.ZMĚNY**

Pořizovatel: Městský úřad Chrastava  
Odbor výstavby a územní správy  
Nám. 1.máje 1, 463 31, Chrastava

Určený spolupracující zastupitel : Ing. Pavel Štekl

Datum: květen 2009

## OBSAH

### TEXTOVÁ ČÁST:

- a) požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území města
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů X.Změny ÚP města Chrastava na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) požadavek na zpracování konceptu včetně požadavků na zpracování variant
- o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu X.Změny ÚP města Chrastava a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

### GRAFICKÁ ČÁST:

1. Schema lokalizace změn v území

( podrobná situace je k nahlédnutí na adrese: [www.chrastava/uzemniplan](http://www.chrastava/uzemniplan) změna č. X, )

**a) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Záměry X. Změny Územního plánu (dále jen ÚP) města Chrastava (dále jen 10.Změna) jsou v souladu s požadavky a prioritami Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR). Město Chrastava je začleněno do rozvojové oblasti OB7 Liberec. V rámci zpracování ZÚR LK bude rozvojová oblast upřesněna. Úkoly vyplývající v rozvojové oblasti jsou prioritně zaměřeny na rozšiřování a zkvalitňování systému dopravy, rozvoj podnikatelských aktivit a cestovního ruchu a odstraňování starých ekologických zátěží. Zvláštní požadavky pro Zadání 10.Změny z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

Závaznou územně plánovací dokumentací vyššího stupně je ÚPN VÚC Liberecké sídelní regionální aglomerace schválený dne 11.4.1984 usnesením vlády ČSR č.76/1984. Navrhované změny využití území jsou v kontextu se závaznou částí směrnic, které formulují zásadu rozvoje městských center i bydlení na okraji zastavěného území. V letech 1998-2000 zpracovaná 1.změna a doplněk ÚPN VÚC nebyla schválena. V roce 2000 zpracované nové průzkumy a rozborů nebyly následovány dalšími etapami.

V roce 2001 byly zahájeny práce na novém ÚP Libereckého kraje, na jehož dokončené průzkumy a rozborů (Urbanistické středisko Brno, 2001) navázal koncept (SAUL, 2002), který byl veřejnoprávně projednán v červnu 2003. Po vyhodnocení připomínek a zpracování Souborného stanoviska se přistoupilo k transformaci tohoto materiálu dle podmínek nového stavebního zákona do Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Pro potřeby pořízení Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZÚR LK ) bylo schváleno Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 19.12.2006 Aktualizované zadání Územního plánu velkého územního celku Libereckého kraje, které bylo projednáno ve smyslu ust. § 37 stavebního zákona.

Tento dokument stanovuje základní uspořádání a limity širšího území, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územní systémy ekologické stability, vymezuje významné rozvojové plochy a další území speciálních zájmů. 10.Změna vzhledem k charakteru navržené lokality a dalších opatření se zásad těchto dokumentů nedotkne. Lokalita č.Z10/1 nezasahuje do ploch nadregionálních prvků ÚSES ani do koridorů nadřazené infrastruktury navržených v konceptu ÚP VÚC LK. Soulad s těmito dokumenty bude nadále sledován.

Záměry 10.Změny nejsou v rozporu ani s dalšími rozvojovými dokumenty a Strategii rozvoje Libereckého kraje.

Cíle 10.Změny definované v Zadání 10.Změny jsou v souladu se zpracovanou a aktualizovanou Strategií regionálního rozvoje Libereckého kraje schválenou usnesením Zastupitelstva Libereckého kraje č.9/02/ZK ze dne 22.1.2002, kde jsou definovány strategické cíle a směry včetně návrhu rozvojových aktivit.

Cíle 10.Změny definované v Zadání 10.Změny jsou rovněž v souladu s aktualizovaným Programem rozvoje Libereckého kraje schváleným usnesením Zastupitelstva Libereckého kraje č.146/04/ZK ze dne 15.6.2004. Program rozvoje okresu Liberec po roce 2000 zahrnuje v kapitole Lidské zdroje jeden z hlavních bodů 2-III/2 – Zintenzivnění podpory v oblasti vytváření podmínek pro rozvoj bydlení, do jehož působnosti spadá i nová bytová výstavba - nabídka pozemků pro rodinné a rekreační domy, která je v souladu se záměry 10.Změny.

Cíle 10.Změny definované v Zadání 10. Změny jsou rovněž v souladu se zpracovaným rozvojovým programem mikroregionu Hrádecko – Chrastavsko.

Město Chrastava je z pohledu širších vztahů středisko osídlení místního významu v zázemí větších center (Liberec, Žitava). Navrhované změny se významu a funkce města ve struktuře osídlení nedotýkají. Změna obsahuje devět návrhových ploch individuálního bydlení. V převážné míře se jedná o dostavbu proluk. Pro navržená lokality 10.Změny č.Z10/1 nevyplývají zvláštní požadavky z hlediska širších vztahů v území.

## **b) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Územně analytické podklady území obce s rozšířenou působností Statutárního města Liberec pro správní obvod ORP Liberec byly pořízeny ke dni 31.12.2008. Z těchto podkladů nevyplývají žádná omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů pro navržené lokality 9. změny.

10.Změna ÚP města Chrastavy bude i nadále vycházet z průzkumů a rozborů provedených v rámci zpracování platného ÚP. Problémy řešení vyplývající z průzkumů a rozborů, tj. problematika ochrany ZPF, zemědělství, ochrany krajiny, urbanistického rozvoje území a pod. byly do ÚP promítnuty.

10.Změna bude zhodnocena z hlediska koncepce všech funkčních složek platného územního plánu, budou vyhodnocena veškerá doložitelná stanoviska.

## **c) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ MĚSTA**

Území řešené platným ÚP města Chrastavy zahrnuje k.ú. Chrastava I, Chrastava II, Dolní Chrastava, Horní Chrastava, Andělská Hora, Dolní Vítkov a Horní Vítkov.

Navržená lokalita X.Změny obsahující změnu č. Z10/1 se dotýkají k.ú. Horní Chrastava. O pořízení X. Změny rozhodlo Zastupitelstva města Chrastava usnesením č. 2008/08/XXXI ze dne 15.12.2008.

ÚP města Chrastava byl zpracován v roce 1998 architektonickou kanceláří SAUL s.r.o. Liberec a byl schválen Zastupitelstvem města Chrastavy dne 26.10.1998. V roce 2002 byla zpracována 1.Změna platného ÚP, která byla schválena usnesením Zastupitelstva města Chrastava dne 23.9.2002. V roce 2005 byly zpracovány 2.Změna a 3.Změna platného ÚP města Chrastava, které byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Chrastava č.2005/04 ze dne 29.8.2005 a 4.Změna ÚP města Chrastava, která byla schválena usnesením Zastupitelstva města Chrastava č.2006/03 ze dne 19.6.2006. Změna č. V územního plánu města Chrastava byla vydána opatřením obecné povahy č. 1/2008 usnesením Zastupitelstva města Chrastava č. 2008/04/XXXIII dne 23.6.2008. Usnesením Zastupitelstva města Chrastava ze dne 1.9.2008 č.2008/06/XXI bylo schváleno Zadání změny č. VI a v současné době probíhá projednávání Návrhu této změny. Zadání změny č. VII bylo schváleno usnesením ZM Chrastava dne 6.4.2009 č. 2009/02/XXII a v současné době probíhá zpracování dokumentace Návrhu této změny. Záměr na pořízení XIII.Změny byl schválen ZM pod č. usnesení 2007/06/XLVI, která se v současné době nachází ve fázi projednávání Zadání.

Záměr 10.Změny je vyvolán fyzickou osobou. V zájmu města je zajistit rozvoj území v souladu s požadavky těchto subjektů a zároveň však respektovat již založenou urbanistickou strukturu, která je dotvářena v platném územním plánu, a to tak, aby nebyla narušena ani navrženými změnami.

Hlavním cílem 10.Změny je především vymezení plochy pro individuální bydlení. Tato plocha by měla umožnit naplnění příznivých trendů migrace trvale bydlících obyvatel do území podpořených zájmem investorů o výstavbu. Dosud vymezené plochy pro bydlení v ÚP města Chrastava jsou již téměř z poloviny vyčerpány a zbývající návrhové lokality nemohou být v dostatečné míře naplněny vzhledem k vlastnickým poměrům ( např. lokalita 60 RD ), avšak jejich dlouhodobý význam není zpochybněn. V rámci stabilizovaného přírodního bloku produkčního i krajinného typu osady Víška je dosaženo 74,34 % zastavěnosti návrhových ploch.

Záměry 10.Změny ÚP města Chrastavy významně neovlivní demografické bilance, vylepšením územních podmínek pro obytné plochy směřují ke stabilizaci a rozšíření trvalého bydlení ve městě. 10.Změna nevyvolává speciální požadavky na řešení vyplývající z demografických, sociálních a ekonomických údajů města a výhledů, nárůst počtu obyvatel je v souladu s trendem žádoucího posílení funkce trvalého bydlení v území.

## **d) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)**

Záměrem 10.Změny je především rozšíření plochy pro bydlení venkovského typu.

Označení dle 10.Změny	Původní využití navrhované v ÚP	Nové využití navrhované v 10.Změně	Katastrální území	Hlavní dotčené pozemky	Poznámka
Z10/1	Plochy luk a pastvin - stav	Plochy obytné zástavby nízkopodlažní venkovského typu – návrh	Horní Chrastava	část 1290/1, 1290/10-1290/13	rozšíření zastavitelné plochy v nezastavěném území- Výstavba max. 4 RD

#### e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Lokality 10.Změny č.Z10/1 , která je nově navržena k zástavbě, bude v převážné míře využívat stávající komunikační síť, přičemž základní koncepce dopravy a technického vybavení se nemění.

##### POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ KONCEPCE DOPRAVY

Dosavadní koncepce dopravy zakotvená v ÚP města Chrastava bude v 10.Změně v zásadních rysech zachována. Dopravní napojení lokality 10.Změny bude řešeno v návaznosti na stávající nebo navrženou dopravní kostru stanovenou platným ÚP města.

Nutnost dílčího dopravního řešení tj. navržení přístupové komunikace je požadováno.

##### POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Dotčené území 10.Změny není zasaženo trasami kapacitních inženýrských sítí vyššího řádu.

Zásobování energiemi pro lokality 10.Změny bude řešeno v návaznosti na koncepci řešení energetiky a spojů stanovenou platným ÚP města. Lokalitu bez technické infrastruktury je nutno řešit v širších souvislostech.

Lokalita 10.Změny se nachází částečně v ochranných pásmech VN vedení. Před zpracováním konečného znění návrhu bude zpracovatelem změny konzultována nutnost případně návrh nových zařízení DS s ČEZ Distribuce, a.s. Případné požadavky správce zařízení, které vyplnou z projednání Zadání, budou respektovány.

Odkanalizování a zásobování vodou pro lokality 10.Změny bude řešeno v návaznosti na koncepci stanovenou platným ÚP města.

Hospodaření s odpady bude napojeno na stávající strukturu - viz vyhláška města Chrastavy č.11/2006 o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem, na katastrálním území města Chrastavy

##### POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Záměry 10.Změny nemění koncepci ploch občanského vybavení, které ve smyslu zákona č.183/2006 Sb., vyhlášek č.500 a č.501/2006 Sb. a jejich příloh splňují charakter veřejné infrastruktury. Žádné zvláštní požadavky týkající se řešení občanského vybavení nejsou uplatňovány.

##### POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vzhledem k velikosti nově navržených dílčích ploch nebudou v jejich rámci vymezeny plochy veřejných prostranství.

**f) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Navržená lokalita 10.Změny č.Z10/1 nesmí negativně ovlivnit památkově chráněné objekty a historicky hodnotné objekty identifikované v platném ÚP města Chrastavy. Jiné zvláštní požadavky pro 10.Změnu ve smyslu ochrany kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem nejsou uplatňovány.

10.Změna musí respektovat platná znění zákonů ve vztahu k ochraně přírody, vodních zdrojů, ZPF, ploch určených k plnění funkce lesa (PUPFL) a platné hygienické předpisy.

Z hlediska ochrany přírody v řešeném území bude navržená lokalita 10.Změny č.Z10/1 vyhodnocena z hlediska kontaktu s územími spadajícími do zákonem uvedených kategorií obecné i zvláštní ochrany přírody.

10.Změnou bude dotčen zemědělský půdní fond, vyhodnocení záborů ZPF bude obsaženo v příslušné kapitole Vyhodnocení záborů ZPF dle zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.13/1994 Sb. včetně kontaktu s evidovanými pozemky s provedenými melioračními opatřeními (odvodnění, závlahy,...)

Při řešení návrhu 10.Změny budou respektovány přírodní a klimatické podmínky města, výstavbové záměry je nutné navrhnout s ohledem na zachování případně zlepšení krajinné kvality a různorodosti.

**g) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE**

V rámci 10.Změny se nepožaduje zařadit žádné navrhované lokality změn ani z nich vyplývající opatření mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

10.Změna nevyvolává asanace stávajících objektů.

**h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVI)**

10.Změna nevyvolává speciální požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů a nachází se mimo sesuvná území, poddolovaná území, dobývací prostory a vymezená chráněná ložisková území.

Pro 10.Změnu bude platit řešení požadavků civilní ochrany schválené platným ÚP města Chrastavy. Případné požadavky, které vyplynou z projednání Zadání 10.Změny, budou respektovány.

Při řešení návrhu 10.Změny je třeba dodržet ustanovení všech dotčených obecně závazných právních předpisů a norem s přihlédnutím k omezením, která tyto právní předpisy ukládají. Je nutno respektovat ochranná pásma vyhlášená orgány státní správy, pokud se řešeného území dotýkají.

Případná další omezení, která vyplynou z projednání návrhu Zadání 10.Změny a budou dohodnuty ze strany DO, fyzických a právnických osob, budou zapracovány do návrhu 10.Změny.

**i) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ**

Při řešení návrhu 10.Změny se neočekávají zásadní střety zájmů.

**j) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU MĚSTA V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE**

Řešení 10.Změny vyvolá změnu vymezení zastavitelného území v grafické části ÚP města Chrastava. V souladu s metodikou platného ÚP města Chrastava a jeho změn budou vymezeny

nové zastavitelné plochy. Součástí zastavitelných ploch budou i jejich části, jejichž zastavitelnost je omezena jinými zákonnými předpisy (např. ochrannými pásmy).

Plochy přestavby ve smyslu nového stavebního zákona č.183/2006 Sb. nebudou navrhovány.

**k) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

Požadavky na prověření lokality navržené 10.Změnou územní studií nejsou uplatňovány.

**l) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM**

Požadavky na prověření jednotlivých lokalit navržených 10.Změnou regulačním plánem nejsou uplatňovány.

**m) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ 10.ZMĚNY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST**

S ohledem na v převážné míře těsnou návaznost lokality navrženou 10.Změnou na zastavěné území města, zásadní návaznost na řešení uplatněné v platném ÚP, jednoduchost změny bez předpokládaného vzniku výrazných negativních vlivů na životní prostředí, se vyhodnocení vlivů 10.Změny na udržitelný rozvoj nepožaduje.

10.Změna nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

**n) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Vzhledem ke koncepční jednoduchosti a charakteru navržených změn se upouští od požadavku na zpracování variantních řešení a samostatné zpracování a projednání konceptu řešení 10.Změny v souladu s § 47 stavebního zákona.

**o) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU 10.ZMĚNY A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Zpracování návrhu 10.Změny včetně odůvodnění bude provedeno v rozsahu, podrobnostech a se všemi náležitostmi stanovenými novým stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a jeho prováděcími právními předpisy nabývajícími účinnosti 1.1.2007. Návrh 10.Změny bude respektovat příslušná ustanovení dalších právních předpisů vztahujících se k procesu územního plánování.

Grafická část návrhu 10.Změny bude zpracována jako samostatné výřezy k níže uvedeným výkresům ÚP města Chrastava v rozsahu území dotčeného změnami v měřítku 1:5000 vyhotovené digitálně, textová část bude zpracována jako samostatná příloha k textové části platného ÚP města Chrastava a popíše vliv změny na všechny kapitoly průvodní zprávy platného ÚP.

Návrhu 10.Změny bude předán 1x v digitální podobě na digitálních nosičích (text ve formátu .doc, grafika ve formátu .pdf.) a 4x v klasickém papírovém provedení. Budou vyhotoveny výkresy:

1a	Hlavní výkres (Hlavní výkres - plán funkčního využití ploch*)	1 : 5000
2	Výkres dopravy (Výkres dopravy a regulací*)	1 : 5000
4	Výkres technické infrastruktury (Koordinace inženýrských sítí*)	1 : 5000

Odůvodnění 10.Změny bude zpracováno v souladu s vyhláškou č.500/2006 Sb. v přiměřeném rozsahu. V odůvodnění 9.Změny bude vyhodnocen zábor ZPF. Bude se vycházet ze zásad ochrany ZPF (zákon č.334/92 Sb. a prováděcí vyhláška č.13/94 Sb.). Budou vyhotoveny výkresy:

1b	Koordinační výkres (Hlavní výkres - plán funkčního využití ploch*)	1 : 5000
3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (Zemědělský, lesní půdní fond, ochrana přírody*)	1 : 5000