

ÚZEMNÍ PLÁN PĚNČÍN



Územní plán Pěnčín		
POŘIZOVATEL:	Městský úřad ŽELEZNÝ BROD	D A T U M
OBJEDNATEL:	Obec PĚNČÍN	IV/2015
ZHOTOVITEL:	ŽALUDA, projektová kancelář	
PROJEKTANT:	Ing. Eduard Žaluda, číslo autorizace ČKA 4077	P A R E
AUTORSKÝ KOLEKTIV:	Ing. Eduard Žaluda, Ing. Roman Vodný Ing. Slavomír Jaroš, Ing. Renata Kašpárková, Mgr. Vít Holub Ing. arch. Edita Vávrová, Petr Schejbal	
Textová část		

ÚZEMNÍ PLÁN PĚNČÍN



POŘIZOVATEL: **Městský úřad Železný Brod**
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Náměstí 3. května 1
468 22 Železný Brod

OBJEDNATEL: **Obec Pěnčín**
Pěnčín 57
468 21, p. Bratříkov

PROJEKTANT: **Ing. Eduard Žaluda**
(číslo autorizace ČKA: 4077)

ZHOTOVITEL: **ŽALUDA, projektová kancelář**
Železná 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Blanická 922/25, 120 00 Praha 2
tel./fax: +420 225 096 854
mobil: +420 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

Autorský kolektiv:

Ing. Eduard Žaluda
Ing. Roman Vodný
Ing. Slavomír Jaroš
Mgr. Vít Holub
Ing. arch. Edita Vávrová
Ing. Renata Kašpárková
Petr Schejbal

DATUM ZPRACOVÁNÍ: **duben 2015**

ÚZEMNÍ PLÁN PĚŇČÍN

NÁVRH

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 1.8.2013. Hranice zastavěného území je patrná z grafické části dokumentace (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Pěňčín, tvořené čtyřmi katastrálními územími: Alšovice, Bratříkov, Huť a Jistebsko (okres Jablonec nad Nisou, obec s rozšířenou působností a obec s pověřeným obecním úřadem Železný Brod, kraj Liberecký).

2.2 Koncepce rozvoje území obce

Prioritami koncepce rozvoje území obce jsou:

- posilovat vazby na sousední správní centra, zejména na Jablonec nad Nisou a Železný Brod, posilovat funkční kooperaci mezi těmito sídly;
- rozvíjet všechny místní části s ohledem na limitující prvky přírodní i antropogenní a snahu posílit centrální část sídla jako celku;
- stabilizovat urbanizované plochy a vytvořit nabídku nových ploch pro bydlení;
- vytvořit podmínky pro rozvoj nerušících výrobních aktivit místního významu v rámci ploch smíšených obytných;
- vytvářet podmínky pro ochranu a obnovu kulturních hodnot území, zejména pro obnovu turisticky atraktivního areálu kostela a Kittlova domu v Krásné;
- respektovat podhorský charakter krajiny, chránit a obnovovat krajinné prvky;
- podporovat sportovní, turistické a rekreační aktivity, koordinovat rozsáhlejší záměry na sportovní využití se sousedními obcemi, zejména v případě projektu lyžařského areálu na Černé Studnici.

Základní parametry plošného uspořádání a kapacit území obce:

- aktuální rozsah zastavěného území: 261 ha
- rozsah zastavitelných ploch: 35 ha
- aktuální počet obyvatel a rekreatů: 2100 (trvale žijících vč. rekreatů)
- výhledový počet obyvatel a rekreatů: 2450 (trvale žijících vč. rekreatů)

2.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Územní plán stanovuje ochranu následujících hodnot:

2.3.1 Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní

Kromě nemovitých kulturních památek, které jsou zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, a území s archeologickými nálezy, je územním plánem stanovena ochrana následujících hodnot:

- architektonická a historická dominanta obce – kostel sv. Josefa s farou a Kittlovým domem v místní části Krásná;
- veřejná prostranství samostatně funkčně vymezená;

- ostatní veřejná prostranství jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití;
- objekty v památkovém zájmu, především památky místního významu, které nejsou zapsány na Ústřední seznam nemovitých kulturních památek ČR;
- významnější plochy sídelní zeleně a plochy využívané jako trvalé travní porosty se stopami antropogenní činnosti, břehové partie Žernovníka a drobných vodních toků a přechody kulturní krajiny v husté lesní porosty;

Při rozhodování o změnách v území je požadováno:

- chránit veřejná prostranství před zastavěním, chránit plochy veřejné zeleně před zastavěním a nevhodnou činností;
- respektovat dominantu kostela sv. Josefa a okolních historických staveb v místní části Krásná, nové stavby architektonicky a urbanisticky řešit tak, aby nebylo narušeno dominantní postavení areálu;
- respektovat přírodní dominantu území – Černostudniční hřeben, nevytvářet nové negativní dominanty v území;

Územní plán vymezuje pro ochranu archeologického dědictví následující koridor:

Koridor neolitického naleziště (KNN):

lokality	k.ú.	popis	podmínky využití
KNN	Jistebsko	koridor pro ochranu relikvů pravěké těžby	-

Podmínky využití v koridoru KNN:

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- není stanoveno

podmíněně přípustné využití:

- plochy pro vybudování expozic za podmínky, že se bude jednat o expozice pod „širým nebem“ a nebudou narušeny nebo znehodnoceny dochované terénní relikty důlní činnosti
- plochy lesní a lesohospodářské, plochy ZPF a mimolesní zeleň, komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře za podmínky, že nebudou narušeny nebo znehodnoceny dochované terénní relikty důlní činnosti

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

2.3.2 Přírodní hodnoty

Kromě přírodních hodnot, jejichž ochrana vyplývá ze zvláštních právních předpisů (prvky ÚSES, významné krajinné prvky, památné stromy, CHOPAV Severočeská křída, dobývací prostory, ložiska nerostných surovin, zemědělská půda I. a II. třídy ochrany), jsou chráněny následující hodnoty:

- plochy vymezené územním plánem jako plochy přírodní (NP), plochy lesní (NL) a plochy smíšené nezastavěného území (NS);
- lesní formace Černostudničního hřebene jako významná dominanta širšího okolí;
- menší lesní plochy rozptýlené v celém řešeném území;
- dramaticky modelovaný terén s několika údolními partiemi;

- doprovodné aleje a stromořadí, zejména podél dopravních komunikací;
- další krajinné formace, břehové porosty, remízy, meze, solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině, případně další významné rozmanité krajinné plochy;
- vodní plochy a toky, jejich břehové porosty a údolní nivy jako významné plochy ekostabilizační a vodohospodářské;

Při rozhodování o změnách v území je požadováno:

- chránit přírodní dominantu širšího území – Černostudniční hřeben s jeho lesními porosty, chránit ostatní lesní porosty v území;
- umožnit koexistenci funkcí přírodních a rekreačně turistických;
- dochované přírodní prvky jednoznačně chránit před nevhodnou činností;
- realizovat opatření zvyšující funkčnost skladebných prvků ÚSES všech kategorií;
- chránit stávající a podpořit zakládání nových interakčních prvků, zejména ve formě doprovodných liniových výsadeb, skupinových porostů, mezí, průleहů a solitérních stromů;
- realizovat hydroretenční, ekologicko-stabilizační a protierozní opatření;
- zemědělskou činnost v řešeném území provozovat v souladu s charakterem území, zejména preferovat pastevectví před intenzivní zemědělskou činností.

2.3.3 Hodnoty civilizační a technické

Územním plánem jsou chráněny civilizační a technické hodnoty:

- funkčně a prostorově jednoznačně definované plochy s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území;
- systémy technické a dopravní infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení;
- cestní síť v krajině, značené turistické a cyklistické trasy, lyžařské trasy;
- plochy a zařízení občanského vybavení a další významná místa kulturního a společenského dění v obci;
- stabilizované plochy výroby s potenciálem obnovy a rozvoje hospodářských aktivit;
- technická zařízení realizovaná za účelem zvýšení úrodnosti zemědělských pozemků (meliorace, závlahové systémy);
- vodohospodářské stavby a opatření v krajině (poldry, úpravy vodních toků, opevnění břehů).

Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:

- soustředit rozvoj především v dosahu provozovaných systémů dopravní a technické infrastruktury;
- umožnit obnovu cestní sítě v krajině;
- chránit stabilizované plochy občanského vybavení ve struktuře obce a dále podporovat přirozenou integraci objektů a zařízení občanské vybavenosti v plochách bydlení;
- chránit plochy sportovišť a sportovních objektů ve struktuře sídla, umožnit jejich další plošné rozšiřování a integraci v plochách bydlení;
- umožnit intenzifikaci využití ve stabilizovaných plochách výroby s podmínkou prokázání vzájemné slučitelnosti s ostatními funkcemi v urbanizovaném území;
- chránit plochy územních rezerv pro vybudování lyžařského areálu na Černé Studnici před zásahy, které by znesnadnily nebo znemožnily jejich budoucí využití;
- chránit zdroje pitné vody využívané i v současné době uzavřené.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 Urbanistická koncepce

Obecnými prioritami urbanistické koncepce jsou:

- umožnit změny charakteru zástavby, zejména ve směru Jablonec nad Nisou – Železný Brod;
- posilovat funkční vazby na okolní sídla, zejména Jablonec nad Nisou a Železný Brod;
- posilovat funkční a prostorové vazby mezi jednotlivými sídly (srůstání), zejména v centrální části obce;
- zachovat prostorové oddělení a svébytnost okrajových sídel, zejména Dolní Černé Studnice a Dupandy;
- podporovat integraci vzájemně se nerušících funkcí;
- podporovat obnovu veřejných prostranství v obci na základě zpracovaného koncepčního dokumentu;
- při umísťování staveb a zařízení respektovat stávající kompoziční vztahy a historicky vytvořené struktury a vazby v sídlech, mezi sídly, v krajině a mezi sídlem a krajinou.

3.2 Charakter zástavby

Obec Pěnčín leží v lesozemědělské až lesní krajině, která se vyznačuje velmi výraznou modelací terénu. Obec má celkem 4 katastrální území (Alšovice, Bratříkov, Huť a Jistebsko) a celkem sedm místních částí (Dolní Černá Studnice, Krásná, Jistebsko, Huť, Pěnčín, Bratříkov a Alšovice, k nimž ještě patří osada Dupanda).

V řešeném území vzniklo osídlení na přelomu 15. a 16. století postupným mýcením lesů a zakládáním prvních zemědělských osad, z nichž nejstarší jsou Alšovice, dle první písemné zmínky. Samotné osídlení může být ale značně starší.

Řešené území je velmi různorodé z hlediska přírodních podmínek. Vzhledem k tomu, že urbanistická struktura a tvar sídla v konkrétním území vychází především z přírodního prostředí, je i urbanistická podoba sídel značně odlišná.

Obec se vyznačuje tím, že jednotlivá sídla jsou do značné míry samostatnými jednotkami. Zástavba je místy značně rozptýlená. Postupné srůstání jednotlivých sídel je velmi pomalé, některá zůstanou svébytnými jednotkami i nadále (Dolní Černá Studnice, Dupanda). Tento fakt je určen historickým vývojem, kdy jednotlivé místní části byly součástí jiných obcí, případně samostatnými obcemi a ovlivňuje také spádovost jednotlivých částí obce, která není dána jednoznačně, ačkoliv z dostupných dat lze konstatovat, že převládá směr do Jablonce nad Nisou a Liberce.

Územní plán člení řešené území do tří funkčně odlišných zón se specifickou strukturou a charakterem území. Pro každou z nich jsou stanoveny priority (zásady) rozvoje.

Zóna A: Dolní Černá Studnice a Černostudniční hřeben

Dolní Černá Studnice leží v nevýrazném sedle pod Maršovickým vrchem (743 m n. m.) a Černou Studnicí (869 m n. m.). Je to nejsevernější část obce Pěnčín, která zastavěným územím sousedí přímo s Jabloncem nad Nisou, resp. s k.ú. Vrkoslavice. Dolní Černá Studnice leží na křížení silnic III/28730 a III/28741 a slouží jako vstupní brána k Černé Studnici a celému Černostudničnímu hřebenu.

Obyvatelstvo v Dolní Černé Studnici bylo dříve spíše německé národnosti, čemuž odpovídá i zástavba v této části obce. Protože se zde velmi dařilo sklářství, bylo zde postaveno poměrně hodně honosnějších vil. Vlastní zástavba je volně rozptýlená podél komunikací a na volných plochách luk mezi rozsáhlými lesními pozemky.

Z typologického hlediska je zástavba v této části obce poměrně jednoznačně orientovaná na bydlení, příp. na rekreaci. Historicky starší jsou zmíněné objekty vil, většinou jedno až dvoupodlažní, případně s podkrovím, ačkoliv nejstarší zástavba byla tvořena dřevěnými přízemními chalupami podhorského charakteru, jichž se zde ještě několik zachovalo, ale ve značně proměněné podobě. Novější zástavbě dominují většinou přízemní objekty s podkrovím, charakteristické pro dané období, s členitějším půdorysem.

Prakticky všechny objekty mají šikmé střechy, které jsou pro podhorský typ zástavby vhodnější. Ploché střechy se zde vyskytují u ostatních staveb, které nejsou určeny pro bydlení (zejména objekty technické infrastruktury a výroby). Výškově je zástavba poměrně jednotná, bez výrazné dominanty.

Prakticky všechny obytné stavby jsou doplněny rozsáhlým zázemím v podobě hospodářských staveb, garáží, skleníků, bazénů, zahradních domků, přístřešků, teras apod.

Z hlediska veřejných prostranství je v Dolní Černé Studnici poměrně obtížné identifikovat jednoznačný centrální prostor. Nejlépe tuto funkci plní plochy v severní části území v okolí křižovatky silnic III/28730 a III/28741, kde je umístěna i autobusová zastávka.

Jednoznačně dominantním **přírodním prvkem** nejen této zóny, ale celého území, je Černostudniční hřeben (nebo hřbet), který zabírá celou severní část území obce (k.ú. Huť a částečně i k.ú. Jistebsko). Hřbet je zalesněný, s jižní orientací. V údolí, do něž se terén svažuje, protéká tok Žernovník, který na svazích hřebenu pramení. Podél něj se nachází zástavba místní části Huť (viz Zóna B).

Do severovýchodní části zóny jsou zahrnuty také samoty v části místně zvané Zahájí. Tyto samoty jsou převážně obytné, ačkoliv u některých začíná převažovat funkce rekreační. Typologicky se jedná o objekty s členitým půdorysem a výhradně šikmými střechami. Výškově je zástavba jednotná, objekty jsou většinou přízemní s obytným podkrovím. Další zahušťování zástavby v této části není žádoucí.

Zásady rozvoje:

- podpořit přirozenou intenzifikaci využití území v Dolní Černé Studnici;
- zachovat charakter zástavby v Dolní Černé Studnici a části Zahájí;
- v části Zahájí zástavbu dále nezahušťovat;
- nesnižovat ekologickou stabilitu území;
- respektovat terénní morfologii území, Černostudniční hřeben chránit jako významnou přírodní dominantu širšího okolí;
- podporovat obnovu přirozené skladby lesa;
- umožnit realizaci cest v jejich původních trasách, umožnit realizaci značených turistických a cyklistických tras.

Zóna B: Huť v údolí Žernovníka

Huť je místní část, která se nalézá v údolní poloze pod masivním přírodním prvkem území – Černostudničním hřebenem. Osu území ve směru západ – východ vytváří potok Žernovník, který pramení pod Dolní Černou Studnicí. Tok je však místy silně regulován, některé úseky jsou zatrubněny. Paralelní antropogenní osu území vytváří silnice III/28741, z níž se ve východní části území odděluje silnice III/28743 do Zásady.

V Huti je dominantní funkcí bydlení, doplněné poměrně rozsáhlými plochami **občanského vybavení**. Huť má vlastní poštovní úřad, restaurační a obchodní zařízení, hřbitov. Rozlehlé jsou zejména plochy pro sport a tělovýchovu. Nachází se zde rozlehlé cvičiště pro hasiče, vzniklé na rekultivované skládce komunálního odpadu, koupaliště a naproti něj sokolovna, která je ale využívána pouze sporadicky. Zastavěné území je doplněno několika plošně menšími objekty výroby a skladování.

Za hlavní **veřejný prostor** v Huti lze považovat okolí koupaliště a sokolovny s několika dalšími architektonicky poměrně hodnotnými objekty pro bydlení nebo občanské vybavení. Celý tento prostor si do budoucna zasluhuje zpracovat podrobnější dokumentaci celkového řešení, včetně návrhu úprav na jednotlivých parcelách, návrhu mobiliáře, návrhu využití nevyužívaných objektů apod.

Huť je charakteristická poměrně velkým množstvím **nevyužívaných objektů výroby a občanského vybavení** (poměrně honosná budova bývalé výrobní bižuterie pod Čílovým vrchem, sokolovna, několik objektů pohostinství, bývalá škola apod.). Pro další rozvoj této místní části je potřeba najít nové, případně zvážit obnovu dřívějšího využití těchto objektů.

Zástavba je poměrně kompaktní, množství nezastavěných parcel v zastavěném území je zejména v severovýchodní části. Typologicky se opět jedná zejména o rodinné domy přízemní s obytným podkrovím, vyskytují se zde ale také rodinné domy dvoupatrové s obytným podkrovím, většinou se jedná o vilové objekty, postavené na svahu Černostudničního hřebene. Opět prakticky všechny objekty pro bydlení mají šikmé střechy.

Většina objektů pro bydlení je doplněna rozsáhlým zázemím v podobě kůlen, bazénů, zahradních domků, skleníků, garáží, stodol, apod.

Zástavba je dále doplněna několika bytovými domy, většinou do čtyř nadzemních podlaží a s šikmými střechami. Hmotově masivnější jsou mimo těchto bytových domů zejména objekty výrobní a občanského vybavení (bývalá škola, sokolovna, hotel, resp. restaurace pod koupalištěm apod.). Výrobní objekty (Protlum, DrdaGlass) výškový charakter nenarušují, mají však většinou ploché střechy.

Volná krajina v této zóně zahrnuje zejména plochy trvalých travních porostů s několika plošně nevelkými lesními pozemky. Přírodní osu území tvoří tok Žernovnik, který je místy velmi silně regulován, zejména v zastavěném území. Poměrně velké plochy zeleně jsou zahrnuty také do zastavěného území, zejména jako plochy zeleně přírodní nebo soukromé (zahrady), příp. jako zeleně veřejné.

Zásady rozvoje:

- podpořit přirozenou intenzifikaci zastavěného území;
- hledat nové využití pro nevyužívané objekty zejména občanského vybavení a drobné výroby (zejména objekty bývalé školy, restauračních zařízení, obchodních zařízení, apod.), případně zhodnotit možnost obnovy původního využití;
- posilovat význam a kvalitně rozvíjet stabilizované plochy exponovaných veřejných prostranství v obci;
- územně chránit a dále rozvíjet plochy sportovní a tělovýchovné v obci, podporovat jejich další rozvoj;
- v plochách zeleně – přírodního charakteru (ZP) a zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS) v zastavěném území umožnit realizaci staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost;
- podpořit revitalizaci toku Žernovnik
- zachovat významné průhledy do volné krajiny.

Zóna C: Krásná

Krásná, dříve zvaná Šumburk, je místní částí Jistebka, ležící pod Dolní Černou Studnicí avšak v dominantní poloze vůči širokému okolí, resp. vůči ostatním místním částem. Příčinou je poloha Krásné na odlesněné vyvýšenině nad údolím toku Žernovnik.

Území je zastavěno poměrně kompaktně izolovanými rodinnými domy a několika plochami výroby. Vše v návaznosti na hustou síť pozemních komunikací, přičemž v poměrně ostrých obloucích stoupající silnice III/28730 by se dala sama považovat za určitý výrazový prvek této místní části. Tuto funkci však přebírá jiný soubor staveb.

Těžištěm celého území je výjimečný, památkově chráněný soubor kostela sv. Josefa s farou a vedlejším Kittlovým domem. Tento pro území velmi významný soubor objektů je dominantou nejen celé této místní části, ale celé obce, posílený i poměrně rozlehlými plochami veřejně přístupné zeleně v jejím okolí. Celý areál, který lze nazvat i jako „duši sídla“, je doplněn ještě dalšími funkčními plochami, zejména poměrně rozsáhlým hřbitovem. Charakter této místní části doplňují i významné plochy zeleně, včetně zeleně doprovodné (aleje) podél místních komunikací, jež je nutno v systému sídelní zeleně chránit, rozvíjet a posilovat jejich vliv.

Z typologického hlediska je ostatní zástavba poměrně jednotná a to i výškovým uspořádáním, převažují rodinné domy jedno až dvoupodlažní, příp. s podkrovím. Prakticky všechny obytné stavby jsou doplněny rozsáhlým zázemím v podobě hospodářských staveb, garáží, skleníků, bazénů, zahradních domků, přístřešků, teras apod. Obytné objekty jsou situovány zejména pod hranicí areálu kostela, zástavba je volně rostlá, poměrně rozvolněná, odpovídající přírodním podmínkám, z čehož také vyplývá, že objekty pro bydlení mají prakticky výhradně šikmé střechy.

Součástí této zóny jsou také poměrně plošně rozsáhlé monofunkční výrobní areály, zejména areál Pily Krásná, jež se nachází v oblouku silnice III/28731 a rozlehlá plocha fotovoltaické elektrárny na východním svahu pod hřbitovem. Do této kategorie spadají také plochy veřejné zeleně (ZV) a zeleně – přírodního charakteru (ZP), které obklopují památkově chráněný soubor staveb a spoluurčují jeho charakter.

Volná krajina v této zóně zahrnuje téměř výhradně plochy trvalých travních porostů. Celkový charakter krajiny je spoluvytvářen liniovými porosty podél cest, hranic pozemků a velmi výrazných terénních zlomů. Výrazně se uplatňují také dálkové pohledy, zejména z památkově chráněného souboru staveb kolem kostela sv. Josefa.

Zásady rozvoje:

- umožnit obnovu areálu kostela sv. Josefa s Kittlovým domem, respektovat objekt kostela jako historickou dominantu místních částí Krásná a Jistebsko;
- respektovat terénní morfologii, nevytvářet nové negativní dominanty v území;
- podpořit přirozenou intenzifikaci zastavěného území s ohledem na dominantní postavení chráněného souboru staveb kolem kostela sv. Josefa;
- plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP) a veřejné zeleně (ZV) v okolí památkově chráněného areálu ponechat nezastavěné, případně zde umísťovat pouze taková zařízení, která zvýší turistickou atraktivitu areálu a současně budou respektovat charakter tohoto areálu (zejména lavičky, informační tabule, stojany pro kola, turistické směrovníky, odpočívadla apod.);
- plochu fotovoltaické elektrárny stabilizovat, důkladně zvážit její případné rozšiřování;
- zachovat významné průhledy do volné krajiny.

Zóna D: „Silnice II/287“

Zóna D zahrnuje rozsáhlou část území všech katastrálních území a několika místních částí. Jedná se o Jistebsko, Alšovice, Huť a Bratříkov a místní části Pěňčín a Čížkovice 2. díl. Tato zóna je navázána zejména na silnici II. třídy II/287, která je hlavní dopravní osou území.

Místní části **Jistebsko** a **Pěňčín** (jižní část katastrálního území Huť) jsou provázány do takové míry, že zde již nelze určit jednoznačnou hranici. Zástavba je zde rozptýlena na mírně svažitém území v návaznosti na silnice II. a III. třídy a místní a účelové komunikace.

Zástavba v Jistebsku je převážně obytná, často s rekreačním využíváním, jen s minimem monofunkčních areálů výroby nebo občanského vybavení. Časté je zde však smíšené využití bydlení a drobné výroby, zejména korálů nebo mačkaných perel (drobná sklářská výroba). Zástavba je soustředěna podél silnic a místních komunikací, které jsou trasovány s ohledem na přírodní poměry v území. Objekty pro bydlení jsou také zde poměrně různorodé s ohledem na dobu vzniku, typologicky se jedná zejména o přízemní nebo dvoupodlažní objekty s využitým podkrovím a šikmými střechami. Ploché střechy se vyskytují téměř výhradně na objektech technického vybavení.

Pěňčínská část k.ú. Huť by se dala považovat za centrum obce Pěňčín. Nachází se zde celá řada objektů občanského vybavení, které má význam pro celé území obce, či jej i překračuje. Jsou zde objekty obecního úřadu, ordinace lékaře, obchodních a restauračních zařízení a základní a mateřské školy s poměrně rozlehlými sportovními kapacitami. Dominantou této části obce je však plošně rozlehlý areál bývalého JZD Svornost Železný Brod, po roce 1989 transformovaný ve Výletní areál Pěňčín s kozí farmou, zemědělským muzeem a informačním centrem. Tento areál je doplněn dalšími, plošně menšími, výrobními areály. Funkce bydlení obecně v této části mírně ustupuje do pozadí.

Součástí Jistebska je i izolovaná místní část Čížkovice 2. díl, ležící při západním okraji řešeného území. Tato část je obytná s doprovodnými hospodářskými funkcemi (zejména chov hospodářských zvířat).

Návrh územního plánu soustřeďuje do pěňčínské části množství nových rozvojových aktivit, především pro bydlení. Tento trend je v souladu s požadavkem na posílení centrální části obce na úkor okrajových částí. Výrobní aktivity jsou zde stabilizovány a jejich další plošný rozvoj je v omezené míře možný v těchto stabilizovaných plochách.

Bratříkov je místní částí, ležící v jihovýchodním výběžku Pěňčina. Hlavním sídlotvorným činitelem v Bratříkově je silnice II/287 a výrazný terén, který na jihu prudce klesá do hlubokého údolí toku Žernovníku.

Zástavba v této části je soustředěna zejména podél zmíněné silnice II/287. Jedná se zejména o objekty pro bydlení, případně pro rekreační využití. Objekty pro bydlení jsou z typologického hlediska srovnatelné s objekty v ostatních částech sídla. Jedná se o přízemní nebo dvoupodlažní objekty s šikmými střechami, často s využívaným podkrovím. V Bratříkově se nachází i několik bytových domů, většinou do čtyř nadzemních podlaží a s šikmými střechami.

V sídle jsou i zvláště výrazné monofunkční areály. Z nich nejvýraznější je plošně rozsáhlý lom na hranicích s obcí Radčice v nejjihnější části území a dále areál bývalé Skleněné bižuterie (dnes Beadworld), který leží v k.ú. Alšovice, navazuje ale plynule na zástavbu v Bratříkově a Hutí. Přibližně uprostřed sídla je situován objekt sokolovny se sportovním hřištěm.

Bratříkov nemá a zřejmě ani do budoucna mít nebude vymezené a funkční centrální území, resp. ústřední veřejný prostor. Důvodem je poloha sídla na svahu a procházející silnice II. třídy. Oba tyto faktory neumožňují jakékoliv rozšíření a zformování centrální části obce.

I v této části se nachází několik rozptýlených osad. Ty slouží především pro bydlení nebo rekreaci a jsou rozptýleny zejména v části místně zvané Štebrov. V této místní části tvoří osu osídlení silnice III/28740, která stoupá z údolí Žernovníku do Pěňčina ve výrazném dvojitém oblouku, který je pro tuto část obce charakteristický.

Volná krajina v této zóně je značně rozmanitá. V severozápadní části jsou to především kosené louky plošně nevelké, obklopené zástavbou a komunikacemi. Z vrcholové části v Pěňčíně poté terén klesá, místy poměrně dramaticky, do údolí toku Žernovník.

Zásady rozvoje:

- podpořit přirozenou intenzifikaci využití území;
- umožnit zvýšení kapacity jednotlivých výrobních areálů i jejich prostorovou expanzi pouze za podmínky, že nenaruší pohodu bydlení v plochách smíšených obytných (SV);
- posilovat význam centrální části sídla (místní část Pěňčín) zejména zachováním a dalším rozvojem občanského vybavení v této části.

Zóna E: Alšovice a osada Dupanda

Alšovice jsou místní částí, která leží na mírnějším jihovýchodním svahu, jehož hlavní urbanizační osu vytváří silnice III/28739. Ta prochází územím prakticky po vrstevnici a zástavba se rozkládá nad i pod touto komunikací. Alšovice mají poměrně kompaktní tvar zastavěného území, ale zástavba v uvnitř něj je značně rozvolněná, s množstvím volných parcel, využívaných především jako zahrady.

Centrální prostor sídla je velmi obtížné identifikovat, protože není přímo zřetelný. Většina aktivit je však soustředěna podél silnice III/28739, zejména do prostoru mezi pomníkem padlých a domovem s pečovatelskou službou.

Způsob využití největší části zastavěného území je bydlení s příměsí nerušící výroby nebo služeb. Objekty jsou většinou přízemní s podkrovím nebo dvoupodlažní s podkrovím. Mají téměř výhradně šikmé střechy a jsou doplněny zázemím zejména v podobě garáží, kůlen, zahradních domků, bazénů, apod. Toto využití „narušuje“ zejména objekt sokolovny na severozápadním okraji obce s přílehlými pozemky a dům s pečovatelskou službou, přiléhající k silnici III/28739. Na jižním okraji obce se nachází malý dětský lyžařský vleč.

Poněkud sporná je lokalita rybníku Milion na jihovýchodním okraji Alšovic. Ten byl v minulosti využíván k rekreačním účelům, dnes je ale silně znečištěn odpadními vodami a okolí je zdevastováno. Nad rybníkem je situován alšovický hřbitov.

Kromě kompaktně urbanizovaného území se na katastru Alšovic nachází i několik jednotlivých objektů a seskupení objektů rozptýlených v krajině, zejména v severní části. V severovýchodní části pak zástavba volně prorůstá se zástavbou v Hutí (Pěňčíně) a Bratříkově (součást Zóny D). Zde se také nachází plošně rozsáhlý objekt bývalého podniku Skleněné bižuterie, dnes Beadworld.

Samostatně je vyčleněna osada **Dupanda**, která leží v jihozápadním výběžku Pěňčina a je součástí Alšovic. Tato část vytváří poměrně kompaktní urbanizované území, objekty jsou zde ale rozptýleny, mají rozlehlé zahrady s příslušenstvím. Jedná se zejména o objekty sloužící bydlení a rekreaci.

Volná krajina v této zóně je různorodá. V severní části, nad Alšovicemi, se jedná o plošně rozlehlé zemědělské půdy, využívané především jako trvalé travní porosty s izolovanými ostrůvky lesních porostů a doprovodnými alejemi podél účelových komunikací. V jižní části je krajina značně členitá a různorodější. Jsou zde plošně rozsáhlé lesní porosty, mezi nimiž jsou sečené louky. Významná část těchto ploch je součástí přírodního parku Maloskalsko.

Zásady rozvoje:

- jednoznačně upřednostnit intenzifikaci zastavěného území před rozšiřováním zástavby do volné krajiny;
- zachovat charakter zástavby zejména v místní části Dupanda;

- podpořit rekultivaci a rekreační znovuvyužití rybníka Milion.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6 této textové části:

- **Plochy občanského vybavení:**
 - Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
 - Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)
 - Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
 - Občanské vybavení – hřbitovy (OH)
- **Plochy veřejných prostranství**
 - Veřejná prostranství (PV)
 - Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- **Plochy smíšené obytné**
 - Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- **Plochy dopravní infrastruktury:**
 - Dopravní infrastruktura – silniční (DS)
- **Plochy technické infrastruktury:**
 - Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)
- **Plochy výroby a skladování:**
 - Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)
 - Výroba a skladování – agroturistika (VA)
 - Výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna (VF)

3.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

lokalita	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
J2	Jistebsko	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- neohrozit funkčnost regionálního biocentra RC 1665 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,48
J3		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 3000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,60
J4			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1600 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	1,33
J5			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 3800 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,10 - budou respektovány hygienické limity	0,40

			v souvislosti s ochranou ploch navazujících na veřejná pohřebiště a v souladu s požadavky zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví	
J6			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,65
J7		občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)	- nevytvářet nové dominanty zejména s ohledem na blízkost areálu kostela sv. Josefa -	0,36
J8		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,46
J10		občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- zpracovat územní studii - umístit pouze sáňkařskou nebo bobovou dráhu s nezbytným provozním a technickým zázemím, včetně případných ploch pro parkování - v navazujících projektových pracích posoudit možnost opětovného využití zachovalých částí původní dráhy, případně navrhnout její nové trasování - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	1,38
J11			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1100 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,24
J12		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1400 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,44
J13			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1800 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,41
J14			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1400 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,17
J16		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	1,64
J17		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a	0,28
	Jistebsko			

			vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	
J18			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1400 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,16
J19			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,17
J24			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,12
J25		občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- v navazujících projektových pracích prokázat, že obslužná komunikace bude mít odpovídající stavebně-technické parametry - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,29
J26	Jistebsko	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,44
J27			- zpracovat územní studii - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	1,35
A1			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,11
A2			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,33
A3	Alšovice	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,24
A4			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,23

			-budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	
A5			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,33
A6		výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	-	0,66
A8		dopravní infrastruktura – silniční (DS)	-	0,03
A9		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - v navazujících projektových pracích prokázat, že nedojde v chráněných prostorech staveb k narušení pohody bydlení v důsledku blízkosti čistírny odpadních vod	0,21
A10		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	-budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,55
A12			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,18
A13	Alšovice	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,26
A14			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,31
B1		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- koordinovat s řešením na ploše B2 -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	4,11
B2		dopravní infrastruktura – silniční (DS)	- koordinovat s řešením na ploše B1	0,07
B3	Bratřikov		- zpracovat územní studii -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	3,38
B4		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,48
B6			- minimální výměra pro vymezení stavebního	0,12

			pozemku: 1000 m ² - koeficient zastavěné pozemku: 0,20	
B7		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- zachovat funkčnost lokálního biokoridoru LBK 10 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	
B8		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1200 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,28
B9			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1800 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,20
H1	Huť	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zpracovat územní studii - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,56
H2		veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	-	0,42
H3		občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,56
H5		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1300 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,54
H6		veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	-	
H7		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zachovat komunikaci procházející plochou, využít tuto komunikaci pro dopravní obsluhu plochy - minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity v souvislosti s ochranou ploch navazujících na veřejná pohřebiště a v souladu s požadavky zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví	0,80
H8		Huť	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
H9	- minimální výměra pro vymezení stavebního			0,83

			<p>pozemku: 2000 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,15</p> <p>- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.</p>	
H10			<p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,20</p>	0,23
H11			<p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,20</p>	0,21
H12			<p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,15</p> <p>- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.</p>	0,67
H13			<p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1600 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,15</p>	0,49
H15		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,06
H16		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,41
H17		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	<p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,20</p> <p>- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.</p>	0,31
H18			<p>- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.</p> <p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,15</p>	0,16
H19			<p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2500 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,20</p> <p>- realizovat max. 1 rodinný dům</p> <p>- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.</p>	0,32
H20			<p>- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m²</p> <p>- koeficient zastavění pozemku: 0,20</p> <p>- budou respektovány hygienické limity hluku a</p>	0,95

			vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	
H21		občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)	-budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,44
H22		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zpracovat územní studii -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	1,17
H23	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15		0,30	
H24	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20		0,16	

3.4 Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
J1		výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	-budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,48
J15	Jistebsko	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- prokázat v navazujících stupních řízení, že nedojde v chráněných prostorech staveb k narušení pohody bydlení v důsledku blízkosti výrobního areálu - minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 900 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,25 -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,50

3.5 Vymezení systému sídelní zeleně

V rámci systému sídelní zeleně jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6 této textové části:

- Zeleň – přírodního charakteru (ZP)
- Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)

Koncepce systému sídelní zeleně stanovuje následující zásady:

- chránit plochy zeleně, které jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména plochy veřejně přístupné zeleně, zeleně soukromé a vyhrazené (zahrady, sady, zeleň v rámci ploch občanského vybavení apod.);
- chránit liniové prvky zeleně a zeleň krajinnou (doprovodné a břehové porosty, meze, remízky, solitérní stromy apod.);

- odpovídající plochy zeleně vymezovat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména pak v rámci zastavitelných ploch (zejména pro bydlení) jako specifickou součást veřejných prostranství;
- zeleň chránit a vymezovat jako integrální součást ploch občanského vybavení, dopravní infrastruktury, výroby a ploch smíšených obytných (ve formě zahrad a sadů);
- na plochách zeleně umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch zeleně, zejména stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury nebo veřejných prostranství.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1 Občanské vybavení

V rámci koncepce veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení vymezuje územní plán následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Územní plán stanovuje následující zásady:

- podporovat rozvoj základní úrovně občanské vybavenosti veřejného charakteru, zejména v jádrové části sídla v návaznosti na silnici II/287 (rozhraní k.ú. Alšovice, Bratříkov a Huť);
- chránit významné seskupení objektů občanského vybavení – veřejné infrastruktury v místní části Krásná, které jsou nemovitými kulturními památkami;
- podporovat rozvoj doplňkových služeb občanské vybavenosti i v jádrových částech ostatních místních částí;
- plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) ve struktuře obce chránit a přednostně využívat pro veřejné účely;
- chránit pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich charakterem;
- případné komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s veřejným zájmem a v návaznosti na něj, zejména formou souvisejících a doplňkových služeb;
- podporovat realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž jsou umožněny.

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

Územní plán vymezuje následující zastavitelnou plochu:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování
J7	Jistebsko	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	- nevytvářet nové dominanty zejména s ohledem na blízkost areálu kostela sv. Josefa
H21	Huť		-budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- územně chránit zastavitelnou plochu J7 pro možnost rozšíření stávajícího objektu hostince;
- podporovat rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru v jádrové části obce, zejména ve vazbě na kapacitně odpovídající systémy dopravní a technické infrastruktury;

- podporovat realizaci staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich charakterem;
- jako podmínku pro realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – komerčních zařízení realizovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu.

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování
J10	Jistebsko	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- zpracovat územní studii - umístit pouze sáňkařskou nebo bobovou dráhu s nezbytným provozním a technickým zázemím, včetně případných ploch pro parkování - v navazujících projektových pracích posoudit možnost znovuvyužití zachovalých částí původní dráhy, případně navrhnout její nové trasování
J25			- v navazujících stupních řízení prokázat, že obslužná komunikace bude mít odpovídající stavebně-technické parametry
H3	Huť		-

Územní plán stanovuje následující zásady:

- umožnit využívání ploch občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení i pro účely občanského vybavení – veřejné infrastruktury;
- chránit pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich charakterem;
- stavby a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení umísťovat přednostně v návaznosti na ostatní složky veřejné infrastruktury;
- jako podmínku pro realizaci staveb a zařízení občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení realizovat kapacitně odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu;
- chránit plochy územních rezerv pro umístění sportovních zařízení, zejména nedovolit využití těchto ploch způsobem, jež by do budoucna ohrozil nebo omezil využití těchto ploch pro zamýšlenou funkci.

Občanské vybavení – hřbitovy (OH)

Územní plán stanovuje následující zásady:

- chránit plochy hřbitovů jako významné složky sídelní (veřejné) zeleně a ekologicky stabilnější fragmenty území;
- umožnit využívání hřbitovů pro účely činností přímo souvisejících s jejich provozem;
- posilovat kulturně historický význam hřbitovů;
- ve spolupráci s jejich majiteli provádět postupnou rekonstrukci historicky a architektonicky hodnotných náhrobků.

4.2 Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství a stanovuje zásady pro jejich využívání:

Veřejná prostranství (PV) a veřejná zeleň (ZV)

- zachovat a dále rozvíjet jejich prostorotvorné případně komunikační aspekty;

- na veřejných prostranstvích umísťovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury a stavby a zařízení slučitelné s účelem veřejných prostranství;
- v rámci zastavitelných ploch smíšených obytných (SV) navrhovat v navazujících stupních projektových prací dostatečné plochy veřejných prostranství;
- zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
- podporovat obnovu veřejných prostranství v obci, případně pro tyto plochy zpracovat podrobnější projektové dokumentace;
- v plochách veřejné zeleně realizovat výsadby druhově vhodných dřevin.

V rámci koncepce veřejných prostranství jsou vymezeny zastavitelné plochy:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování
H2	Huť	veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	-
H6			-

4.3 Dopravní infrastruktura

4.3.1 Doprava silniční

Koncepce dopravní infrastruktury stanovuje následující zásady:

- územně chránit zastavitelnou plochu **B2** pro umístění účelové komunikace;
- územně chránit zastavitelnou plochu **A8** pro umístění parkovací plochy u hřbitova v Alšovicích;
- podporovat realizaci opatření za účelem zklidnění dopravy na silničních průtazích obcí;
- vybudovat, resp. prodloužit, pro jednotlivé zastavitelné plochy místní komunikace napojené na stávající dopravní systém (umístění jednotlivých komunikací v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby řešit v navazujících stupních projektových dokumentací);
- dopravní napojení zastavitelných ploch řešit zejména prostřednictvím místních a účelových komunikací;
- respektovat vedení stávajících cyklotras i pěších turistických a naučných stezek a umožnit jejich trasování po silnicích II. a III. tříd, místních a účelových komunikacích.

V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou vymezeny zastavitelné plochy:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování
A8	Alšovice	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	-
B2	Bratříkov		- koordinovat řešení na ploše B1

4.3.2 Komunikace pro pěší, turistické a cyklistické trasy a koridory

V územním plánu jsou stabilizovány stávající cyklistické trasy, pěší a turistické trasy.

V rámci koncepce pěších turistických tras je vymezen následující koridor:

označení	popis	podmínky pro rozhodování, zásady pro provoz
D42	multifunkční turistický koridor – trasa pro pěší	- koridor je v řešeném území vymezen po stávajících komunikacích bez nových územních nároků, podmínky a zásady jsou stanoveny příslušnými právními předpisy

Územní plán stanovuje následující zásady:

- chodníky realizovat v rámci hlavního a přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch dopravní infrastruktury – silniční, ploch veřejných prostranství atd.);
- respektovat vedení stávajících značených turistických tras a vedení případných nových tras umožnit po silnicích III. třídy, místních a účelových komunikacích.

4.3.3 Lyžařské běžecké a sjezdové tratě

V rámci koncepce lyžařských běžeckých tratí je vymezen následující koridor:

označení	popis	podmínky pro rozhodování, zásady pro provoz
D42	multifunkční turistický koridor – trasa pro běžkaře	- koridor je v řešeném území vymezen po stávajících komunikacích bez nových územních nároků, podmínky a zásady jsou stanoveny příslušnými právními předpisy

V rámci koncepce lyžařských sjezdových tratí jsou vymezeny následující plochy územních rezerv:

ozn.	k.ú.	funkční využití	podmínky pro prověření
R1	Huť	občanské vybavení – plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS)	- zpracovat územní studii ověřující provozní vztahy v rámci areálu, dopravní vazby v širším území, dostupnost a kapacity související infrastruktury, apod.
R2			
R3			
R4		plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs)	
R5			
R6			
R7			
R8			
R9			

4.4 Technická infrastruktura

4.4.1 Koncepce zásobování vodou

Územní plán stanovuje následující zásady:

- zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou;
- územně chránit jednotlivé vodárenské objekty, zejména vodojemy a čerpací stanice;
- územně chránit vodní zdroje, i takové, které nejsou v současné době využívány;
- umožnit rozvoj vodovodu v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby;
- rozvíjet a posilovat propojení vodovodu v Pěnčíně se skupinovým vodovodem Jablonec nad Nisou, umožnit případné propojení se skupinovým vodovodem Železný Brod;
- umísťovat vodovodní řady přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- při dalším rozvoji vodovodní sítě spolupracovat s okolními obcemi;
- zajistit v maximální možné míře zokruhování vodovodních řadů;
- u objektů mimo dosah vodovodního systému řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem;
- posoudit v koncových úsecích vodovodní sítě nebo u specifických požadavků na potřebu požární vody situaci individuálně a případně řešit dodávku požární vody i jiným způsobem (vodní tok, požární nádrž, apod.);

- respektovat omezení vyplývající z polohy obce na hranici chráněné oblasti přirozené akumulace vody Severočeská křída;
- nouzové zásobování vodou řešit odběrem vody z vlastní studny nebo dovozem vody ze zdroje Jesenný, případně vodou balenou;
- k protipožárním účelům využít stávající vodovodní řady, případně vodní plochy a toky v řešeném území.

4.4.2 Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod

Územní plán stanovuje následující zásady:

- územně chránit zastavitelné plochy **J2, J16, H15, H16, A10, B1 a B7** pro umístění čistíren odpadních vod (ČOV);
- umožnit dopravní napojení jednotlivých lokalit pro ČOV;
- umožnit dopravní napojení lokality **J16** přes stávající výrobní areál;
- umožnit vybudování kanalizace v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby;
- umísťovat kanalizační řady přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- po zprovoznění kanalizace a ČOV napojit na tuto síť jednotlivé objekty, stávající septiky, sloužící k likvidaci odpadních vod, postupně odstavovat;
- srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku v území v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích (akumulací – zálivkou, vsakováním);
- při zástavbě dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území;
- do doby vybudování kanalizace a u objektů, které nebudou v dosahu kanalizační sítě, akumulovat splaškové vody zejména v bezodtokových jímkách a žumpách a dále je odvážet k likvidaci do příslušných čistíren odpadních vod, případně realizovat domovní ČOV;

V rámci koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod jsou vymezeny zastavitelné plochy:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky využití
J2	Jistebsko	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- neohrozit funkčnost regionálního biocentra RC 1665
J16			-
H15			-
H16	-		
A10	-		
B1	Bratříkov		- koordinovat řešení na ploše B2
B7			- zachovat funkčnost lokálního biokoridoru LBK 10

4.4.3 Zásobování elektrickou energií

Není navrhována změna koncepce zásobování elektrickou energií.

V rámci koncepce řešení zásobování elektrickou energií jsou vymezeny nová projektovaná vedení VN 35 kV z Alšovic do Bratříkova (nadzemní vedení) a VN 35 kV z Alšovic-Dupandy do Štebrova (částečně kabelové vedení, částečně nadzemní vedení).

Územní plán stanovuje následující zásady:

- zajistit požadovaný výkon pro distribuci ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí, případně výstavbou nových trafostanic s primární přípojkou;
- připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území;
- případný větší průmyslový odběr řešit přezbrojením, příp. výstavbou nové trafostanice.

4.4.4 Telekomunikace a radiokomunikace

Není navrhována změna koncepce.

4.4.5 Zásobování plynem a teplem

Není navrhována změna koncepce zásobování zemním plynem a teplem.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- pokračovat v plynifikaci obce, resp. jejích jednotlivých částí;
- nově navržené lokality napojit na stávající, příp. nově vybudované plynovodní řady;
- plynovodní řady umísťovat přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

4.4.6 Nakládání s odpady

Není navrhována změna koncepce.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- umožnit umístění shromažďovacích ploch pro tříděný odpad v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

5. 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

5.1 Charakter krajiny

Hlavním krajinotvorným činitelem v řešeném území je značně členitý terén a lesní plochy, poměrně velké plochy trvalých travních porostů, vodní toky se svými břehovými porosty a hustá síť silnic, místních a účelových komunikací, které jsou často doprovázeny stromovou zelení. Ve volné krajině jsou podél těchto komunikací rozptýleny jednotlivé samoty a usedlosti, a to zejména v Huti.

Jednoznačně dominantním **přírodním prvkem** v území je Černostudniční hřeben (nebo hřbet), který zabírá celou severní část území v Huti a částečně i v Jistebsku. Jedná se masivní zalesněný svah, který spadá k jihu do údolí toku Žernovnick. Ten údolím protéká od západu k východu a u hranice obce se stáčí ve volném oblouku k jihu. V jeho údolí je situována většina zastavěného území Huti. Od toku Žernovnicku se terén zvedá a vrcholu dosahuje v Pěňčíně, odkud směrem k jihu opět klesá, místy poměrně prudce. Velmi dramatický terénní zlom je v jihovýchodní části území, v Bratříkově, kde se terén prudce svažuje do údolí Žernovnicku, podél nějž prochází silnice I/10 ve dvojitém oblouku. Volná krajina je zde do značné míry ovlivňována probíhající těžbou břidlic.

Zemědělské pozemky jsou v řešeném území s ohledem na konfiguraci terénu plošně méně rozsáhlé. Dominují především trvalé travní porosty, orná půda je zastoupena menší výměrou, zejména v Bratříkově a v Alšovicích. Hospodaření na půdě je do značné míry určováno charakterem oblasti. V severní části území se jedná do značné míry o pastviny nebo sečené louky, spojené i s existencí poměrně velké hospodářské farmy v obci.

Pozemky v jižní části jsou využívány jako orná půda, pěstované plodiny ale odpovídají podhorskému charakteru oblasti (zejména vhodné obiloviny, brambory apod.). Kvalita půd je s ohledem na charakter území dobrá.

Do jižní části území zasahuje přírodní park Maloskalsko, který byl zřízen k ochraně hodnotného krajinného rázu území.

Celkový charakter krajiny je spoluvytvářen liniovými porosty podél cest, vodních toků, hranic pozemků a velmi výrazných terénních zlomů, které jsou zalesněny (Černostudniční hřeben, skalní srázy nad Žernovníkem v Bratříkově apod.). Výrazně se uplatňují také dálkové pohledy, zejména ve výše položených částech (Pěňčín, Krásná, Bratříkov-U kostelní cesty apod.).

Neopomenutelným výrazovým a ekostabilizačním prvkem je vysoce rozvinutá a nezvykle hustá struktura cest v krajině, ať již silnic všech tříd nebo místních a účelových komunikací.

Koncepce uspořádání krajiny v územním plánu stanovuje následující priority:

- respektovat lesozemědělský a lesní charakter krajiny, zachovat prolínání zemědělské a lesní krajiny, umožnit obnovu krajinné zeleně;
- na výrazných terénních zlomech realizovat opatření pro jejich stabilizaci zejména přírodě blízkými prostředky;
- chránit přírodní plochy v území a další ekologicky stabilnější fragmenty krajiny (skladebné prvky ÚSES, významné krajinné prvky);
- vytvářet podmínky pro zadržování vody v krajině;
- zemědělské plochy v území využívat zejména jako trvalé travní porosty;
- rozsáhlé zemědělské pozemky členit ekologicky stabilnějšími krajinnými prvky (průlehy, meze, větrolamy, solitérní zeleň, rozptýlená zeleň apod.), umožnit průhledy krajinou pro zvýraznění její hloubky nebo různých dominant;
- obnovovat tradici solitérních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, výsadba k objektům apod. s využitím druhově původních dřevin, ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině;
- chránit významné prvky doprovodné zeleně, zejména aleje podél komunikací, provádět jejich postupnou obnovu a doplnění;
- doplňovat mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí či remízů (interakční prvky), ozelenění druhově původními dřevinami.
- podporovat obnovu charakteristické struktury krajiny, zejména zakládat prvky krajinné zeleně, obnovovat mimosídlní cesty;
- zachovat a dále rozvíjet fyzickou i biologickou prostupnost krajiny;
- chránit údolní nivy vodních toků včetně podmáčených luk před vysoušením a zastavením jako významné ekostabilizační prvky krajiny;
- na lesních plochách zvyšovat druhovou rozmanitost lesních porostů a zlepšovat půdní podmínky zejména výsadbou stanovištně původních dřevin;
- vytvořit podmínky pro krajinářskou obnovu areálu kostela sv. Josefa, umožnit kultivační zásahy;
- nevytvářet nové negativní dominanty území, zachovat významné dálkové pohledy a průhledy v krajině;
- po ukončení těžby v lomu Bratříkov – Radčice navrhnout budoucí rekultivaci pokud možno přírodě blízkým způsobem.

Nezastavěné území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6:

- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**
- **Plochy lesní (NL)**
- **Plochy přírodní (NP)**
- **Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní (NSzp)**
- **Plochy smíšené nezastavěného území – sportovně-rekreační (NSs)**

5.2 Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán vymezuje plochu změny v krajině:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
H4	Huť	plochy lesní (NL)	-	0,96

5.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je územním plánem zajištěna následujícími opatřeními:

- prvky ÚSES, včetně interakčních prvků;
- stabilizací značených turistických a cyklistických tras;
- systémem místních a účelových komunikací a systémem mimo sídelních cest.

Územní plán stanovuje obecné zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:

- umožnit zakládání prvků ÚSES na zemědělské půdě;
- při realizaci nových staveb, zvláště liniového charakteru a při zástavbě rozsáhlejších ploch bydlení zajistit prostupnost krajiny respektováním vymezených prvků ÚSES, významných pěších a cyklistických propojení;
- v krajině respektovat významné pěší trasy spojující jednotlivé místní části;
- podporovat obnovu cestní sítě v krajině – převážně zaniklých zemědělských (polních) a lesních cest a jejich vzájemné propojování, technické řešení koordinovat s vymezováním interakčních prvků;
- zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochrannou a péčí o prvky ÚSES, u vodních toků odstraňovat překážky bránící migraci vodních živočichů.

5.4 Protierozní a revitalizační opatření v krajině

Územní plán stanovuje obecné zásady pro zajištění realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině:

- protierozní a revitalizační opatření realizovat zejména v plochách smíšených nezastavěného území (NS), lesních (NL) a přírodních (NP);
- na silně erozně ohrožených plochách nepěstovat širokořádkové plodiny (zejména kukuřici, brambory, řepu, bob setý, sóju, slunečnici) a u ostatních plodin (zejména obilovin a řepky olejné) využívat půdoochranné technologie (přerušovací pásy, zasakovací pásy, osetí souvratí, setí/sázení po vrstevnici, odkamenění);
- na plochách s průměrným sklonem nad 7° zvolit u orné půdy vhodný osevní postup;
- na svazích zemědělských pozemků nad 12° uvážit jejich zatravnění, případně zalesnění;
- s ohledem na charakter krajiny zvolit vhodné využití zemědělské půdy, zejména jako pastviny; v případě pěstování zemědělských plodin volit vhodnou druhovou skladbu;
- dělit rozlehlé pozemky na několik pásů po vrstevnicích, střídat v těchto pásech plodiny erozně odolné a erozně náchylné;
- orbu provádět pokud možno po vrstevnicích, ponechávat na orné půdě posklizňové zbytky jako protierozní ochranu;
- obnovovat historické či zakládat nové polní cesty s ohledem na jejich správné vedení a odvodnění;
- rozlehlé zemědělské plochy vhodně členit a doplňovat ekologicky stabilnějšími krajinnými prvky (průlehy, meze, větrolamy, rozptýlená zeleň, apod.), stávající krajinné prvky revitalizovat a podporovat zakládání nových;
- realizovat trvalé travní porosty zejména podél břehů vodních toků a nádrží, u údolnic, které odvádějí z pozemků soustředěný povrchový odtok, nebo jako zasakovací travní pásy na svažitéch pozemcích, vedených ve směru vrstevnic;

- umožnit obnovu (revitalizaci) vodního toku Žernovník a dalších vodních ploch a toků v řešeném území zejména přírodě blízkými prostředky;
- údolní nivy vodních toků využívat zejména jako trvalé travní porosty nebo lesní pozemky;
- nepoškozovat významná protierozní opatření, zejména meze, terasy, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, stromořadí, travnaté údolnice a rybníky;
- stavby v údolních nivách vodních toků umísťovat pouze v nezbytných a odůvodněných případech.

5.5 Ochrana před povodněmi, zvyšování retenčních schopností krajiny

Za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny budou uplatňovány zejména následující zásady:

- na ohrožených a problematických pozemcích přijmout taková opatření, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území;
- doplnění liniových prvků (meze, cesty) provádět pouze stanovištně původními dřevinami;
- realizovat revitalizační opatření na vodních tocích sledující mimo jiné zadržování vody v krajině;
- neumisťovat stavby vyjma nezbytných vodohospodářských staveb ve funkčních nivách vodních toků, a to i v zastavěném území a v zastavitelných plochách;
- neměnit terénními úpravami přirozenou konfiguraci funkčních niv vodních toků;
- zalesnit problémové plochy, doplnění je možné provádět v rámci navrhovaných prvků ÚSES; případné zalesnění je možné provádět pouze na základě botanického průzkumu lokality (zabránit znehodnocení přírodě blízkých ekosystémů);
- při realizaci protipovodňových opatření preferovat přírodě blízká opatření a minimalizovat technické zásahy.

5.6 Návrh systému ekologické stability

Územní plán vymezuje a upřesňuje skladebné prvky ÚSES nadregionálního, regionálního a lokálního významu – plochy biocenter a tras biokoridorů. V řešeném území se jedná o následující prvky ÚSES:

Prvky nadregionálního charakteru

nadregionální biokoridor: **K22 MB „Nad Hutí“**

Prvky regionálního charakteru

regionální biocentrum: **RC 1665 „Hut“ nebo „Prameny Žernovníka“**

Prvky lokálního charakteru

lokální biocentra: **LBC 213 „U Hoření cesty“**

LBC 214 „U Prostřední cesty“

LBC 1550 „U Staré hájovny“

LBC 1551 „Končiny“

LBC 1552 „Kostrovec“

LBC 1553 „Údolní“

lokální biokoridory: **LBK 9 „U Pece“**

LBK 10 „Žernovník“

LBK 11 „Od Radčic“

LBK 12 „Od Bzí“

Pro plochy biocenter a biokoridorů obecně platí následující zásady:

na lesních plochách

- podporovat přirozenou obnovu porostů;
- nesnižovat koeficient ekologické stability;
- podporovat zachování původních dřevin a obnovu druhové skladby;
- podporovat vertikální členění.

na nelesních půdách

- podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídlních cest;
- respektovat přirozenou skladbu dřevin v plochách břehových porostů;
- podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůně, poldry apod.);
- neumisťovat nové stavby v plochách biocenter, v plochách biokoridorů umisťovat nové stavby pouze v nezbytných případech, zejména jedná-li se o veřejně prospěšné stavby a stavby veřejné infrastruktury;
- podporovat výsadbu stromových alejí a doprovodných prvků zeleně podél komunikačních tras (silnic nižších tříd, místních a účelových komunikací);
- intenzivně využívanou zemědělskou krajinu vhodně členit interakčními prvky;
- navržené plošné interakční prvky využívat jako trvalé travní porosty, zvážit ukončení orby těchto ploch.

6. 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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5) STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy občanského vybavení (§ 6 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

hlavní využití:

- občanské vybavení, zejména stavby a zařízení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, administrativu, přechodné ubytování, církevní a modlitební účely

přípustné využití:

- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny
- hlavní stavby neumísťovat ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru, zejména pro ubytování, stravování, maloobchodní prodej a služby

přípustné využití:

- zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území, včetně čerpacích stanic pohonných hmot a souvisejících zařízení
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- občanské vybavení, zejména stavby a zařízení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, administrativu, přechodné ubytování, církevní a modlitební účely

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- výroba a skladování za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny
- hlavní stavby neumísťovat ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

hlavní využití:

- občanské vybavení sloužící převážně sportu a tělovýchově

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro denní rekreaci obyvatel
- stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci
- stavby a zařízení provozního vybavení
- dětská hřiště
- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky, apod.

podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- ostatní občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude omezovat hlavní využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny
- hlavní stavby neumísťovat ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa

Občanské vybavení – hřbitovy (OH)

hlavní využití:

- hřbitovy a veřejná pohřebiště

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení
- občanské vybavení související s využitím hlavním
- veřejná prostranství
- zeleň veřejná, ochranná a izolační
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- oplocení

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Plochy veřejných prostranství (§ 7 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Veřejná prostranství (PV)

hlavní využití:

- veřejná prostranství včetně související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelného s účelem veřejných prostranství

přípustné využití:

- vodní plochy a toky
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- místní a účelové komunikace pro obsluhu území
- plochy veřejně přístupné zeleně
- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové úpravy), drobné vodní plochy, stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako prostoru veřejného
- dětská hřiště a hřiště pro míčové sporty

podmíněně přípustné využití:

- parkoviště za podmínky, že nebudou v rozporu s hlavním využitím

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)

hlavní využití:

- plochy systému sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou funkci

přípustné využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně
- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové a parkové úpravy), drobné vodní plochy
- stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako prostoru veřejného
- doplňkové stavby zvyšující kvalitu ploch veřejné zeleně jako veřejného prostoru
- pěší a cyklistické komunikace
- vodní plochy a toky včetně vodních ploch s výtvarnými doplňky, zejména kašny, fontány
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- drobné zpevněné plochy

podmíněně přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně finančně náročné

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- doplňkové stavby a zařízení urbanistického parteru musí respektovat jednotlivé druhy veřejných prostranství, zvláště jejich odlišný charakter a prostorotvornou funkci

Plochy smíšené obytné (§ 8 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- stavby pro bydlení, zejména rodinné a bytové domy
- zeleň vyhrazená a soukromá, zejména zahrady a sady
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší a cyklisty
- parkovací plochy, individuální garáže
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, drobná architektura
- plochy veřejných prostranství
- plochy vodní a vodohospodářské

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno přípustné využití
- rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno přípustné využití
- výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou výrazně nezvýší dopravní zátěž v území, neomezí hlavní využití a nenaruší pohodu bydlení

Územní plán Pěččín

- zemědělská výroba, za podmínky, že jejich kapacita nepřevyšuje vlastní spotřebu a současně negativní účinky, zejména zápach, hluk, znečišťování vod, zastínění budov, na životní prostředí nepřekročí příslušné hygienické limity a nenaruší pohodu bydlení
- zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky umístění na budovy, pokud se nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny
- hlavní stavby neumísťovat ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa

Plochy dopravní infrastruktury (§ 9 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

hlavní využití:

- plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení, zejména odstavné a parkovací plochy, autobusová nádraží a zastávky, garáže, areály údržby pozemních komunikací

přípustné využití:

- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- veřejná prostranství
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Plochy technické infrastruktury (§ 10 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

hlavní využití:

- plochy technické infrastruktury, stavby a provozně související zařízení technického vybavení, zejména vodojemy, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, komunikační vedení, energetická vedení, vodovody, kanalizace

přípustné využití:

- zeleň, zejména zeleň ochranná a izolační
- související dopravní infrastruktura
- veřejná prostranství
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Plochy výroby a skladování (§ 11 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)

hlavní využití:

- výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí

přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- zemědělská výroba rostlinná
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- vodní plochy a toky
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty a byty zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- oplocení za podmínky, že nebude narušena prostupnost území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Výroba a skladování – agroturistika (VA)

hlavní využití:

- zemědělská výroba s možností agroturistiky

přípustné využití:

- pozemky staveb výroby zemědělské rostlinné a živočišné, zejména stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a přípravy krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů, skladování nástrojů, pěstování rostlin
- výroba a skladování bez negativního vlivu na životní prostředí

- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro přechodné ubytování za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu
- stavby a zařízení stravovací za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu
- bydlení za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu (byty majitelů a správců)
- sportovní a tělovýchovná zařízení a komerční zařízení malá a střední s přímou vazbou na provoz areálu
- objekty občanského vybavení za podmínky přímé vazby na provoz areálu, zejména informační centra, muzea se zemědělskou tematikou, prodejny vyráběného zboží
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna (VF)

hlavní využití:

- elektrárna s výrobou energie ve fotovoltaických panelech

přípustné využití:

- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu území
- komunikace pro obsluhu objektů fotovoltaické elektrárny
- parkovací plochy zejména pro obsluhu fotovoltaické elektrárny
- zeleň ochranná a izolační, oplocení

nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Plochy zeleně

Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)

hlavní využití:

- zeleň soukromého charakteru, zejména zahrady a sady

přípustné využití:

- samostatné zahrady a ovocné sady zejména jako příslušenství k rodinným domům
- trvalé travní porosty
- zeleň v plochách občanského vybavení, zejména u školských a sportovních zařízení
- orná půda
- vodní toky a plochy
- stavby pro úschovu nářadí a plodin

podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž trasování mimo soukromé plochy zeleně by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci

Územní plán Pěncín

- stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že nebudou sloužit trvalému bydlení a neznemožní budoucí využití územních rezerv pro plochy bydlení a plochy dopravní infrastruktury silniční
- oplocení pozemků za podmínky zachování prostupnosti území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména jakékoliv objekty sloužící trvalému bydlení

podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby: 6 m od úrovně původního terénu
- max. míra zastavění pozemku: 0,10
- rozmezí pro vymezení pozemků: od 300 m² do 600 m²

Zeleň – přírodního charakteru (ZP)

hlavní využití:

- pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu v zastavěném území, zejména parkové plochy, břehové porosty, doprovodná zeleň podél komunikací, ochranná a izolační zeleň

přípustné využití:

- plochy PUPFL, zahrady
- trvalé travní porosty
- doprovodná a rozptýlená zeleň
- vodní plochy a toky
- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby, zejména sadové úpravy
- technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- protipovodňová ochrana formou terénních a stavebních úprav podél vodních toků, zejména zemní hráze a valy, ochranné zídky

podmíněně přípustné využití:

- občanská vybavenost pro nepobytovou rekreaci obyvatel slučitelná s účelem zeleně přírodního charakteru, zejména odpočinkové plochy, dětská hřiště apod. za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- veřejná prostranství za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- odpočinkové plochy, dětská hřiště za podmínky, že nebude narušena funkce zeleně přírodního charakteru
- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně ekonomicky a provozně náročné
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 Vyhlášky 501/2006 Sb.)
--

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

hlavní využití:

- vodní plochy a toky a pozemky s převažujícím hospodářským využitím, zejména rybníky, jezera, vodní nádrže, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou

přípustné využití:

- vodní díla dle zvláštních předpisů
- stavby související s využitím vodního toku nebo vodní plochy k vodárenským účelům, které nejsou vodními díly
- břehové porosty, litorální pásma
- související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území
- stavby a zařízení pro likvidaci vyčištěných vod z domovních čistíren za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území a negativním způsobem neovlivní kvalitu povrchových a podzemních vod

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy lesní (§ 15 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy lesní (NL)

hlavní využití:

- pozemky PUPFL a stavby a zařízení lesního hospodářství včetně pozemků související dopravní a technické infrastruktury

přípustné využití:

- vodní plochy a toky
- lesní školky, arboreta
- plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře

podmíněně přípustné využití:

- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- rekreace za podmínky, že se bude jednat o dočasné využití a že nebude narušeno ani omezeno hlavní využití
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebude narušeno ani omezeno hlavní využití

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy přírodní (§ 16 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy přírodní (NP)

hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů, zejména plochy zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit, biocenter

přípustné využití:

- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- související dopravní a technická infrastruktura
- komunikace pro pěší a cyklisty a běžkaře po vyznačených cestách
- veřejná zeleň
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- liniové inženýrské sítě, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci a za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy
- dočasné oplocení pozemků za podmínky zachování prostupnosti území
- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské účely, nebudou vyvolávat nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní (NSzp)

hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

přípustné využití:

- další pozemky ZPF včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělské účely
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy PUPFL
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- vodní plochy a toky
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany území, zejména poldry, rybníky, retenční nádrže, hrázování, terasy, prohlubování (zkapacitňování) koryt vodních toků
- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, soliterní, břehové porosty
- prvky ÚSES, interakční prvky

podmíněně přípustné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí pokud by jejich trasování mimo plochu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- terénní úpravy, které nevyžadují rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas dle § 80, odst. 3, písm. a) Zákona 183/2006 Sb., pokud bude zachována retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny

Územní plán Pěččín

- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské účely, nebudou vyvolávat nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy smíšené nezastavěného území – sportovně rekreační (NSs)

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- plochy pro sport a rekreaci, zejména přírodní hřiště, cvičné louky, sjezdové tratě, přírodní cyklistické areály, pobytové louky
- technická infrastruktura nutná pro provoz areálů, zejména napojovací body, umělé osvětlení
- vodní plochy, toky a nádrže sloužící pro účely úpravy sportovních ploch a zařízení, zejména akumulací nádrže pro závlahu porostu sportovních ploch
- stavby a zařízení technického a sociálního zázemí sportovišť, zejména sklady sezónního vybavení, WC, mobilní objekty občerstvení
- dopravní infrastruktura pro obsluhu areálu

podmíněně přípustné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí pokud by jejich trasování mimo plochu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší krajinný ráz území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území
- terénní úpravy, které nevyžadují rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas dle § 80, odst. 3, písm. a) Zákona 183/2006 Sb., pokud bude zachována retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství za podmínky, že budou sloužit bezprostředně pro zemědělské, lesnické nebo vodohospodářské účely, nebudou vyvolávat nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Plochy těžby nerostů (§ 18 Vyhlášky 501/2006 Sb.)

Plochy těžby nerostů (NT)

hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro těžební činnost (povrchové doly a lomy)
- pozemky staveb a zařízení pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů z těžby (výsypky, odvaly)
- pozemky staveb a zařízení pro zpracování nerostů a jejich distribuci
- pozemky staveb a zařízení pro zajištění a rekultivaci těžebního prostoru
- pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně

přípustné využití:

- stavby a zařízení přímo související s těžbou a zajištěním těžebního provozu (sociální a technické zázemí)

Územní plán Pěnčín

- účelové komunikace, odstavné plochy pro zajištění těžebního provozu
- stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně

podmíněně přípustné využití:

- dočasné využití pro hromadnou rekreaci v přírodě za podmínky, že nebude omezeno hlavní využití
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky, že nebude snížena prostupnost území
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nebude narušen krajinný ráz

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

7. 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

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

označení	k.ú.	název	možnost uplatnění práva ve prospěch
VD1	Bratříkov	místní komunikace (B2)	obec Pěnčín
VD2	Alšovice	parkoviště (A8)	

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

označení	k.ú.	název	možnost uplatnění práva ve prospěch
VT1	Jistebsko	čistírna odpadních vod (J2)	obec Pěnčín
VT2		čistírna odpadních vod (J16)	
VT3	Bratříkov	čistírna odpadních vod (B1)	
VT4	Alšovice	čistírna odpadních vod (A10)	
VT5	Huť	čistírna odpadních vod (H15)	
VT6		čistírna odpadních vod (H16)	
VT7	Bratříkov	čistírna odpadních vod (B7)	

Veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability

označení	k.ú.	název	možnost uplatnění práva ve prospěch
K22 MB	Huť	nadregionální biokoridor K22 MB	Česká republika, Agentura ochrany přírody a krajiny
RC 1665		regionální biocentrum RC 1665	
VU1	Alšovice, Bratříkov, Huť, Jistebsko	lokální prvky ÚSES	

Veřejně prospěšné stavby – turistická doprava

označení	k.ú.	název
D42	Jistebsko	multifunkční turistický koridor – Nová Hřebenovka

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro něž lze uplatnit předkupní právo.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv:

ozn.	k.ú.	funkční využití	podmínky pro prověření ploch a koridorů územních rezerv
R1 R2	Huť	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	- zpracovat územní studii ověřující provozní vztahy v rámci areálu, dopravní vazby v širším území, dostupnost a kapacity související infrastruktury, apod. -respektovat hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
R3 R4 R5 R6 R7 R8 R9		plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs)	

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití zpracování územní studie:

označení plochy	podmínky pro pořízení	lhůta pro pořízení (v měsících)
X2	<ul style="list-style-type: none"> - navrhnout řešení s ohledem na okolní krajinu; - prověřit nutnost a rozsah kácení lesního porostu; - zhodnotit současný stav dráhy a souvisejících objektů, navrhnout nutný rozsah - asanace a nových stavebních úprav; - navrhnout způsob obsluhy areálu, včetně umístění případné parkovací plochy včetně její kapacity. 	48
X3 X5 X6 X8	<ul style="list-style-type: none"> - navrhnout řešení s ohledem na charakter a strukturu navazující zástavby a ve vztahu k volné krajině; - stanovit koncepci zástavby území, případně navrhnout její etapizaci; <li style="padding-left: 20px;">- navrhnout novou parcelaci; - prověřit možnosti a potřebu vymezení ploch, staveb a zařízení veřejné infrastruktury. 	
X9	- řešení koncipovat s ohledem na prostředí	
X10	- ověřit provozní vztahy v rámci areálu, dopravní vazby v širším území, dostupnost a kapacity související infrastruktury, apod.	

Lhůta pro pořízení územních studií se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti.

11. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části územního plánu: 24

Počet výkresů grafické části územního plánu: 3

Obsah textové části ÚP

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
2.1	Vymezení řešeného území	5
2.2	Koncepce rozvoje území obce	5
2.3	Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	5

2.3.1	Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní	5
2.3.2	Přírodní hodnoty	6
2.3.3	Hodnoty civilizační a technické	7
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
3.1	Urbanistická koncepce	8
3.2	Charakter zástavby	8
3.3	Vymezení zastavitelných ploch.....	13
3.4	Vymezení ploch přestavby	19
3.5	Vymezení systému sídelní zeleně.....	19
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ ..	20
4.1	Občanské vybavení.....	20
4.2	Veřejná prostranství.....	21
4.3	Dopravní infrastruktura.....	22
4.3.1	Doprava silniční	22
4.3.2	Komunikace pro pěší, turistické a cyklistické trasy a koridory	22
4.3.3	Lyžařské běžecké a sjezdové tratě.....	23
4.4	Technická infrastruktura	23
4.4.1	Koncepce zásobování vodou	23
4.4.2	Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod	24
4.4.3	Zásobování elektrickou energií.....	24
4.4.4	Telekomunikace a radiokomunikace.....	25
4.4.5	Zásobování plynem a teplem	25
4.4.6	Nakládání s odpady	25
5.	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	25
5.1	Charakter krajiny	25
5.2	Vymezení ploch změn v krajině.....	27
5.3	Prostupnost krajiny	27
5.4	Protierozní a revitalizační opatření v krajině.....	27
5.5	Ochrana před povodněmi, zvyšování retenčních schopností krajiny.....	28
5.6	Návrh systému ekologické stability	28
6.	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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5) STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	30
7.	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.....	41
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ	

PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	42
9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	42
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	43
11. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	43
12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	43

Obsah grafické části ÚP

1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5000
2. HLAVNÍ VÝKRES	1:5000
3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5000

PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
PUPFL	plochy určené k plnění funkce lesa
RC	regionální biocentrum
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond

PŘÍLOHA Č. 2: VYMEZENÍ POJMŮ

Agroturistika - je způsob trávení volného času v typicky venkovských podmínkách. Bývá často spojena s dobrovolnou neplacenou prací v zemědělství na venkově, která může sloužit také k pokrytí části nákladů za pobyt, nebo s napodobováním tradičních (případně současných) venkovských prací a zvyků. Účastníci agroturistiky bývají nejčastěji ubytováni v areálu zemědělských rodinných farem, na nichž je tento druh turistiky uskutečňován. Zde probíhá také jejich stravování, které bývá často zajišťováno ze surovin, poskytovaných vlastní farmou. Na farmách, které jsou součástí agroturistických areálů, často probíhá také další zpracování zemědělských produktů rostlinného i živočišného původu. Tohoto zpracování se agroturisté mohou také účastnit. V rámci agroturistických areálů může probíhat také prodej produktů tohoto areálu.

Areál – provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně, provozních prostranství.

Bytový dům dle §2 Vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území je charakterizován jako *stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*

Cvičná louka, přírodní hřiště - plocha s trvalým travním porostem určená zejména pro sportovně rekreační aktivity, obvykle nevyžaduje speciální zázemí a k jejímu užívání je zapotřebí minimálních stavebních zásahu, zejména tréninkové louky pro sezónní či příležitostné pohybové aktivity. Přírodní hřiště může obsahovat mobilní prvky, zejména branky, koše, terče apod.

Litorální pásmo je pobřežní zóna mělké vody, kde světlo proniká až ke dnu a umožňuje rostlinám fotosyntézu. Je ovlivňováno průhledností vody a sezónním kolísáním hladiny.

Maximální výška objektu – je výška objektu měřená od nejnižší úrovně původního terénu navazujícího na objekt k nejvyššímu bodu hlavní hmoty stavby (nezohledňují se komíny, antény).

Mez je neobdělávaný pás terénu oddělující dvě pole. Kromě zemědělské funkce jsou meze také důležitým prvkem ochrany přírody a krajiny, omezují také erozi půdy stékající dešťovou vodou. Zvyšují také biodiverzitu v území.

Mobilní objekty/zařízení – objekty a zařízení s možností snadného přemístění, nevyžadující stavební zásahy, zejména pokladny, prodejny, občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, technické zařízení nezbytné pro provoz zimních areálů, šatny, úschovny.

Negativní vliv na okolí - představuje především z pohledu hygieny prostředí nepřijatelnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající, či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkcí hluku, produkci chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkcí pachů a prachových částic, produkcí vibrací a jiných seismických vlivů, produkcí záření zdraví poškozující povahy.

Občasné využití – krátkodobé příležitostné využití území spojené zejména s konkrétními kulturně společenskými a sportovními činnostmi, akcemi a aktivitami.

Pobytová louka - plocha s trvalým travním porostem určená pro kulturně rekreační aktivity, zejména slavnosti, festivaly či sloužící jako shromažďovací prostor, nevyžaduje speciální zázemí a k jejímu užívání není zapotřebí žádného stavebního zásahu.

Pohoda bydlení – je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Pojmy dopravy jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na tomto úseku dopravy nebo jejich prováděcích předpisech.

Pojmy ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), vodního hospodářství jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na těchto úsecích státní správy nebo jejich prováděcích předpisech.

Pojmy památkové péče jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na tomto úseku státní památkové péče.

Pojmy územního plánování, stavebního řádu a pojmy související s využíváním území jsou používány shodně s pojmy, uvedenými v právních předpisech na úseku územního plánování a stavebního řádu nebo v jeho prováděcích předpisech.

Poldr nebo **polder** je vodní dílo sloužící k protipovodňové ochraně. Je vytvořeno přehrazením vodního toku, za hrází se však voda za běžných podmínek neakumuluje vůbec (suchá poldr) nebo je objem nádrže naplněn jen částečně (polosuchý poldr). K akumulaci nádrže dochází během povodní, čímž se transformuje povodňová vlna, která poté působí menší nebo žádné škody. Plocha poldru může být zemědělsky využívána, nejčastěji jako trvalý travní porost nebo mokřad.

Proluka je nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.

Průleh je protierozní opatření na orné půdě, které rozděluje dlouhý svah na řadu kratších, zachycuje povrchový odtok a umožňuje jeho vsak a přebytečnou vodu odvádí z pozemku. Umožní převedení části povodňového průtoku mimo chráněnou oblast. Průlehy jsou mělké široké příkopy s mírným sklonem zatravněných svahů, založené s nulovým nebo malým podélným sklonem, v nichž se povrchově stékající voda zachycuje a vsakuje do půdy (průlehy vsakovací), nebo se sklonem umožňujícím neškodný odtok zachycené vody z pozemku (průlehy odváděcí). Záchytný prostor je možno zvětšit nízkou hrázkou pod průlehem. Průlehy rozdělují dlouhý svah na řadu kratších. Je-li nutno na pozemku navrhnout více průlehů, je vhodné je vést z mechanizačních důvodů rovnoběžně podél vrstevnic. Mohou být obdělávatelné nebo zatravněné. Průlehy jsou zpravidla zaústovány do zatravněných údolnic nebo zpevněných příkopů. Průleh má co nejméně překážet mechanizovanému obdělávání pozemku a co nejméně zabírat produkční plochu.

Rekreace - v užším pojetí znamená souhrn odpočinkových činností, provozovaných ve volném čase (o dovolené), často jako jedna z forem cestovního ruchu. V obecnějším pojetí poté využití volného času, jehož součástí může být aktivní pohyb, aktivní nebo pasivní účast na různých akcích, cestování a turistika.

Remíz je dřevinný porost v nezalesněné krajině.

Rodinný dům je charakterizován v §2 Vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území je charakterizován jako *stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

Sezónní rekreace – rekreační využití území či staveb po určitou část roku, zejména v letním a zimním období.

Služební byt, byt zaměstnance - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo anebo pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

Sociální zařízení – WC, sprchy, kuchyňky, šatny, umývárny.

Veřejný zájem, veřejné účely – zájem, který přesahuje zájem jednotlivce, oblast působení, u níž se předpokládá, že na jejím fungování je zainteresována společnost jako celek, případně určitá sociální skupina, veřejný účel souvisí s uspokojováním lidských potřeb celospolečenského rozměru.

Větrolam je výsadba dřevin z jednoho nebo více řádků dřevin vysazených s cílem poskytnout kryt proti větru a ochránit půdu před větrnou erozí. Větrolamy mohou také chránit pozemky a plochy, zejména pozemní komunikace před sněhovými závějemi. Mají také funkci ekostabilizační, poskytují prostor pro volně žijící zvířata.