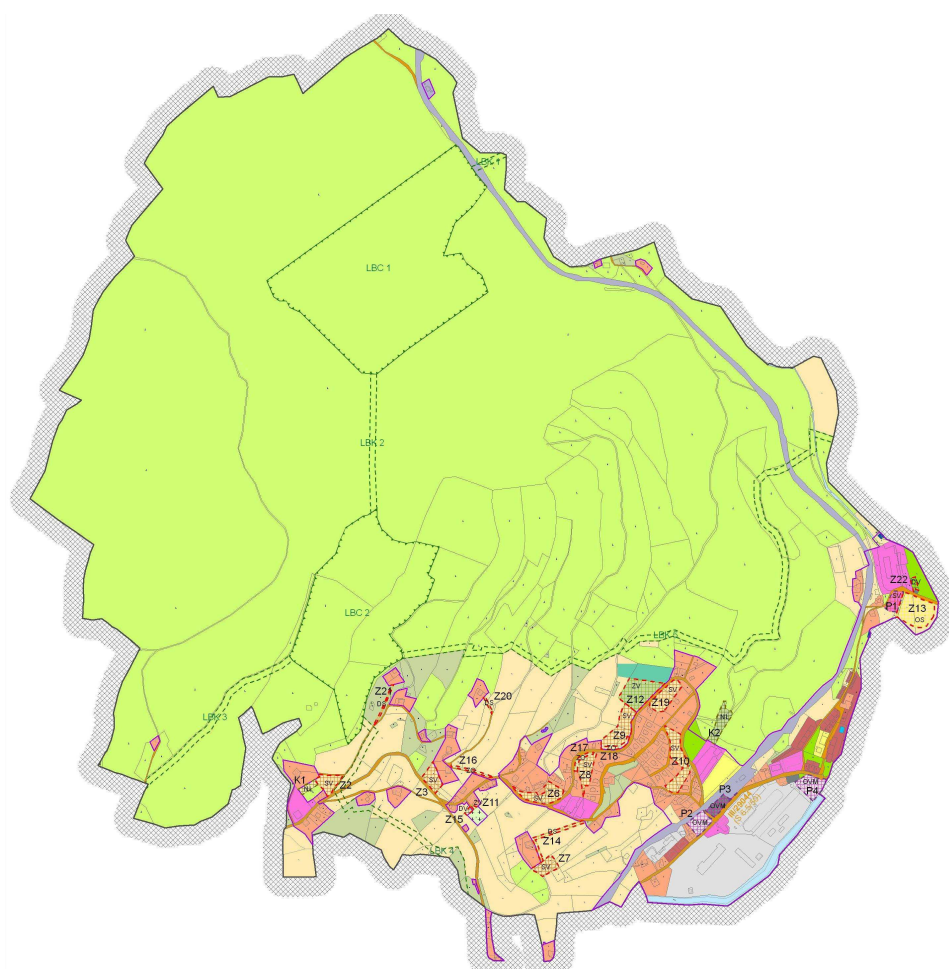




**SURPMO**  
a.s.  
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO  
HRADEC KRÁLOVÉ

# ÚZEMNÍ PLÁN JIŘETÍN POD BUKOVOU

LIBERECKÝ KRAJ  
OKRES JABLONEC NAD NISOU



**PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

**červen 2017**

**Objednatel:** Obec Jiřetín pod Bukovou  
Liberecký kraj

**Pořizovatel:** Městský úřad Tanvald  
Liberecký kraj

**Zhotovitel:** SURPMO, a. s.  
Projektové středisko Hradec Králové

**Vedoucí Projektového střediska:** Ing. arch. Alena Koutová

**ZPRACOVATELSKÝ TÝM**

**urbanismus, koordinace:** Ing. arch. Alena Koutová  
Ing. arch. Miroslav Baťa  
Mgr. Ludmila Hovorková

**ekologie, ochrana ZPF a PUPFL:** RNDr. František Bárta  
Ing. Květoslav Havlíček

**vodní hospodářství:** Ing. František Weisbauer

**energetika:** Vlastimil Kašpar

**telekomunikace:** Vlastimil Kašpar

## OBSAH ELABORÁTU

### I. ÚZEMNÍ PLÁN

#### I.1. Textová část

#### I.2. Grafická část

I.2.a. Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2.b.1. Hlavní výkres	1 : 5 000
I.2.b.2. Výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000

Grafická část není dotčena řešením Změny č. 1 Územního plánu Jiřetín pod Bukovou.

## I.1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH:
--------

I.1.a) Vymezení zastavěného území	5
I.1.b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
I.1.c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
I.1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	8
I.1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	10
I.1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	13
I.1.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	23
I.1.h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	23
I.1.i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	24

## I.1.a) Vymezení zastavěného území

Územní plán Jiřetín pod Bukovou (ÚP) přebírá hranice zastavěného území (ZÚ) z platné ÚPD a doplňuje je ve smyslu § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) k 1. 12. 2010.

ZÚ je vymezeno ve výkresech grafické části ÚP:

I.2.a. Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2.b.1. Hlavní výkres	1 : 5 000

## I.1.b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán vytváří územně technické podmínky pro všestranný rozvoj obce, a tím trvale podporuje stabilizaci trvale žijících obyvatel při koordinaci s hodnotami území.

Návrhem koncepce ÚP nedochází ke změně významu a funkce obce Jiřetín pod Bukovou ve struktuře osídlení.

Územní plán respektuje dosavadní urbanistickou koncepci. Navrhované zastavitelné plochy navazují převážně na zastavěné území a respektují osu zastavěného území obce tvořenou hlavní průjezdní (zároveň obslužnou) komunikací.

#### **Hlavní cíle rozvoje území obce jsou naplněny takto:**

- při zachování základní prostorové kompozice a při respektování požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot jsou řešeny územní rozvojové potřeby obce tak, aby byly vytvořeny podmínky pro harmonický rozvoj celého správního území obce,
- na základě vytipování vhodných ploch jsou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a pro ochranu a rozvoj sídelní zeleně,
- je doplněna a optimalizována koncepce rozvoje dopravní a technické infrastruktury,
- při stanovování celkové koncepce rozvoje území bylo vycházeno z obecných zásad ochrany přírody a krajiny (konkretizovaných v Plánu péče o Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory na období 1997 – 2011).

#### **Pro postupné plnění těchto cílů se především:**

- stanovuje urbanistická koncepce,
- navrhuje hlavní, přípustné, případně podmíněné funkční využití nových ploch a jejich uspořádání včetně stanovení základní regulace,
- stanovují základní předpoklady a podmínky pro zkvalitnění životního prostředí v obci,
- vymezují hranice zastavitelného území a ploch přestavby.

### KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

#### **Přírodní hodnoty**

ÚP vytváří optimální podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován.

Ve spolupráci s orgány ochrany přírody Libereckého kraje, Městského úřadu v Tanvaldu, Správou chráněné krajinné oblasti Jizerské hory a Obecním úřadem Jiřetín pod Bukovou je nutno chránit přírodní a krajinářské hodnoty a posilovat ekologickou stabilitu území.

### **Kulturní hodnoty**

Kulturní hodnoty v obci jsou zastoupeny historicky významnými stavbami a architektonicky cennými stavbami, dále jsou zde také významné urbanistické hodnoty a byl zde vymezen region lidové architektury. Všechny kulturní hodnoty je třeba chránit a podporovat šetrné úpravy a rekonstrukce, aby nedocházelo k narušení historicky cenného vzhledu.

### **Civilizační hodnoty**

Historicky vzniklá prostorová kompozice sídla a komunikační síť je respektována a postupně bude doplňována využíváním vymezených ploch změn. Tyto plochy budou využívány tak, aby bylo vytvořeno příjemné prostředí pro místní obyvatele i návštěvníky ve vazbě na historické tradice obce s využitím lokálních zvyklostí.

Na základě vyhodnocení územních a věcných souvislostí, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je vhodné vymezovat v území naučné stezky ke zvýšení povědomí veřejnosti a pro zvýšení nabídky produktů cestovního ruchu, a to především ve vazbě na území města Tanvald a sousedních obcí Albrechtice v Jizerských horách, Josefův Důl a Smržovka.

## **I.1.c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

---

Historicky vzniklá urbanistická kompozice sídla bude zachována a dále rozvíjena funkcemi bydlení a občanského vybavení, a to v rozsahu zobrazeném v grafické části ÚP. Tyto plochy jsou vymezeny převážně v úzké návaznosti na ZÚ nebo toto území vhodně doplňují.

Stávající plochy smíšené obytné s venkovskou zástavbou jsou doplněny rozvojovými záměry, které doplňují zastavěné území, nebo na něj bezprostředně navazují. Pro tuto funkci je vymezena jedna plocha přestavby nevyužívaného občanského vybavení.

Plochy občanského vybavení jsou v současné době stabilizované, předpokládá se rozvoj v ploše pro tělovýchovná a sportovní zařízení a v plochách přestavby pro rozvoj veřejné infrastruktury a komerčních zařízení malých a středních.

Stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci, které jsou součástí smíšených obytných ploch venkovských, je možno považovat za stabilizované, rozvoj samostatných ploch se nepředpokládá, ale je možný v již zmiňovaných plochách smíšených obytných venkovských.

Plochy výrobních i nevýrobních podnikatelských subjektů, které jsou součástí ploch výroby a skladování lehkého průmyslu, smíšených obytných venkovských ploch a ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerčních zařízení malých a středních jsou stabilizované. Navrhované jsou jako plochy přestavby, plochy pro rozvoj občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerčních zařízení malých a středních.

Systém sídelní zeleně tvoří kvalitní plochy stávající vzrostlé zeleně zastoupené v rámci všech ploch. Předpokládá se průběžná obnova a doplňování. Samostatně jsou vymezeny plochy pro rozvoj zeleně na veřejných prostranstvích a plochy zeleně ochranné a izolační.

Celkovou urbanistickou koncepci dotváří dopravní a technická infrastruktura, která je rovněž doplňována novými zastavitelnými plochami s cílem zabezpečení udržitelného rozvoje území.

Plochy změny v krajině jsou navrženy jako plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa a navazují na plochy pro tuto funkci určené.

## **VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

---

ÚP vymezuje následující plochy s rozdílným využitím území:

<b><u>Plochy smíšené obytné</u></b>	– venkovské (SV)
k.ú. Jiřetín pod Bukovou:	Z2, Z3, Z6 – Z10, Z19
<b><u>Plochy občanského vybavení</u></b>	– tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
k.ú. Jiřetín pod Bukovou:	Z13
<b><u>Plochy dopravní infrastruktury</u></b>	– silniční doprava (DS)
k.ú. Jiřetín pod Bukovou:	Z14, Z20, Z21
	– dopravní vybavení (DV)
k.ú. Jiřetín pod Bukovou:	Z15, Z22

## **VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY**

---

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

<b><u>Plochy smíšené obytné</u></b>	– venkovské (SV)
k.ú. Jiřetín pod Bukovou:	P1
<b><u>Plochy občanského vybavení</u></b>	– veřejná infrastruktura a komerční zařízení malá a střední (OVM)
k.ú. Jiřetín pod Bukovou:	P2 – P4

## **VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

Územní plán respektuje plochu zeleně přírodního charakteru (ZP), využívanou v zimním období ke sjezdovému lyžování.

Územní plán respektuje a chrání plochy sídelní zeleně. Nově vymezuje plochy:

**Plochy veřejných prostranství** – zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)

k.ú. Jiřetín pod Bukovou: Z11 , Z12

**Plochy zeleně** – zeleň ochranná a izolační (ZO)

k.ú. Jiřetín pod Bukovou: Z16 – Z18

## **I.1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **I.1.d.1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **I.1.d.1.1) SILNIČNÍ DOPRAVA**

Územím prochází jen koncový úsek silnice III/290 44 od přemostění Kamenice do centra obce, který je stabilizován s předpokladem úprav v místě odbočení místní komunikace vedoucí přes železniční trať.

Nový úsek místní komunikace Z14 se vymezuje k obsluze lokality rozvoje Z7. Nové úseky Z20, Z21 místních komunikací se vymezují pro obsluhu stávajících ploch SV.

#### **I.1.d.1.2) ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Na regionální trati č. 034 (Smržovka – Josefův Důl) se nevymezují plochy změn, dílčí úpravy vycházejí ze stabilizace stávajících zastávek a stanice Jiřetín pod Bukovou v souvislosti s úpravou přilehlé komunikace III/290 44 a jejího odbočení k přejezdu.

#### **I.1.d.1.3) OSTATNÍ DRUHY DOPRAVY**

Systém značených cyklotras a pěších stezek je zachován. Nové značené trasy se nenavrhují. Pro zajištění dopravního vybavení – parkování se vymezují nové plochy Z15 a Z22.

### **I.1.d.2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

#### **I.1.d.2.1) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Jiřetín pod Bukovou má realizován obecní vodovod. Vodovodní síť je respektována.

Stabilizované plochy i plochy změn budou zásobovány pitnou vodou ze stávající vodovodní sítě a jejího rozšíření.

Vydatnost zdroje vody je dostatečná a je schopna pokrýt nárůst spotřeby vody se stoprocentní zabezpečeností. Zdroj vody se nachází mimo řešené území, systém zásobování pitnou vodou bude zachován.



#### **I.1.d.2.2) ZNEŠKODŇOVÁNÍ ODPADNÍCH VOD**

Jiřetín pod Bukovou má realizovanou kanalizační síť zaústěnou do ČOV DETOA, a.s. Kanalizační systém bude zachován. Stávající ČOV bude nutné rekonstruovat nebo nahradit novou ČOV.

#### **I.1.d.2.3) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

##### Zajištění výhledového příkonu

Zásobování řešeného území elektrickou energií je zajištěno z napájecího bodu TR 110/35 Tanvald. V případě mimořádných situací je zásobování zajištěno z propojeného systému VN, zajištěného z okolních TR 110/35 kV. Zásobování elektrickou energií je z hlediska současného odběru a výhledu stabilizováno a do budoucna zajištěno. Mimo energetický systém ČEZ, a.s., dodávají el. proud do rozvodné sítě dvě stabilizované malé vodní elektrárny (MVE).

##### Rozvod systému VN

Z hlediska rozvoje systému VN bude současný stav sítě VN zachován. Kabelizace VN vedení se v současné době nepředpokládá, avšak koncept ÚP ji nebrání.

#### **I.1.d.2.4) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Trasy současných zařízení pro zásobování plynem budou akceptovány. V zastavěném území a zastavitelných plochách se umožňuje rozvoj plynofikace.

#### **I.1.d.2.5) TELEKOMUNIKACE**

Trasy kabelových telekomunikačních vedení budou respektovány.

#### **I.1.d.2.6) NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Současný způsob sběru a třídění odpadů zůstane zachován.

#### **I.1.d.3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

---

Stabilizované plochy občanského vybavení využívané pro veřejnou infrastrukturu a komerční zařízení malá a střední a plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení budou respektovány.

Koncepce ÚP vymezuje plochy pro rozvoj občanského vybavení – plocha pro rozvoj tělovýchovných a sportovních zařízení (Z13) a v plochách přestavby pro rozvoj veřejné infrastruktury a komerčních zařízení malých a středních (P2 – P4). Rozvoj občanského vybavení je možný také v rámci ploch smíšených obytných venkovských.

#### **I.1.d.4) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

---

Všechny prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, vymezené platnou legislativou, jsou samostatně vymezeny jako plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Dále jsou součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v zastavěném území.

Jejich rozšíření je navrhováno v rámci vymezených zastavitelných ploch a v samostatných plochách veřejné zeleně – zeleň na veřejných prostranstvích (Z11, Z12) a jako plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační (Z16 – Z18).

**I.1.e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

#### **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ**

---

V území bude respektována oblast krajinného rázu C – Jablonecko, podoblast C – 1 – a Jablonecko – tanvaldské s vymezenými místy krajinného rázu.

Při využití krajiny a nově navržených rozvojových ploch budou respektována měřítko krajiny, jednotlivých staveb a dominant. Zároveň budou uchovány průhledy krajinou. Nebude navrženo nové urbanizované území. Nové rozvojové plochy budou navazovat na stávající zastavěné území.

#### **Plochy vodní a vodohospodářské** – vodní plocha, vodní tok (W)

Vodní toky a plochy budou udržovány v území obce Jiřetín pod Bukovou v přírodním stavu. Všechny vodní toky a plochy budou pravidelně udržovány a čištěny.

#### **Plochy smíšené nezastavěného území** – nelesní zeleň (NN)

Územní plán respektuje a chrání rozptýlenou krajinnou zeleň, především na plochách ostatní neplodné půdy.

#### **Plochy zemědělské** – zemědělský půdní fond (NZ)

Územní plán považuje plochy zemědělské – strukturu zemědělského půdního fondu (ZPF) za stabilizovanou. Výjimečně se vynětí ze ZPF povoluje jen na zastavitelných plochách pro realizaci opatření ÚSES a zalesnění do rozlohy 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Plochy lesní** – pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL)

Územní plán považuje lesní plochy – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) za stabilizované a respektuje je.

Pro zalesnění se navrhují plochy:  
K1, K2 v k.ú. Jiřetín pod Bukovou.

### **Podmínky pro změny využití ploch**

Mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch lze v rámci pozemkových úprav měnit využití u uvedených kultur bez nutnosti změny územního plánu po projednání dle platných právních předpisů následujícím způsobem:

- z orné půdy na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa,
- ze zahrady na ornou půdu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa,
- z louky a pastviny na ornou půdu, zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa,
- z vodní plochy na ornou půdu, zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa,
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na ornou půdu, zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu,
- pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Mimo pozemkových úprav lze bez nutnosti změny územního plánu se souhlasem příslušného dotčeného orgánu:

- měnit vzájemně kategorii (kulturu) pozemků zahrnutých do ZPF,
- zřizovat na plochách ZPF a PUPFL drobné vodní plochy,
- pro zajištění přístupu k pozemkům vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, trvalém travním porostu, vodní ploše, lesním pozemku.

## **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Plochy prvků ÚSES – biocentra místního významu LBC 1 a LBC 2 a biokoridory místního významu LBK 1, LBK 2, LBK 3, LBK 4 a LBK 5 jsou trvale nezastavitelné plošnou zástavbou. Liniové plochy infrastruktury a veřejných staveb budou projektovány a umisťovány tak, aby neohrozily trvalou funkčnost jednotlivých prvků ÚSES. Na skladebních prvcích ÚSES a v jejich blízkosti je nutné vyloučit činnosti, které by mohly vést k trvalému ochuzení druhové bohatosti, ke snížení ekologické stability a narušení funkčnosti. Veškeré zásahy (včetně údržby) musí být podřízeny zájmu o funkčnost ÚSES a musí být koordinovány s příslušným orgánem ochrany přírody.

Zastavěné území a zastavitelné plochy ležící v prvcích ÚSES nebudou oplocovány. Výjimku lze udělit pouze pro oplocení ploch nezbytně nutných pro chov domácích zvířat, pěstování zeleniny apod. Tato oplocení nesmí narušovat funkci dotčeného prvku ÚSES.

Do úprav v rámci ploch prvků ÚSES budou používány výhradně domácí dřeviny a byliny odpovídající daným stanovištním podmínkám.

## **PROSTUPNOST KRAJINY**

---

### **Dopravní prostupnost**

Pro účel dopravní prostupnosti turistického a rekreačního charakteru budou nadále využívány značené trasy a stezky pro nemotoristickou dopravu, které je třeba akceptovat a nadále rozvíjet.

### **Biologická prostupnost**

Biologická prostupnost území je dobrá. Zlepšování biologické prostupnosti bude zajištěno ochranou a péčí o prvky ÚSES. Ve vodních tocích budou odstraňovány překážky bránící migraci.

## **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

---

V ÚP se opatření nevymezují.

## **OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

---

V ÚP se nová opatření nevymezují. Při zastavování ploch změn a údržbách stabilizovaných ploch budou dodržována omezení vyplývající z obecně platné právní úpravy, včetně zákazu umísťování skládek materiálu či deponií, které by negativně ovlivnily odtokové poměry v území, v záplavovém území.

## **REKREACE**

---

Stávající plochy rekreace, které jsou součástí ploch smíšených obytných venkovských, je možno považovat za stabilizované. Nové plochy se samostatně nevymezují, ale rozvoj rekreace je možný v rámci již zmíněných ploch smíšených obytných venkovských.

## **DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

---

Plochy pro dobývání nerostů se v území nevyskytují, ani nenavrhují.

**I.1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

ÚP Jiřetín pod Bukovou respektuje stávající členění území obce a plochy s rozdílným způsobem využití pokrývající celé řešené území.

ÚP Jiřetín pod Bukovou vymezuje tyto základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení – v bytových domech (BH),
- plochy smíšené obytné – venkovské (SV),
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a komerční zařízení malá a střední (OVM),
- plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS),
- plochy občanského vybavení – hřbitov (OH),
- plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL),
- plochy výroby a skladování – výroba elektrické energie (VE),
- plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranství (ZV),
- plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS),
- plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ),
- plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení (DV),
- plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI),
- plochy vodní a vodohospodářské – vodní plocha, vodní tok (W),
- plochy zemědělské – zemědělský půdní fond (NZ),
- plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL),
- plochy smíšené nezastavěného území – nelesní zeleň (NN),
- plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační (ZO),
- plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru (ZP).

Z hlediska časového horizontu využití ploch sledovaného u ploch s rozdílným způsobem využití se jedná o:

- plochy stabilizované (v ploše není navržena změna využití),
- plochy změn (je navržena budoucí změna využití – Z=zastavitelná plocha, - P = plocha přestavby – K=plocha změny v krajině).

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

### **Plochy bydlení – v bytových domech (BH)**

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální stavby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby),
- zeleň,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky využití:

- zastavitelné plochy zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou zastavitelné pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů, umístování staveb ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa je nežádoucí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 50 %,
- výšková hladina zástavby – zachovat současnou hladinu staveb.

### **Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby),
- chov drobných hospodářských zvířat pro nepodnikatelské využití, nerušící výroba a zemědělství,
- zeleň,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky využití:

- plochy v ochranném pásmu dráhy a v jeho blízkosti budou využívány tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy,
- zastavitelné plochy zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou zastavitelné pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů, umístování staveb ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa je nežádoucí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 10 % ve III. zóně a 20 % ve IV. zóně,
- v plochách změn bude plocha pozemku pro jednu stavbu hlavní min. 1000 m<sup>2</sup>,
- ve stabilizovaných plochách bude min. plocha pozemku a míra využití (zastavění) stanovena v navazujících řízeních s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře, případně budou upřesněny na základě podrobnější dokumentace.
- výšková hladina zástavby – max. 9 m.

**Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a komerční zařízení malá a střední (OVM)**

Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva) a komerčních zařízení (maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby) nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v sousedních plochách pro bydlení.

Přípustné využití:

- občanské vybavení (tělovýchova a sport),
- bydlení v rámci staveb hlavního využití,
- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky využití:

- plochy v ochranném pásmu dráhy a v jeho blízkosti budou využívány tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 20 %,
- výšková hladina zástavby – max. 12 m.

**Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

Hlavní využití:

- občanské vybavení (tělovýchova a sport).

Přípustné využití:

- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, zdravotní služby, kultura, obchodní prodej, stravování, ubytování, služby),
- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- zeleň,
- rekreační vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky využití:

- plochy v ochranném pásmu dráhy a v jeho blízkosti budou využívány tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 10 %,
- výšková hladina zástavby – max. 9 m.

**Plochy občanského vybavení – hřbitov (OH)**

Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejného pohřebiště.

Přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,



- zeleň,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)**

Hlavní využití:

- výroba a skladování, jejichž negativní vliv nad mez pro sousední plochy přípustnou nepřekračuje hranici vymezené plochy.

Přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- občanské vybavení (obchodní prodej, stravování, služby),
- bydlení v rámci staveb hlavního využití,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky využití:

- plochy v ochranném pásmu dráhy a v jeho blízkosti budou využívány tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 70 %,
- výšková hladina zástavby – zachovat současnou hladinu staveb.

### **Plochy výroby a skladování – výroba elektrické energie (VE)**

Hlavní využití:

- výroba elektrické energie v malé vodní elektrárně.

Přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

- bydlení v rámci staveb hlavního využití.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 80 %,
- výšková hladina zástavby – zachovat současnou hladinu staveb.

### **Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranství (ZV)**

Hlavní využití:

- zeleň na plochách veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci,
- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím,
- liniové stavby technické infrastruktury neomezující hlavní využití.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání ploch změn:

- míra využití (zastavění) – max. 5 %,
- výšková hladina zástavby – max. 4 m.

### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**

Hlavní využití:

- silniční doprava na pozemcích silnic III. třídy, místních a ostatních komunikací,

Přípustné využití:

- ostatní plochy pro dopravu (parkoviště, odstavné plochy), chodníky.
- liniové stavby technické infrastruktury,
- zeleň,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy dopravní infrastruktury - železniční (DZ)**

Hlavní využití:

- železniční doprava.

Přípustné využití:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury,
- občanské vybavení (obchodní prodej, stravování, služby),
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení (DV)**

Hlavní využití:

- zařízení pro dopravu v klidu (parkoviště).

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti související se silniční dopravou a provozem parkovišť,
- liniové stavby technické infrastruktury neomezující hlavní využití,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) – max. 90 %,
- výšková hladina zástavby – není stanovena.

### **Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)**

Hlavní využití:

- technická infrastruktura.

Přípustné využití:

- dopravní infrastruktura související s hlavním využitím,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

**Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plocha, vodní tok (W)**

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití (stabilizace odtokových poměrů v krajině, akumulace vody a odvádění povrchových vod),
- protipovodňová a protierozní ochrana území.

Přípustné využití:

- liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

**Plochy zemědělské – zemědělský půdní fond (NZ)**

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle územních systémů ekologické stability,
- stavby a zařízení technické vybavenosti odpovídající ustanovení § 9 odst. 2, písm. b zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- prvky územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění pozemků do 2000 m<sup>2</sup>,
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.),
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (informační systémy, odpočívadla),
- protierozní opatření.

Podmínky využití:

- podmíněně přípustné využití může být uskutečněno v konkrétních případech pouze na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF. Takové souhlasy nemusejí být vydány v případě nevhodnosti návrhu v jednotlivých konkrétních případech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkce lesa (NL)**

Hlavní využití:

- plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím,
- technická infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability,
- protierozní opatření,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla).

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy smíšené nezastavěného území – nelesní zeleň (NN)**

Hlavní využití:

- protierozní a protipovodňová ochrana,
- krajinářské využití.

Přípustné využití:

- vodní plochy,
- zeleň,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- prvky územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

**Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační (ZO)**

Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy,
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití (zastavění) - max. 10 %,
- výšková hladina zástavby – není stanovena.

**Plochy zeleně – zeleň přírodního charakteru (ZP)**

Hlavní využití:

- ochrana stávajících přírodních ploch,
- zemědělské využití,
- zimní sporty,
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.),

Přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- nejsou stanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

## **ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Pro zachování krajinného rázu oblasti Jablonecko, podoblasti Jablonecko – tanvaldské, je třeba zachovat charakter a strukturu krajiny a vymezených míst krajinného rázu.

Pro využití všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se dále stanovují tyto podmínky:

- při výstavbě respektovat současnou prostorovou kompozici sídel s tím, že výšková hladina zástavby nesmí narušit krajinný ráz,
- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko) a navrhnout ozelenění,
- inženýrské sítě umisťovat přednostně pod zem,
- při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních výhledů a průhledů,
- při realizaci staveb používat prostředky a technologie snižující negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí,
- realizaci staveb a opatření směřovat do období, které snižuje rizika střetu s předmětem ochrany chráněného území.

### **I.1.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**

Pro dotčené území se nevymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu či plochy pro asanaci.

### **I.1.h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Pro dotčené území se nevymezují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

