

# KRYŠTOFOVO ÚDOLÍ



Pořizovatel: <b>MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC</b> úřad územního plánování Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1			
Vypracoval	Spolupráce	Určený zastupitel	
Ing. Teplá Michaela	Stanka Radim	Svačinka Pravoslav	
Ing. Tvrzníková Klára			
			Stupeň: Návrh k projednání
<b>NÁVRH ZADÁNÍ</b>			Datum: 3/2014
			Paré č.
Akce: <b>Územní plán Kryštofovo Údolí</b>			

**Obsah:**

<b>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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:</b> .....	<b>4</b>
1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	5
Hodnoty .....	5
Bydlení.....	5
Hospodářské podmínky .....	5
Rekreace .....	6
2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn .....	7
Požadavky na dopravní infrastrukturu .....	7
Silniční doprava .....	7
Železniční doprava .....	8
Doprava v klidu, pěší a cyklistická .....	8
Požadavky na technickou infrastrukturu .....	9
Zásobování vodou a odkanalizování .....	9
Energetika a vytápění .....	9
Elektronické komunikace, informační systémy .....	9
Nakládání s odpady .....	9
Požadavky na protipovodňovou ochranu.....	10
Požadavky na občanskou vybavenost.....	10
Veřejná prostranství.....	10
3) 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. ....	10
Upřesnění požadavků z PÚR .....	11
Upřesnění požadavků ZÚR .....	11
Upřesnění požadavků z ÚAP.....	11
Horninové prostředí a geologie.....	11
Vodní režim .....	11
Hygiena životního prostředí .....	12
Ochrana přírody a krajiny .....	12
Zemědělský půdní fond .....	12
Pozemky určené k plnění funkce lesa .....	13
<b>b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.</b> .....	<b>13</b>
<b>c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.</b> .....	<b>13</b>
<b>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....</b>	<b>14</b>
<b>e) případný požadavek na zpracování variant řešení</b> .....	<b>14</b>

- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, ..... 14
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území..... 16



**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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:**

#### **Upřesnění požadavků v PÚR**

Obec je zahrnuta do rozvojové oblasti **OB7 Liberec** vymezené v Politice územního rozvoje ČR (2008) a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK 2011“). Obec Kryštofovo Údolí patří do zóny přednostního umístování bydlení a příměstské rekreace. Z těchto důvodů nejsou na území obce kladeny požadavky na rozvoj výroby a velké změny v území, ale pouze vhodné doplnění území rozvojovými plochami převážně pro bydlení a cestovní ruch v návaznosti na ekonomický rozvoj nedalekého Liberce.

Kryštofovo Údolí je obcí vesnického charakteru s 357 trvale žijícími obyvateli (1.1.2014). Obec spádově inklinuje především do Liberce a Chrástavy, kam obyvatelé obce dojíždějí za prací a vyšší vybaveností.

#### **Upřesnění požadavků v ZÚR LK**

Kryštofovo Údolí je dle ZÚR LK **nestřediskovou obcí ve funkční kooperaci** s Křižanami a s významným vlivem ostatních uživatelů území. Obec patří k vyhlášeným turistickým cílům pro svojí příznivou polohu v Ještědském hřbetu, vybudovanou sítí cyklotras a turistických tras a řadě turistických atraktivit. Proto jsou také dominantním zaměstnavatelským sektorem pro obec služby, které jsou do značné míry vázány na místní cestovní ruch. Atraktivnost území obce má vliv na nárůst rekreačního bydlení. Příležitostí obce je změna tohoto tzv. „druhého bydlení“ na bydlení trvalé.

Obec není zahrnuta do žádné specifické oblasti ani s ní nesousedí, ale přitom celé území obce leží v Přírodním parku Ještěd, z čehož vyplývají jistá pravidla a omezení pro rozvoj výstavby. Na severovýchodě území obce sousedí s národní přírodní rezervací Karlovské bučiny a přírodní rezervací Hamrštejn, proto se v tomto území nebude územním plánem navrhovat žádný rozvoj.

V „ZÚR LK 2011“ je na území obce vymezen koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi **P42 Údolský potok** a **P09 Lužická Nisa**. V těchto koridorech je nutné vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat a ve zdůvodněných případech posoudit ekonomické a sociální dopady redisolokace riskantně umístěných objektů.

#### **Upřesnění požadavků v ÚAPo**

Územní podmínky obce jsou celkem vyvážené – převládají přírodní hodnoty – obec má kvalitní podmínky pro příznivé životní prostředí, které jsou zároveň limitující pro možnosti hospodářského rozvoje, který by mohl narušit kvalitní přírodní prostředí a dosavadní obytný a rekreační charakter zástavby. V tomto případě jsou přírodní podmínky a vesnická památková zóna pro obec

hodnotou a zároveň limitem. Občanská vybavenost a technická infrastruktura nepostačuje současným nárokům a je potřeba tento problém řešit i pro další rozvoj obce. Tento handicap je částečně kompenzován poměrně dobrou dopravní dostupností centra dojížděky.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány, s ohledem na to bude prověřena možnost dalšího rozvoje bydlení, rekreace a hlavně občanského vybavení v obci a technické a dopravní infrastruktury.

### **1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**

Obec má rozlohu 1 732 ha a zahrnuje 2 územní celky – Kryštofovo Údolí, Novina. Hlavní část sídla se rozkládá podél vodního toku Údolského potoka. Zastavěná část obce se táhne dále podél komunikace II/592. Centrum obce leží pod areálem kostela Sv. Kryštofa s farou a hřbitovem. Obec má znaky lánové rozptýlené vsi podél silnice a podél vodního toku.

- Bude prověřena nutnost a možnost rozvoje zastavěného území výhradně v prolukách a pouze v návaznosti na zastavěné území a v souladu s ochranou velmi kvalitního životního prostředí v obci.

#### **Hodnoty**

Charakter zástavby obce vychází z původní historické zástavby. Zástavba je rozvolněná, což vychází z původních usedlostí. V obci je vyhlášena vesnická památková zóna, protože je zde dochovaná lidová architektura v podobě letitých staveb (dřevěné roubené a hrázděné domy). Na území obce se nachází 16 objektů evidovaných jako nemovitá kulturní památka a nespočet architektonicky a historicky cenných objektů, z nichž nejvýznamnější je dřevěný kostel sv. Kryštofa s farou, železniční viadukt přes údolí, kaple se sousoším Piety a kaple Panny Marie Pomocné.

#### **Bydlení**

Trend nárůstu obyvatel je v obci vzrůstající díky relativně dobré dopravní dostupnosti do Liberce. V obci je také velmi vysoký podíl rekreačního využívání objektů a tzv. druhého bydlení. V územním plánu požadujeme prověřit vymezení vhodných zastavitelných ploch pro bydlení v prolukách a v návaznosti na zastavěné území.

- Zastavěné území obce nemá dostatečnou technickou infrastrukturu (rozšíření vodovodu) a občanskou vybavenost (školské zařízení, služby). Nové plochy pro bytovou výstavbu lze navrhnout v souladu s rozvojem dnes chybějící a nevyhovující dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.

#### **Hospodářské podmínky**

Obec je v oblasti s vysokou vyjížděkou obyvatel za prací a občanskou vybaveností. V obci se nebudou vymezovat plochy pro výrobu ani pro výrobní služby, které se nacházejí na území sousedních větších měst. V územním plánu budou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost (školské zařízení, obchod a služby, sociální péče...), která v obci schází.

- Prověřit provozování drobných služeb i v ostatních funkčních plochách (zejména v plochách bydlení), aby se zvýšila ekonomická aktivita obce a omezila dojíždka za prací do jiných měst.

### **Rekreace**

Obec patří dle ZÚR LK 2011 do oblasti cestovního ruchu Lužické hory a Ještěd – Chrastavsko – Hrádecko jako příměstské středisko rekreace, kde se mají vytvářet územní podmínky pro šetrné využití potenciálu území zejména pro krátkodobou rekreaci.

Obec je pro rekreaci velmi vyhledávaná pro své atrakce a jako základna nástupu do Lužických hor a Ještědského hřebenu v letním i zimním období. V obci je několik ubytovacích a stravovacích zařízení cestovního ruchu. Dle ZÚR LK 2011 patří obec do skupiny obcí s výrazným vlivem jednodenní návštěvnosti. V obci je také vysoké procento rekreačních bytů (56%), kde by mohla vzniknout příležitost přechodu na trvalé bydlení a navýšení počtu trvale bydlících obyvatel obce za předpokladu dobudování chybějící občanské infrastruktury v obci.

Dle ZÚR LK (oblast cestovního ruchu) je úkolem územního plánu prověřit vytvoření podmínek pro služby a rekreaci s ohledem na ochranu hodnot území, aby bylo území pro turisty přitažlivější a naplnilo jejich potřeby.

- Prověřit možnost výstavby ubytovacích zařízení a penzionů i v rámci ploch určených pro bydlení.

### **Další požadavky na řešení**

- Požaduje se vymezovat novou zástavbu v souladu s republikovou prioritou č. 14 PÚR ČR 2008. Nově umísťovaná zástavba ve stabilizovaných i návrhových plochách by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měla respektovat okolní zástavbu a hmotově a výškově nesmí narušovat charakter území (např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků, apod.). Zvláštní důraz bude kladen na prověření vhodnosti (případně zamezení) výstavby tzv. „mobilhausů“ vzhledem k vymezení vesnické památkové zóny na území obce.
- ZÚR LK řeší přípravu územních podmínek pro realizaci efektivní protipovodňové ochrany. V návrhu územního plánu bude prověřena podpora rozlivu a zadržování vody ve volné krajině a také prověřen návrh k přírodě šetrných forem protipovodňové ochrany. Nové návrhové plochy nebudou navrhovány v blízkosti Údolského potoka, který nemá vymezeno záplavové území, tak aby podél vodoteče byl dodržen volný pás zeleně. Bude prověřena nutnost rozvojových ploch ze stávajícího UP, které nebyly doposud využity, a jsou v kolizi s protipovodňovou politikou.
- V územním plánu v maximální možné míře využít k zástavbě plochy původně zastavěné nebo plochy volné/nezastavěné v návaznosti na zástavbu současnou. Nežádoucí je koncentrace nové zástavby do větších izolovaných ploch a zástavba satelitního charakteru.
- V textové části bude každý uvedený pojem, který nedefinuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky a případně další zákony, jasně definován.
- Plochy s rozdílným způsobem využití, jejich vzájemné uspořádání a vazby budou odpovídat zásadám urbanisticko ekonomického uspořádání v návaznosti na stávající strukturu obce a zásady ochrany životního prostředí.
- V zastavitelných plochách a v zastavěném území zohlednit pozemky s platným územním rozhodnutím.

- Bude stanovena minimální požadovaná výměra pro stavbu rodinného domu v plochách určených pro bydlení. Lokality rozvolněné zástavby budou mít stanovenu větší výměru nutnou pro stavbu rodinného domu.
- Zachovat charakter rozvolněné zástavby a prvky původního podhorského osídlení.
- Provéřit možnost zpracování níže uvedených záměrů do územního plánu. U záměrů, které nebudou do územního plánu zapracovány, bude řádně zdůvodněno, proč nebyly zapracovány.

	pozemek	katastrální území	požadavek
2	430/2	Novina u Liberce	Stavba 1 RD v jihovýchodní části pozemku s chovem ovcí
4	149/5	Novina u Liberce	stavba RD
5	26/1, 26/2	Kryštofovo Údolí	stavba RD
6.1.	1447, 1446/1	Kryštofovo Údolí	stavba 1 RD v jižní části pozemku parc. č. 1447, a pozemek parc. č. 1446/1
8	249/2	Novina u Liberce	stavba RD v severozápadní části pozemku parc. č. 249/2
9	143/1	Novina u Liberce	stavba RD v části pozemku při komunikaci II/592
11	66/1, 66/2	Kryštofovo Údolí	stavba 2 RD
12	362/1	Novina u Liberce	stavba 1 RD v severní části pozemku s podmínkou zajištění dopravního přístupu.
13	770/4, 768/12 (část)	Kryštofovo Údolí	výstavba RD
14.2.	249/1	Kryštofovo Údolí	stavba RD s podmínkou zajištění dopravního přístupu
15	751/4	Kryštofovo Údolí	stavba rekreační chaty
16	726/1	Kryštofovo Údolí	stavba RD nebo rekreačního objektu
17	962/1, 973/3	Kryštofovo Údolí	stavba RD nebo rekreačního objektu
19	770/5, 768/11 (část)	Kryštofovo Údolí	stavba RD

## 2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

### Požadavky na dopravní infrastrukturu

#### **Silniční doprava**

Páteřní komunikací je silnice II/592 z Chrastavy přes Kryštofovo Údolí do Osečné. Důležitá dopravní trasa je silnice III/27247 do Liberce, která je hlavní komunikací spojující obec s Libercem, jako hlavním centrem dojíždky za prací a vybaveností.

- V rámci zpřesnění republikových priorit č. 23 a 24 PÚR ČR 2008 prověřit v širších vztazích dostupnost obce do center dojíždky i s ohledem na škody vzniklé při povodních v roce 2010 (špatný technický stav komunikací, zúžené profily u nezpevněných břehů, provizorní mosty) a případně navrhnout úpravy na zlepšení dopravní dostupnosti.

Na jižní cíp území obce zasahuje dle ZÚR LK 2011 **koridor D16**, který byl prověřen územní studií „**Řešení zlepšení silniční dostupnosti Liberce z území za Ještědským hřbetem**“. Tato

studie v tomto úseku navrhuje variantní řešení silničního spojení po stávající komunikaci s upravením nevhodných úseků nebo vybudování tunelu.

- Do územního plánu je nutno zpřesnit tento dopravní koridor prověřený územní studií.

Obec je přístupná autobusovou dopravou z Liberce (MHD linka č. 16, ČSAD).

- V územním plánu prověřit umístění zastávek autobusové dopravy, aby splňovaly docházkové vzdálenosti, popřípadě navrhnout plochy umožňující doplnění zastávek (zlepšení zpřístupnění obce do Liberce jako hlavního centra dojížděky obyvatel a lepší zpřístupnění obce pro turisty jako centra příměstské rekreace dle ZÚR LK 2011).

#### **Další požadavky na řešení:**

- Prověřit a navrhnout úpravy parametrů komunikací a křižovatek (zvláště na silnici II/592), tak aby byly odstraněny nedostatečné šířkové a směrové parametry základní komunikační sítě, špatné rozhledové poměry a navrhnout opatření pro bezpečné napojení stávajících místních komunikací na silniční síť.
- Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.
- Navrhnout opatření na stavbu chodníků v intravilánu obce a podél místních komunikací je nutno vymežit zelený pás (úklid sněhu), do kterého lze umísťovat pouze stavby veřejné technické infrastruktury.
- Řešit kolizi veřejné a motorové dopravy (např. zálivy u autobusových zastávek a chodníky, v minulosti vytvořen projekt chodníků v centru obci). Navržená opatření budou řešena jako veřejně prospěšné stavby.

#### **Železniční doprava**

Ze ZÚR LK 2011 je v severovýchodním cípu území obce vyznačen **železniční koridor mezinárodního významu D 28**, úsek Liberec - Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace), kteřý je nutné v územním plánu obce zpřesnit v návaznosti na vedení koridoru v sousedních obcích a zařadit ho jako veřejně prospěšný.

Obcí prochází železniční trať Liberec – Česká Lípa se zastávkami v Kryštofově Údolí a v Novině. Železniční doprava zajišťuje nejfrekventovanější spojení s Libercem a Jablonným v Podještědí. Problémem je zhoršená přístupnost k železničním zastávkám z obce, minimální vybavení pro cestující a neprovázanost s autobusovou dopravou.

#### **Doprava v klidu, pěší a cyklistická**

ZÚR LK 2011 vymezuje přes území obce multifunkční turistický koridor **D42 - Nová Hřebenovka** (jižní a severní větev), Krkonoše – Jizerské hory – Ještědský hřbet – Lužické a Žitavské hory – Českosaské Švýcarsko), kteřý je v územním plánu nutno zpřesnit a využít k vedení turistických tras především stávající dopravní síť, vzhledem k tomu, že obec leží v Přírodním parku Ještěd.

- Případné rozšíření sítě turistických tras, cyklotras a hipostezek navrhnout s ohledem na širší vztahy v území a respektovat „Registr cyklotras a cyklokoridorů Libereckého kraje“.
- Potřebu parkovacích ploch (u občanské vybavenosti a pracovních aktivit) navrhnout jako součást vymezení dalších funkčních ploch (občanské vybavení, výroba a sklady, veřejné prostranství).



- V obci je problémem nedostatečná segregace pěšího provozu od automobilové dopravy podél silnice II/592 - absence chodníku v centrální části obce a od točky autobusu po odbočku do Noviny. Tento problém je nutné řešit v územním plánu.

### **Požadavky na technickou infrastrukturu**

#### **Zásobování vodou a odkanalizování**

V části Kryštofovo Údolí je vybudován oblastní vodovod, na který je napojeno 48% obyvatel. Část obyvatel má opět vlastní zdroje vody ve studních. Provozovatelem vodovodu jsou SČVK a.s. V Novině u Liberce vodovod není. Zásobování vodou je řešeno individuálně pomocí studní.

Systém veřejné kanalizace v obci není přítomný. Pouze několik objektů má domovní čistírnu odpadních vod. Žumpy má 50% obyvatel (odpadní vody jsou z nich vyváženy na zemědělské pozemky) a 50% obyvatel vlastní septiky s přepadem do Údolského potoka.

#### **Požadavky na řešení:**

- Navrhnout postupné rozšiřování vodovodu. Provéřit tlakové poměry a vydatnost vodních zdrojů, případně navrhnout nové vodní zdroje nebo vodojem.
- Pro ekonomickou nenávratnost a technickou problematičnost není navrhován kanalizační systém a bude upřednostněno individuální řešení odkanalizování. Stanovit podmínky pro využití domovních čistíren odpadních vod.

#### **Energetika a vytápění**

V obci převažuje vytápění na tuhá paliva, které negativně ovlivňuje životní prostředí. V obci je také malá kapacita trafostanic, proto nelze vytápět elektřinou.

- Provéřit možnosti jiného druhu vytápění (zvláště z obnovitelných zdrojů) a tyto varianty vytápění upřednostňovat.
- Provéřit kapacity systémů technické infrastruktury (především elektrické energie, obec není plynofikována) a případně navrhnout posílení.

#### **Elektronické komunikace, informační systémy**

Územím prochází dálkový telefonní kabel ve vlastnictví Telefónici O2 a datový kabel od ČD Telematika. Internetové připojení je v obci špatné a je slabý signál mobilních operátorů, zejména signál společnosti O2.

- Provéřit posílení této technické infrastruktury.

#### **Nakládání s odpady**

Koncepce, systém a ekonomické souvislosti nakládání s komunálními odpady jsou řízeny na úrovni samosprávy obce. Nakládání s komunálním odpadem se řídí Obecně závaznou vyhláškou o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce.

- Nenavrhovat na území obce plochy pro skládky odpadů.

### **Požadavky na protipovodňovou ochranu**

Dle ZÚR LK 2011 jsou na území obce vymezeny 2 koridory pro umístování protipovodňových opatření. V nejuvýchodnějším cípu obce prochází **koridor P09 – Lužická Nisa**, kde nejsou žádné stavby ani rozvojové plochy, takže zde při rozlití vody nedojde k hmotným škodám. Podél Údolského potoka je vymezen **koridor P42** v rámci kterého je nutné v územním plánu obce prověřit a navrhnout případná protipovodňová opatření

Dle priority č. 25 PÚR ČR 2008 v rámci protipovodňové ochrany navrhnout celkovou revitalizaci krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním a podporovat rozliv a zadržování vody ve volné krajině.

- Prověřit potřebu protipovodňových retenčních nádrží.

### **Požadavky na občanskou vybavenost**

Nabídka základní občanské vybavenosti obce nepostačuje základním místním potřebám (je zde lékař, obecní úřad, knihovna). V obci je několik zařízení aktivní rekreace - ze sportovních ploch jsou v obci tenisové kurty, lyžařské běžecké tratě a koupaliště. Z veřejné infrastruktury v obci schází především školské zařízení a sociální služby (mateřská i základní škola).

Za vyšší vybaveností (SŠ, VŠ, úřady, obchod, kultura, nemocnice, ...) se dojíždí zejména do Liberce a případně do Chrastavy.

- Vzhledem k předpokládanému pokračování růstu obyvatel je nutné prověřit a navrhnout rozvoj občanské vybavenosti v obci (zejména mateřské školy a služeb pro obyvatele obce i návštěvníky – zvýšení atraktivity území). Za vyšší vybaveností se i nadále počítá s dojížděnkou do Liberce a Chrastavy.

### **V návrhu ÚP prověřit následující problémy a záměry z ÚAPo:**

- Absence základního občanského vybavení - zvýšená poptávka po mateřské školce.
- Návrh ploch tělovýchovy a sportu - chybí větší hřiště (fotbal, hasičské závody, jiné sportovní akce); záměr sportovních ploch v dolní části obce, v centru obce.

### **Veřejná prostranství**

- Vymezit veřejná prostranství v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., ve změně pozdějších předpisů.
- Stabilizovat veřejná prostranství v lokálních centrech sídel, historických cestách a dalších důležitých prostorech. Vymezit veřejné prostranství v centru obce.
- Zachovat a dotvořit přirozeným procesem vznikající místní centrální veřejné prostory.

- 3) 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.**

V koncepci uspořádání krajiny bude řešeno především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny, formy protipovodňových opatření technického charakteru musí respektovat

principy minimalizace negativních vlivů na stabilitu ekosystémů. Zároveň je nutné zohlednit zvláště chráněná území a lokality EVL Rokytky při návrhu protipovodňových opatření, opatření technického charakteru v těchto územích neumísťovat do relativně nedotčených říčních a potočních údolí s přírodně, krajinářsky a esteticky cennými partiemi.

- Pro dotváření charakteru venkovského osídlení a rekreačního zázemí je nutné respektovat velmi cenné hodnoty přírodního a krajinného prostředí tohoto území.
- Ve všech nezastavitelných plochách bude uvedeno, jaké stavby je dovoleno realizovat.
- Požaduje se prověřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. V nezastavitelných plochách bude konkrétně uvedeno, jaké stavby a zařízení v nich bude možné realizovat a bude definována jejich výška a plošná výměra. Stanovit podmínky pro oplocování ve volné krajině.

#### **Upřesnění požadavků z PÚR**

- Dle priority č. 20 neumísťovat rozvojové záměry, které mohou ovlivnit charakter krajiny v těsné blízkosti území s vysokým podílem přírodních hodnot a vysokou hodnotou krajiny (území Přírodního parku Ještěd, přírodní památka Terasy Ještědu, EVL Rokytky).
- Zároveň je nutné chránit krajinné prvky přírodního charakteru v zastavěném území obce, které dotvářejí typický ráz obce. Nové rozvojové záměry umístovat v souladu s ochrannou krajinného rázu obce.

#### **Upřesnění požadavků ZÚR**

- Obcí prochází nadregionální biokoridor K19MB. V územním plánu budou vytvořeny územní podmínky pro zabezpečení funkcí těchto územních systémů ekologické stability. Budou zpřesněny, stabilizovány a budou řešeny v návaznostech na sousední obce.

#### **Upřesnění požadavků z ÚAP**

##### **Horninové prostředí a geologie**

Na území obce se nachází ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území, poddolované území, sesuvné území a 2 stará důlní díla. Dřívější povrchová ložiska dolomitu se nacházejí ve východní části obce při ústí Údolského potoka do Lužické Nisy a těsně přiléhají na zastavěné území obce. Na území obce se nachází také aktivní sesuvné území v přímé blízkosti již stávající plochy pro bydlení, kde je nutné zajistit ochranu již stávajících staveb.

##### **Vodní režim**

Území obce se nachází na svazích Ještědského hřbetu a nachází se zde převážně horní části vodních toků. Nejvýznamnějším vodním tokem je tok Údolského potoka, který je obklopen zástavbou. V zájmovém území se nachází několik bezejmenných retenčních nádrží, která slouží ke zvýšení schopnosti retence krajiny a zároveň jako protipovodňová opatření vycházející z požadavků ZUR LK. Přestože má na území obce Údolský potok bystřinný charakter, chybí zde plochy umožňující rozliv vody při povodních, zejména ve východní části obce při přítoku Údolského potoka do Lužické Nisy, kde toto území bývá povodněmi opakovaně zasaženo.

- Při návrhu územního plánu zabránit další urbanizaci inundačních území. Nevymezovat zastavitelné plochy v území skutečného rozlivu. Případné vymezení záplavového území Údolského potoka zohlednit v řešení územního plánu.

### **Hygiena životního prostředí**

Kvalita životního prostředí je obecně dobrá, na území obce se nenachází skládky ani spalovny odpadů. Oblast není zahrnuta do oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší, díky nízké hustotě dopravy na pozemních komunikacích. Kvalita ovzduší je nejvíce ovlivňována tranzitní dopravou, částečně z dálkových zdrojů (elektrárna Turow) a spalovacími procesy z lokálních topenišť.

V obci není vybudována splašková kanalizace, což je z hlediska životního prostředí největším problémem obce. V obci nejsou černé skládky, odpadové hospodářství – separace odpadu a svoz nebezpečného odpadu je v obci zajištěno.

- Prověřit návrh nových nebo posílení stávajících trafostanic, které v současné době nejsou dost kapacitní, aby se dalo v obci vytápět elektrickou energií.

### **Ochrana přírody a krajiny**

Požaduje se řešení následujících problémů v území:

- Sjednotit označení prvků územního systému ekologické stability do měřítko komplexního urbanistického návrhu (hlavní výkres) v návaznosti na okolní obce.
- Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability (biokoridory, biocentra a interakční prvky) a zároveň zhodnotit jejich současný stav, aby jejich vymezení odpovídalo parametrům funkčních prvků ÚSES, popřípadě navrhnout změny v ÚSES.
- Stanovit regulativy využití pro plochy/prvky ÚSES. V těchto plochách bude zakázána veškerá stavební činnost vyjma protipovodňových opatření a staveb podzemních liniových staveb technické infrastruktury.
- Významné krajinné prvky dle § 3 zákona považovat za interakční prvky územního systému ekologické stability území.
- Respektovat památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i další krajinnou zeleň.
- Do návrhu územního plánu zapracovat síť místních a účelových komunikací včetně posouzení prostupnosti krajiny. Výstavbou plotů nesmí být zabráněno prostupnosti krajiny a nesmí dojít k přerušení zvykových cest.
- Respektovat dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídel (nepřípustnost navrhovat k zástavbě plošně rozsáhlé lokality a lokality expandující do volné krajiny).
- Zástavba navrhovaná v přírodním parku Ještěd bude v souladu s nařízením o jeho zřízení.
- Navrhnout lipovou alej „u nádraží“ k registraci jako VKP.

### **Zemědělský půdní fond**

Obec se nachází v zalesněné části Libereckého kraje, proto má velmi malý podíl zemědělské půdy (8%), které jsou nekvalitní (V. třída ochrany).

Požaduje se řešení následujících problémů v území:

- V návrhu územního plánu je třeba podporovat opatření, která vedou k posílení základních krajinnotvorných funkcí a povedou k posílení ekologické stability území.

- Zohlednit možnost změn kultur pozemků, které mohou nastat v rámci budoucích komplexních pozemkových úprav, bez nutnosti změny územního plánu.
- Při navrhování změn funkčního využití ploch postupovat podle ustanovení § 5 odst. 1 o ochraně ZPF. Mimo zastavěné území pro návrhové lokality přednostně využívat proluky ZPF mezi stávající zástavbou, dostupné ze stávající cestní sítě, případně s minimálními nároky na novou cestní síť. Návrhy nových změn funkčního využití ploch nenarušovat souvislé plochy ZPF, účelovou cestní síť, ani hydrologické a odtokové poměry v území (například meliorace).
- Nově navržené zastavitelné plochy nad rámec stávajícího územního plánu obce na plochách ZPF budou řádně odůvodněny.

#### **Pozemky určené k plnění funkce lesa**

V obci je velký podíl lesních pozemků (88 %) a převládají lesy hospodářské.

Požaduje se řešení následujících problémů v území:

- Nenarušit celistvost stávajících lesních pozemků.
- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona).
- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.
- Podporovat rozvoj forem rekreačního a sportovního využívání lesů bez nároku na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.**

Neuplatňuje se.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.**

- Nově navrženou dopravní a technickou infrastrukturu projektant vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

ÚP prověří jako veřejně prospěšné stavby zejména:

- Protipovodňová opatření
- Rozšíření vodovodu
- Chodníky včetně pásů zeleně podél komunikací
- Stávající nefunkční a nově navrhované prvky ÚSES budou zahrnuty jako VPO s možností vyvlastnění.
- Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace budou řádně odůvodněny projektantem.
- Koridory převzaté ze ZÚR LK budou vymezeny jako veřejně prospěšné.

**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.**

Není požadováno zpracování regulačního plánu, územní studie ani dohody o parcelaci.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Není požadováno zpracování variantního řešení.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**

Návrh územního plánu bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu obce Kryštofovo Údolí bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:

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

Územně plánovací dokumentace bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu obce.

Dokumentace bude členěna na:

Územní plán:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část: Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000
Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000

Odůvodnění územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména:

- A vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- B Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu
  1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
  3. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  4. s požadavky zvláštních právních předpisů.
- C Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- D vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě
  1. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě
  2. s pokyny pro zpracování návrhu ÚP

## 3. s pokyny k úpravě návrhu ÚP

- D komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
- E Odůvodnění VPS a VPO
- F vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- G výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- H vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 100 000

**Rozsah zpracování dokumentace:****Celá dokumentace návrhu územního plánu bude předána:**

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 2 x ve standardním papírovém provedení

**Celá dokumentace návrhu územního plánu na veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána:**

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 1 x ve standardním papírovém provedení

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

**Čistopisy vydaného územního plánu budou odevzdány:**

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 4 x ve standardním papírovém provedení pro celé území obce

Technické požadavky na zpracování územního plánu:

- Datové a textové výstupy ucelené dokumentace ÚP budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
- Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF
- Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
- Digitální podoba grafické části ÚP bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
- Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
- Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.
- Požadavky na kvalitu dat:
- Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
- Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
- U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP

- Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
- Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek.

**g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

Území obce leží v přírodním parku Ještěd a na území obce se nachází Evropsky významná lokalita Rokytky a přírodní památka Terasy Ještědu. Tato chráněná území nebudou rozvojem obce zasažena a ani se výrazný rozvoj obce nepředpokládá.

Z provedených průzkumů a známých souvislostí v řešeném území vyplývá, že v rámci nového územního plánu je řešen především rozvoj ploch pro bydlení. Nejsou evidovány žádné záměry velkého rozsahu, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí. Nenavrhují se žádné plochy pro výrobu, ani pro fotovoltaické a větrné elektrárny, pro sportovní areály o ploše nad 1 ha, golfová hřiště, motokrosová, cyklokrosová a cyklotrialová areály. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Z tohoto nevyplývá žádný předpoklad podstatného negativního vlivu územního plánu na životní prostředí, a není tedy předpoklad požadavku na provedení Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podle zvláštního zákona.

**Přílohy:**

- přehledová mapa se zákresem návrhů a podnětů po projednání zadání