

# NÁVRH ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

## HORNÍ PODLUŽÍ

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Varnsdorf

**PROJEKTANT:** **AUA** AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR  
PROJEKTOVÉ PRACOVNĚ

květen 2015

**Název územně plánovací dokumentace:** Změna č. 4 územního plánu Horní Podluží

**Řešené území:** část k.ú. Horní Podluží (643807)

**Pořizovatel:** Městský úřad Varnsdorf

**Projektant:** AUA - Agrourbanistický 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

## OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území .....	4
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění .....	6
1. Doprava .....	6
2. Technická infrastruktura .....	6
2.1 Vodní hospodářství .....	7
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně .....	7
1. Územní systém ekologické stability .....	7
2. Plochy zeleně .....	7
3. Protierozní opatření .....	8
4. Ochrana před povodněmi .....	8
5. Dobývání nerostů .....	8
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití .....	9
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 .....	10
1. Veřejně prospěšné stavby .....	10
2. Veřejně prospěšná opatření .....	10
3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu .....	11
4. Plochy pro asanaci .....	11
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	11
1. Veřejně prospěšné stavby .....	11
2. Veřejně prospěšná opatření .....	11
i) Stanovení kompenzačních opatření .....	11
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	11
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	11

## **a) Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci Návrhu Změny č. 4 územního plánu Horní Podluží (dále jen Změna č.4) je uvedena hranice zastavěného území, která vychází z platného Územního plánu Horní Podluží a jeho navazujících změn. Aktualizace zastavěného území v rámci Změny č. 4 proběhla 28.1.2014.

## **b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje obce byla stanovena ve schváleném územním plánu. Ten řadí obec mezi významná sídla plnící především funkci bydlení a rekreace. Je to dáno zejména blízkostí města Varnsdorf, územním SRN a velice hodnotným přírodním prostředím. Jižní část území obce spadá do CHKO Lužické hory. V rámci rozvoje území je respektuje územní plán Územní systém ekologické stability, který má přesah za hranice obce. Jedná se především o regionální biocentrum RBC 1374.

Změna č.4 respektuje všechny hodnoty obce uvedené v platném územním plánu a jeho navazujících změnách.

Na plochách řešených Změnou č.4 se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky.

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

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Horní Podluží se v rámci Změny č. 4 nemění a zůstává i nadále v platnosti dle schváleného územního plánu, zejména z toho důvodu, že územní plán vymezil dostatečné množství ploch pro rozvoj obce, především prostřednictvím výstavby rodinných domů. I přes to, že od vydání územního plánu je v obci postaveno nebo rozestavěno 45 nových rodinných domů, existuje stále dostatek návrhových ploch určených pro výstavbu.

V průběhu let se však požadavky na využití v návrhových lokalitách změnily. Na tuto situaci reaguje Změna č. 4 návrhem nových ploch ke změně funkčního využití a jako kompenzaci nových návrhů převádí Změna č. 4 původně navržené plochy bydlení č. 43 a č. 44 (vymezené v platném územním plánu o celkové rozloze 6,45 ha) do územních rezerv.

Změna č. 4 navrhuje následující plochy ke změně funkčního využití:

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY č.4 ÚP	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Horní Podluží)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	KAPACITA PLOCHY
Z1	0,14	Plochy zeleně	282/1	Plochy občanského vybavení – plochy pro sport	x
Z2	1,06	Plochy zeleně	1460/11	Plochy občanského vybavení – plochy pro sport	x
Z3	3,43	Plochy zeleně	část 2259, 2258, 2256/1, 2257, 2241	TTP, Plochy lesní - lesy	x
Z4	0,52	Plochy zeleně	1668/1	TTP	x
Z5	0,71	Plochy zeleně	2256/3	ostatní plocha	x
Z6	3,98	Plochy zeleně	2255, 2253, 2254	TTP	x
Z7	0,15	Plochy zeleně	část 1372/1	TTP	x
Z8	0,24	Plochy bydlení – venkovského charakteru	část 125/4	TTP	3 RD
Z9	0,38	Plochy bydlení – venkovského charakteru	279/6	TTP	4 RD
Z10	0,50	Plochy bydlení – venkovského charakteru	1735/8	TTP	6 RD
Z11	0,10	Plochy bydlení – venkovského charakteru	101/8	TTP	1 RD
Z12	1,23	Plochy bydlení – venkovského charakteru	část 756/1	TTP	15 RD
Z13	0,23	Plochy bydlení – venkovského charakteru	část 1746/1	TTP	2 RD
Z14	0,63	Plochy bydlení – venkovského charakteru	194/2	TTP	7 RD
Z15	0,18	Plochy bydlení – venkovského charakteru	112/1	TTP	2 RD
Z16	0,42	Plochy bydlení – venkovského charakteru	1917/1, 1917/4	TTP	6 RD
Z17	0,15	Plochy bydlení – venkovského charakteru	část 125/4	TTP	1 RD
Z18	0,29	Plochy výroby a skladování	část 2250/1	Plochy bydlení – venkovského charakteru	x
Z19	0,13	Plochy zeleně	1558	Plochy bydlení – venkovského charakteru	x
Z20	0,06	Plochy zeleně	279/5	TTP	x
Z21	0,39	Plochy zeleně	108/1, 108/6, 108/7	TTP	x

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY č.4 ÚP	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Horní Podluží)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	KAPACITA PLOCHY
Z22	0,25	Plochy zeleně	1783/1	TTP	x
Z23	0,12	Plochy zeleně	1746/3	TTP	x
Z24	0,02	Plochy zeleně	115/6	TTP	x
Z25	0,07	Plochy zeleně	73/2	orná půda	x
ÚP14	2,43	Plochy dopravní infrastruktury – koridor přestavby silnice I/9	1268 (OP)	Plochy dopravní infrastruktury – silnice I.třídy, TTP	x

Následující plochy navrhuje Změna č.4 k převedení do územních rezerv:

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY č.4 ÚP	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Horní Podluží)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	KAPACITA PLOCHY
R20	1,29	Územní rezerva Plochy bydlení – venkovského charakteru	872/3	Plochy bydlení – venkovského charakteru (č.44)	8 – 10 RD
R21	5,16	Územní rezerva Plochy bydlení – venkovského charakteru	872/1, 872/4, 872/5	Plochy bydlení – venkovského charakteru (č.43)	40 – 45 RD

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### **1. Doprava**

Změna č. 4 navrhuje „**Plochu dopravní infrastruktury - koridor železniční dopravy nadmístního významu (Z1)**“ a „**Plochu dopravní - koridor přestavby silnice I/9 (ÚP14)**“ v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací: „Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje“ (ZÚR ÚK). Koridory jsou zpřesněny a vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dle požadavků uvedených v ZÚR ÚK.

Základní koncepce dopravy se proti původnímu ÚP nemění. Změna č. 4 nenavrhuje žádné nové místní komunikace. Všechny navržené plochy (kromě ploch zeleně) jsou přístupné ze stávajících komunikací.

### **2. Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury se v Návrhu Změny č. 4 nemění. Změna č. 4 nenavrhuje žádné zařízení technické infrastruktury.

## 2.1 Vodní hospodářství

Odvádění a likvidaci odpadních vod navrhuje Změna č. 4 řešit prostřednictvím oddílné kanalizace, která bude svedena do čistírny odpadních vod. Do doby vybudování všech větví kanalizace bude odkanalizování staveb řešeno stávajícím způsobem – pomocí žump s vývozem na ČOV nebo prostřednictvím 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 jámeček, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

Zásobování pitnou vodou pro navržené lokality bude řešeno z vodovodního řadu, případně ze studní.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně**

### **1. Územní systém ekologické stability**

Změna č. 4 navrhuje funkční regionální biocentrum RBC 1374 Velký rybník dle terénních podmínek tak, aby byly zajištěny předpoklady pro funkčnost tohoto biocentra. RBC 1374 je zpřesněno v rámci měřítka územního plánu. Podrobně je RBC 1374 popsáno v Odůvodnění změny č. 4 územního plánu Horní Podluží.

Ostatní prvky územního systému ekologické stability zůstávají v platnosti dle stávajícího územního plánu.

### **2. Plochy zeleně**

Územní plán navrhuje následující plochy zeleně:

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY č.4 ÚP	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Horní Podluží)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	KAPACITA PLOCHY
Z1	0,14	Plochy zeleně	282/1	Plochy občanského vybavení – plochy pro sport	x
Z2	1,06	Plochy zeleně	1460/11	Plochy občanského vybavení – plochy pro sport	x
Z3	3,43	Plochy zeleně	část 2259, 2258, 2256/1, 2257, 2241	TTP, Plochy lesní - lesy	x
Z4	0,52	Plochy zeleně	1668/1	TTP	x
Z5	0,71	Plochy zeleně	2256/3	ostatní plocha	x
Z6	3,98	Plochy zeleně	2255, 2253,	TTP	x

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY č.4 ÚP	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Horní Podluží)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	KAPACITA PLOCHY
			2254		
Z7	0,15	Plochy zeleně	část 1372/1	TTP	x
Z19	0,13	Plochy zeleně	1558	Plochy bydlení – venkovského charakteru	x
Z20	0,06	Plochy zeleně	279/5	TTP	x
Z21	0,39	Plochy zeleně	108/1, 108/6,108/7	TTP	x
Z22	0,25	Plochy zeleně	1783/1	TTP	x
Z23	0,12	Plochy zeleně	1746/3	TTP	x
Z24	0,02	Plochy zeleně	115/6	TTP	x
Z25	0,07	Plochy zeleně	73/2	orná půda	x

### **3. Protierozní opatření**

Změna č. 4 nenavrhuje žádná protierozní opatření.

### **4. Ochrana před povodněmi**

Změna č. 4 nenavrhuje žádnou ochranu před povodněmi.

### **5. Dobývání nerostů**

Problematika dobývání nerostných surovin zůstává v rámci Změny č. 4 beze změny. Nově navržené plochy nejsou kontaktovány s ložisky nerostných surovin ani se nenacházejí v dobývacích prostorech.



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

<b>PLOCHY BYDLENÍ - VENKOVSKÉHO CHARAKTERU</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy
<b>Přípustné využití</b>	stavby rodinné rekreace
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby k stavbě hlavní
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení, za podmínky, že nedojde ke zhoršení kvality životního prostředí a pohody bydlení
	drobné řemeslné podnikání za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení v okolí
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m <sup>2</sup>
	podíl zpevněných ploch na pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 30 %
	přípustné jsou pouze sedlové střechy
	povolování a umístování staveb na ploše Z11 do stanoveného záplavového území pouze v případě, že jejich výstavbou nedojde ke zhoršení odtokových poměrů, ke zvýšení povodňového rizika a rozsahu případných škod
	využitelnost ploch Z9 a Z14, nacházejících se v ochranném pásmu železnice, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
	jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby

<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>	
<b>Hlavní využití</b>	výroba a skladování
	ochranná zeleň
	manipulační plochy
	parkoviště
<b>Přípustné využití</b>	stravování
	administrativa
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	veřejná zeleň
	nezbytná technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím výstavba velkých větrných elektráren (výška nosného sloupu vyšší než 35 m)
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	jednotlivé stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní stávající zástavby

PLOCHY ZELENĚ	
<i>Hlavní využití</i>	zeleň s protierozní funkcí
<i>Přípustné využití</i>	původní přirozené druhy rostlin
	plocha
	drobné stavby související s využitím pozemku, mobiliář
	zeleň s protierozní funkcí
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
KORIDOR KONVENČNÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (KZ1)	
<i>Hlavní využití</i>	stavby a zařízení pro železniční dopravu
<i>Přípustné využití</i>	protihlukové bariéry
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<i>Nepřípustné využití</i>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
KORIDOR PŘESTAVBY SILNICE I/9 (ÚP14) – ochranné pásmo	
<i>Hlavní využití</i>	stavby a zařízení pro silniční dopravu
<i>Přípustné využití</i>	protihlukové bariéry
	ochranná a izolační zeleň
	dopravní a technická infrastruktura
<i>Nepřípustné využití</i>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**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**

**1. Veřejně prospěšné stavby**

Změna č. 4 vymezuje tuto veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou 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 (KZ1),
- koridor přestavby silnice I/9 (ÚP14) – ochranné pásmo.

**2. Veřejně prospěšná opatření**

V rámci Změny č. 4 se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

### **3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu zůstávají v platnosti územního plánu. Změna č. 4 nemá na tyto stavby a opatření zajišťující obranu a bezpečnost státu vliv.

### **4. Plochy pro asanaci**

Na území obce nejsou navrženy Změnou č. 4 žádné asanace.

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

### **1. Veřejně prospěšné stavby**

V rámci Změny č. 4 se nenavrhují žádné veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

### **2. Veřejně prospěšná opatření**

V rámci Změny č. 4 se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

## **i) Stanovení kompenzačních opatření**

Změna č. 4 nebyla posuzována z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývá 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**

Změna č. 4 vymezuje Plochu bydlení – venkovského charakteru – Z12, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie.

Územní studie této plochy musí být zpracována do 4 let od vydání Změny č. 4. Územní studie bude vložena do evidence územně plánovací činnosti.

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

Textová část Návrhu Změny č. 4 územního plánu Horní Podluží obsahuje 12 stran, Odůvodnění Změny č. 4 obsahuje 43 stran.

Grafická část Změny č. 4 sestává celkem z 6 výkresů:

Návrh změny č. 4

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Odůvodnění změny č. 4

4. Koordinační výkres
5. Výkres širší vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu