

MĚSTO CHRASTAVA

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.4

ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRASTAVA

**v rozsahu přílohy č.6.vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,
územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
ve znění pozdějších předpisů.**

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

Určený spolupracující zastupitel : Ing. Miroslav Balcar

Datum: květen 2023

OBSAH

A - TEXTOVÁ ČÁST:

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

B – ODKAZ NA POŘÍZENOU ÚZEMNÍ STUDII „CHRASTAVA – RODINNÉ DOMY LIBERECKÁ“, JAKO PODKLADU KTERÝ DLE § 25 STAVEBNÍHO ZÁKONA OVĚŘIL MOŽNOSTI A PODMÍNKY ZMĚNY V ÚZEMÍ V LOKALITĚ ŘEŠENÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ K POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRASTAVA:

<https://www.chrastava.eu/o-meste/uzemni-plan-mesta-chrastavy/uzemni-studie-rodinne-domy-liberecka-13.html?kshow=14>

Informace o podkladech návrhu zadání změny č. 4:

Usnesením Zastupitelstvo města Chrastava v návaznosti na své usnesení č. 2019/05/XIX z 21. 10. 2019 schválilo usnesením č. 2022/04/XXX ze dne 27. 6. 2022 pořízení změny územního plánu města Chrastava, dle návrhu žadatele, společnosti C+C Cimbál s.r.o., IČ 27315827, se sídlem Orlí 137/1, 460 01 Liberec, o změnu na pozemcích 430/1, 430/9, 914, 902, 918, 971/5, 971/6, 934/3, 987/2, 1435/4, 1435/5, 1435/6, 864/8, 1435/2, 1435/3, 917/2 a st.p.č. 625, vše v k. ú. Chrastava I, obec Chrastava.

Dále v rámci obsahu odůvodnění opatření obecné povahy č. 1/2023, kterým ZM Chrastava vydalo Změnu č. 2 Územního plánu Chrastava, je uvedeno budoucí prověření a zohlednění připomínek Magistrátu města Liberec, odboru územního plánování obsažených v písemnosti ze dne 6.2.2023 pod č.j. UP/7110/275064/22/St-UUP, který vyplývají z poznatků v praxi při vydávání Závazných stanovisek úřadu územního plánování.

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.

a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

1) V rámci změny budou provedeny nezbytné úpravy dokumentace vyplývající z dynamických změn související legislativy a metodických postupů.

2) Budou zohledněny požadavky vyplývající z AZÚR LK (účinné od 27.4.2021), územního rozvojového plánu a Politiky územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1.9.2021) včetně vyhodnocení jednotlivých republikových priorit. Zároveň bude sledován proces pořízení Aktualizace ZUR LK č. 2 a případné požadavky z nich plynoucí budou zohledněny a průběžně zapracovány.

3) Aktualizovat zastavěné území.

4) Změnou bude prověřena změna funkčního využití ze stávající plochy rekreace (návrhová zastavitelná plocha Z.20.RI.7.5.80 dle ÚP Chrastava o výměře 39843 m²) a zemědělské plochy (požadavek na novou zastavitelnou plochu o výměře cca 23137 m²), na zastavitelnou plochu pro bydlení o celkové ploše cca 62980 m² v rozsahu pořízené a evidované dokumentace územní studie „Chrastava-Rodinné domy Liberecká“.

5) Dále prověřit:

- a) změnu regulativu ploch smíšených obytných centrálních bez podmínky vybudování domu smíšené funkce s umožněním trvalého bydlení v rodinných a bytových domech.
- b) změnu podmínky resp. její znění „slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy“ danou pro některé typy podmíněně přípustných využití funkčních ploch v kapitole F.2.4 textové části výroku.
- c) upřesnění záměrů využití plochy pro agroletišť Vysoká, aby odpovídalo možnostem a významu tohoto jediného stávajícího letiště na území Města Chrastava.
- d) upřesnění možnosti rekonstrukce a přístaveb u stávajících staveb, které překračují stanovený výškový regulativ regulačního bloku
- d) zrušení či změnu funkce stabilizované plochy SM.12 na p.p.č. 312/8, 312/5 v k.ú. Horní Chrastava s ohledem na existenci ochranných pásem technické infrastruktury, lesa a možnost jejího skutečného využití.
- e) úpravu definice zakončujícího podlaží v kapitole F.1 Definice textové části výroku návrhu změny „Zakončující podlaží je nejvyšší nadzemní podlaží buďto vestavěné do konstrukce střechy (podkroví) nebo půdorysně ustupující, vždy může zaujímat maximálně 80% podlahové plochy předchozího podlaží.“
- f) umožnění chodníků nebo rozšíření komunikace v nezastavitelných plochách navazujících na komunikace bez nutnosti vymezení specifických ploch pro tyto záměry.
- g) možnost a důvodnost upřesnění v podmíněně přípustném využití ploch zemědělských všeobecných AZ u staveb pro zemědělské hospodaření a výkon myslivosti, zda se v případě uskladnění zemědělských surovin a produktů jedná o přístřešek nebo stavbu s následným omezením maximální zastavěné plochy stavby.

a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Tyto požadavky budou převzaty z řešení pořízené územní studie „Chrastava –Rodinné domy Liberecká“ tj.

□ **Požadavky na dopravní infrastrukturu**

Dopravní infrastruktura lokality bude s ohledem na stávající charakter území (zemědělská půda) zcela nově založena jako veřejná komunikace s napojením na stávající městské ulice Libereckou a Luční prostřednictvím okružně uspořádaných místních komunikací na pozemcích veřejných prostranství – komunikací.

Tyto obousměrné místní komunikace sloužící s ohledem na dopravní zatížení jako veřejné prostranství mají s ohledem na výhradní napojení rodinných domů uliční profil oproti legislativou minimálně požadovaným 8 m rozšířený na 10,5 m o parkovací pruh s liniovou doprovodnou zelení.

□ **Požadavky na technickou infrastrukturu**

Technická infrastruktura pro řešenou lokalitu využije napojovacích bodů většiny podzemních inženýrských sítí, které se nacházejí na okraji řešeného území.

Všechny navržené stavební objekty budou napojeny na dostupnou veřejnou technickou infrastrukturu – NN elektrickou energii, STL plyn (variantní možnost), telekomunikační kabely, veřejný vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace.

□ **Požadavky na občanské vybavení**

Pořízenou územní studií byla prověřena dostupnost zařízení základního občanského vybavení se závěrem, že samostatné pozemky pro občanské vybavení se nevymezují. Těmto potřebám bude dostatečně sloužit dobře dostupný jižní okraj městského centra (500 m), resp. vybavení sídliště Střelecký vrch (300 m).

Umístění občanského vybavení vyššího významu se v řešeném území nepředpokládá, je dostupné autobusovou dopravou v krajském městě Liberci (8 km).

□ **Požadavky na veřejné prostranství**

V řešeném území o výměře 63.352 m², které zahrnuje 46.683 m² rozvojových pozemků pro bydlení se vymezuje 3.732 m² rozvojových pozemků veřejných prostranství, jejichž součástí není komunikace, to je mírné překročení požadavku legislativy (5% = 3.167 m², resp. 2.334 m²).

Pozemek parkového veřejného prostranství – zeleně v jižní části lokality, bude v dalších stupních projektové přípravy doplněn zařízeními společenských a rekreačních aktivit vč. např. vyhlídkového altánu na zrušeném vodojemu.

Severní veřejné prostranství navržené jako pobytová louka umožní osadit víceúčelovou vodní nádrž s případně požadovanou retenční funkcí.

Charakter veřejných prostranství bude mít při zavedení režimu „zóna tempo 30“ hlavní obslužná komunikace s šířkou překračující minimálně požadovaných 8 m o 2,5 m, a pěší komunikace umístěné napříč územím jako zkrácené spojení ze všech částí lokality do centra města po navazujících revitalizovaných pěšinách.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Koncepce stanovená Územním plánem Chrastava nebude Změnou č. 4 měněna, podmínky pro využití ploch v rozsahu řešeného území budou stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení zájmů ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu a ekologické stability území. Změna č. 4 musí

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

Dle pořízené územní studie je navržena doprovodná zeleň podél okružní obslužné komunikace jako jednostranná dřevinná alej osazená do zelené krajnice mimo vozovku i pás nízké zeleně s pohotovostním parkováním. Obě veřejná prostranství parkového charakteru poskytují rozsáhlejší potenciál pro založení hustějšího dřevinného doprovodu a keřových porostů.

Výslovné vyloučení staveb v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu dle § 18 odst. 5 stavebního zákona se neuplatňuje.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.

Citované plochy a koridory navrhovaná změna nevymezuje.

c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.

V kontaktu s řešeným územím je v územním plánu Chrastava vymezena VPS - nadzemní vedení VN 22 kV včetně trafostanice TN6. Tuto skutečnost je nutné při prověření změny č. 4 ÚP Chrastava zohlednit a respektovat.

d) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI.

Neuplatňují se.

e) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.

Zpracování variant řešení není požadováno.

f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘITEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.

Návrh změny bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, např.:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dokumentace změny bude obsahovat textovou a grafickou část a odůvodnění a náležitosti dané přílohou č. 7 bodem I. a II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Datová i textová část změny bude zpracována dle „Standardu vybraných částí územního plánu – metodický pokyn MMR ČR v platném znění“.

Změny textové části v průběhu procesu pořízení budou sledovány pomocí tzv. revize textu.

Rozsah zpracování dokumentace:

Dokumentace ve všech jejích fázích bude zpracována v Jednotném standardu územního plánu tak, jak jej definuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro společné jednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být

předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro společné jednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro společné jednání a bude předána:

- 1× v digitální podobě na digitálních nosičích (formát PDF/A i vektorová data);
- 1× ve standardním papírovém provedení

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Nedílnou součástí předkládané dokumentace pro kontrolu bude protokol z kontrolního ETL nástroje dokládající datovou správnost a validitu předkládané dokumentace. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání a bude předána:

- 1× v digitální podobě na digitálních nosičích (formát PDF/A i vektorová data);
- 1× ve standardním papírovém provedení

Bude zpracován návrh návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem návrhu změny územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání a bude předána:

- 1× v digitální podobě na digitálních nosičích (formát PDF/A i vektorová data);
- 1× ve standardním papírovém provedení.

Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednání ke změnám.

Čistopisy vydané změny územního plánu budou odevzdány po kontrole pořizovatelem a v podobě:

- 1× v digitální podobě na digitálních nosičích (formát PDF/A i vektorová data);
- 3x ve standardním papírovém provedení.

Nedílnou součástí předkládané dokumentace bude protokol z kontrolního ETL nástroje dokládající datovou správnost a validitu předkládané dokumentace.

Bude zpracováno úplné znění územního plánu. Při jeho zpracování budou projektantem zpracovány ty změny územního plánu, které budou předem určeny pořizovatelem změny. Úplné znění územního plánu bude odevzdáno po kontrole pořizovatelem a v podobě:

- 1× v digitální podobě na digitálních nosičích (formát PDF/A i vektorová data);
- 3x ve standardním papírovém provedení.

Nedílnou součástí předkládané dokumentace bude protokol z kontrolního ETL nástroje dokládající datovou správnost a validitu předkládané dokumentace.

g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.

Bude doplněno dle výsledku projednání Zadání.