

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

Etapa	Návrh pro veřejné projednání (§ 55b stavebního zákona)
Pořizovatel	Městský úřad Železný Brod
Zhotovitel	ŽALUDA, projektová kancelář
Datum	VIII/2022
Pare	

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Železný Brod

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Nám. 3. května 1
468 22 Železný Brod

OBJEDNATEL:

Obec Pěnčín

Pěnčín 57
468 21 Bratříkov

PROJEKTANT:

Ing. Eduard Žaluda

(č. autorizace: 4077)

ZHOTOVITEL:

ŽALUDA, projektová kancelář

Železná 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5, Smíchov
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. Eduard Žaluda
Ing. arch. Alena Švandelíková
RNDr. Ing. Miroslav Vrtilška
Ing. arch. Rostislav Aubrecht
Mgr. Michal Bobr

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

srpen 2022

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

- (1) Změna č. 1 Územního plánu Pěnčín (dále jen „Změna č. 1“) mění Územní plán Pěnčín, vydaný Zastupitelstvem obce Pěnčín dne 26.9.2012 s nabytím účinnosti dne 15.5.2015 takto:

(1.1) V kapitole „1. Vymezení zastavěného území“

- ruší text:

„1.8.2013“

- a nahrazuje jej textem:

„10.6.2022“

(1.2) V kapitole „2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, podkapitole „2.2 Koncepce rozvoje území obce“, v části „Základní parametry plošného uspořádání a kapacit území obce“:

- ruší hodnotu rozsahu zastavěného území:

„261“

- a nahrazuje ji hodnotou:

„263“

- ruší hodnotu rozsahu zastavitelných ploch:

„35“

- a nahrazuje ji hodnotou:

„42“

(1.3) V kapitole „3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, podkapitole „3.2 Charakter zástavby“, ve výčtu ploch s rozdílným způsobem využití:

- doplňuje do ploch výroby a skladování text:

„- Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)“

(1.4) V kapitole „3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, podkapitole „3.3 Vymezení zastavitelných ploch“ v tabulce vymezených zastavitelných ploch:

- v řádce plochy J4 ve čtvrtém sloupci ruší text:

„1600“

- a nahrazuje jej textem:

„1150“

- v řádce plochy J4 v pátém sloupci ruší text:

„1,33“

- a nahrazuje jej textem:

„1,19“

- v řádce plochy J11 v pátém sloupci ruší text:

„0,24“

- a nahrazuje jej textem:

„0,12“

- v řádce plochy A4 ve čtvrtém sloupci ruší text:

„2000“

- a nahrazuje jej textem:

„800“

➤ v řádku plochy H7 ve čtvrtém sloupci ruší text:

„80“

➤ a nahrazuje jej textem:

„26“

➤ v řádku plochy H21 ve třetím sloupci ruší text:

„občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“

➤ a nahrazuje jej textem:

„výroba a skladování – lehký průmysl (VL)“

➤ v řádku plochy H21 ve čtvrtém sloupci doplňuje text:

„- s ohledem na negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva a po zhodnocení zdravotních rizik nelze souhlasit s umístěním stavby nebo zařízení bez doložení dodržení hygienických limitů hluku v chráněných prostorech

- ve vymezené ploše platí následující limity výroby (včetně doplňkových služeb a staveb):

- balení a konzervování výrobků živočišného a rostlinného původu s kapacitou výrobků do 100 tis. t/rok
- zpracování mléka do 200 tis. hl/rok
- pivovary s kapacitou výroby do 200 tis. hl/rok
- lihovary nebo pálenice s kapacitou do 100 tis. hl/rok
- výroba nealkoholických nápojů s kapacitou do 200 tis. hl/rok
- výroba cukrovinek a sirupů s kapacitou do 10 tis. t/rok“

➤ ruší následující řádky tabulky:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
J12	Jistebsko	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1400 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,44
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 vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,28
J18		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1400 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,16
J19		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.	0,17
A2	Alšovice	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,33

H18	Huť	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	-budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. - minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,16
------------	-----	--	---	------

► doplňuje následující řádky tabulky:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování	rozloha (ha)
J28	Jistebsko	občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	- realizovat doplňkové stavby občanské vybavenosti ke stávajícím stavebním dominantám lokality - Kittelův dům, fara, kostel sv. Josefa - nevytvářet nové dominanty zejména s ohledem na blízkost areálu kostela sv. Josefa	2,38
J29		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1600 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,16
J30			- 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.	0,40
J31			- 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.	0,49
A15	Alšovice	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1200 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,13
A16			-	0,03
A17			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,40
A18			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,36
B10	Bratříkov	výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)	- realizace sběrného dvora za <u>následujících podmínek</u> : - zařízení k odstraňování nebo využívání nebezpečných odpadů s kapacitou do 250 t/rok - zařízení k odstraňování nebo využívání ostatních odpadů s kapacitou do 2 500 t/rok	2,07
H25	Huť	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,21

H26			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1600 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,17
H28		občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	-	0,06
H29		veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	-	0,54
H30		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,49
H31		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,22
H32		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,25
H33		výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	- výhradně pro účely stavby zahradnictví a doplňkových služeb a staveb - s ohledem na negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva a po zhodnocení zdravotních rizik nelze souhlasit s umístěním stavby nebo zařízení bez doložení dodržení hygienických limitů hluku v chráněných prostorech	0,14

(1.5) V kapitole „3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, podkapitole „3.4 Vymezení ploch přestavby“ v tabulce vymezených ploch přestavby:

➤ doplňuje následující řádky tabulky:

H27			- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,12
H34	Huť	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. - bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci II/287 v chráněných prostorech	0,07
H35			- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,34

(1.6) V kapitole „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“, podkapitole „4.1 Občanské vybavení“ v části „Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV):

➤ doplňuje následující text a tabulku:

„Územní plán vymezuje následující zastavitelnou plochu:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování
----------	------	----------------------------	--------------------------

J28	Jistebsko	občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	- realizovat doplňkové stavby občanské vybavenosti ke stávajícím stavebním dominantám lokality - Kittelův dům, fara, kostel sv. Josefa - nevytvářet nové dominanty zejména s ohledem na blízkost areálu kostela sv. Josefa
-----	-----------	---	---

(1.7) V kapitole „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“, podkapitole „4.1 Občanské vybavení“ v části „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM):

➤ ruší následující řádky tabulky:

H21	Huť	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
-----	-----	--	---

(1.8) V kapitole „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“, podkapitole „4.1 Občanské vybavení“ v části „Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS):

➤ doplňuje řádek do tabulky vymezených zastavitelných ploch:

H28	Huť	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	-
-----	-----	--	---

(1.9) V kapitole „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“, podkapitole „4.2 Veřejná prostranství“ v části „Veřejná prostranství (PV) a veřejná zeleň (ZV):

➤ doplňuje řádek do tabulky vymezených zastavitelných ploch:

H29	Huť	veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	-
-----	-----	---	---

(1.10) V kapitole „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“, podkapitole „4.4 Technická infrastruktura“, v podkapitole „4.4.2 Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod“:

➤ doplňuje text a tabulku:

„V rámci koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod jsou vymezeny koridory technické infrastruktury:

koridor	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky využití
KT11	Jistebsko	koridor technické infrastruktury	-

(1.11) V kapitole „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“, podkapitole „4.4 Technická infrastruktura“, v podkapitole „4.4.5 Zásobování plynem a teplem“:

➤ doplňuje text a tabulku:

„V rámci koncepce zásobování plynem a teplem jsou vymezeny koridory technické infrastruktury:

koridor	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky využití
VTL3	Huť	koridor technické infrastruktury	-

(1.12) V kapitole „4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“:

➤ doplňuje podkapitolu a její obsah:

„4.4.7 Hlavní odvodňovací zařízení

Není navrhována změna koncepce.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- zachovat podél trubního HOZ nezastavěný manipulační prostor o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany
- zachovat podél otevřeného HOZ 6 m široký oboustranný manipulační pruh
- nevypouštět do HOZ odpadní či dešťové vody
- výsadbu podél HOZ uskutečnit pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od břehové hrany

(Vedení hlavních odvodňovacích zařízení je obsahem Koordinačního výkresu Odůvodnění ÚP Pěnčín.)“

(1.13) *V kapitole „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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“, v části „Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)“:*

➤ **doplňuje text podmínek prostorového uspořádání:**

„- minimální výměra stavebního pozemku: 800 m² (není-li stanoveno jinak specifickými podmínkami pro jednotlivé rozvojové plochy)“

(1.14) *V kapitole „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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“, v části „Plochy výroby a skladování“:*

➤ **doplňuje text:**

„Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)

hlavní využití:

- zemědělská výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí

přípustné využití:

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

podmíněně přípustné využití:

- kompostárna a sběrný dvůr za podmínky splnění závazných hygienických limitů
- občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- drobná řemeslná výroba 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“

(1.15) *V kapitole „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“, v části „veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury“*

- doplňuje řádky do tabulky VPS:

označení	k.ú.	název	možnost uplatnění práva ve prospěch
VT8	Jistebsko	koridor přeložky kanalizačního řadu (KT11)	obec Pěnčín
VTL3	Huť	koridor vysokotlakého plynovodu (VTL3)	-

(1.16) *V kapitole „10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřen 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“:*

- ruší v posledním odstavci text:

„územní plán“

- a nahrazuje jej textem:

„Změna č. 1 ÚP Pěnčín“

(2) Textová část Změny č. 1 obsahuje 10 stran a 2 úvodní listy.

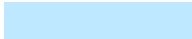



(3) Grafická část Změny č. 1 obsahuje následující výkresy:

č. výkresu	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území (výřezy 4x A4, 2x A3 + legenda)	1 : 5 000
2	Hlavní výkres (výřezy 4x A4, 2x A3 + legenda)	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výřezy)	1 : 5 000



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

LEGENDA

HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

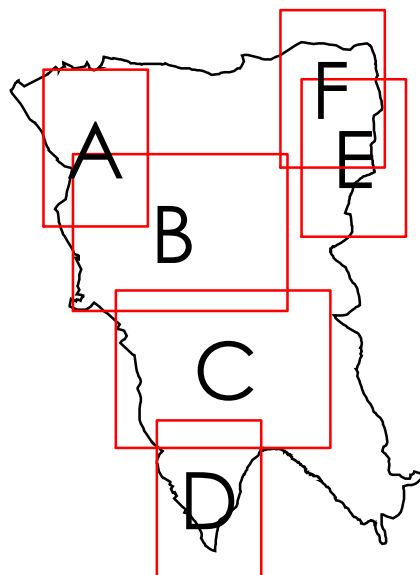
J28 H35	označení zastavitelné plochy resp. plochy přestavby
*****	hranice zastavitelné plochy ke zrušení
*****	hranice zastavěného území ke zrušení
.....	nová hranice zastavitelné plochy
————	nová hranice zastavěného území (k 10.6.2022)
	plocha přestavby
	zastavitelná plocha
	hranice parcel katastru nemovitostí (10.6.2022)
	hranice řešeného území

KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

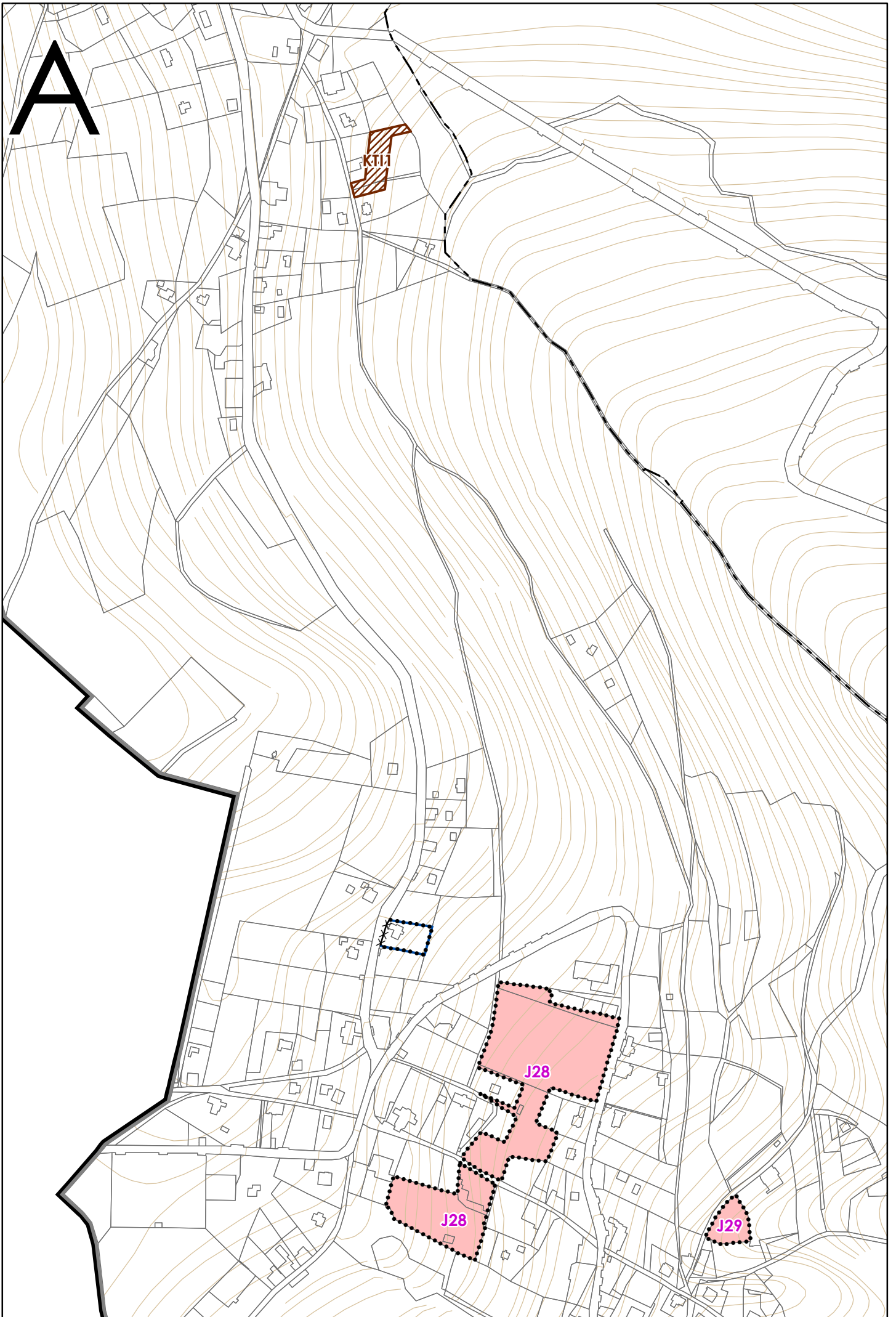
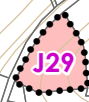
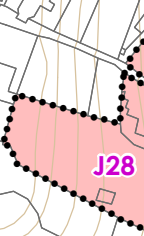
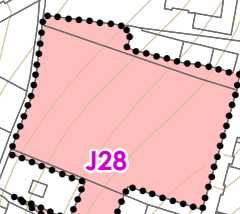
	koridor technické infrastruktury - přeložka kanalizačního řadu
	koridor technické infrastruktury - VTL plynovod

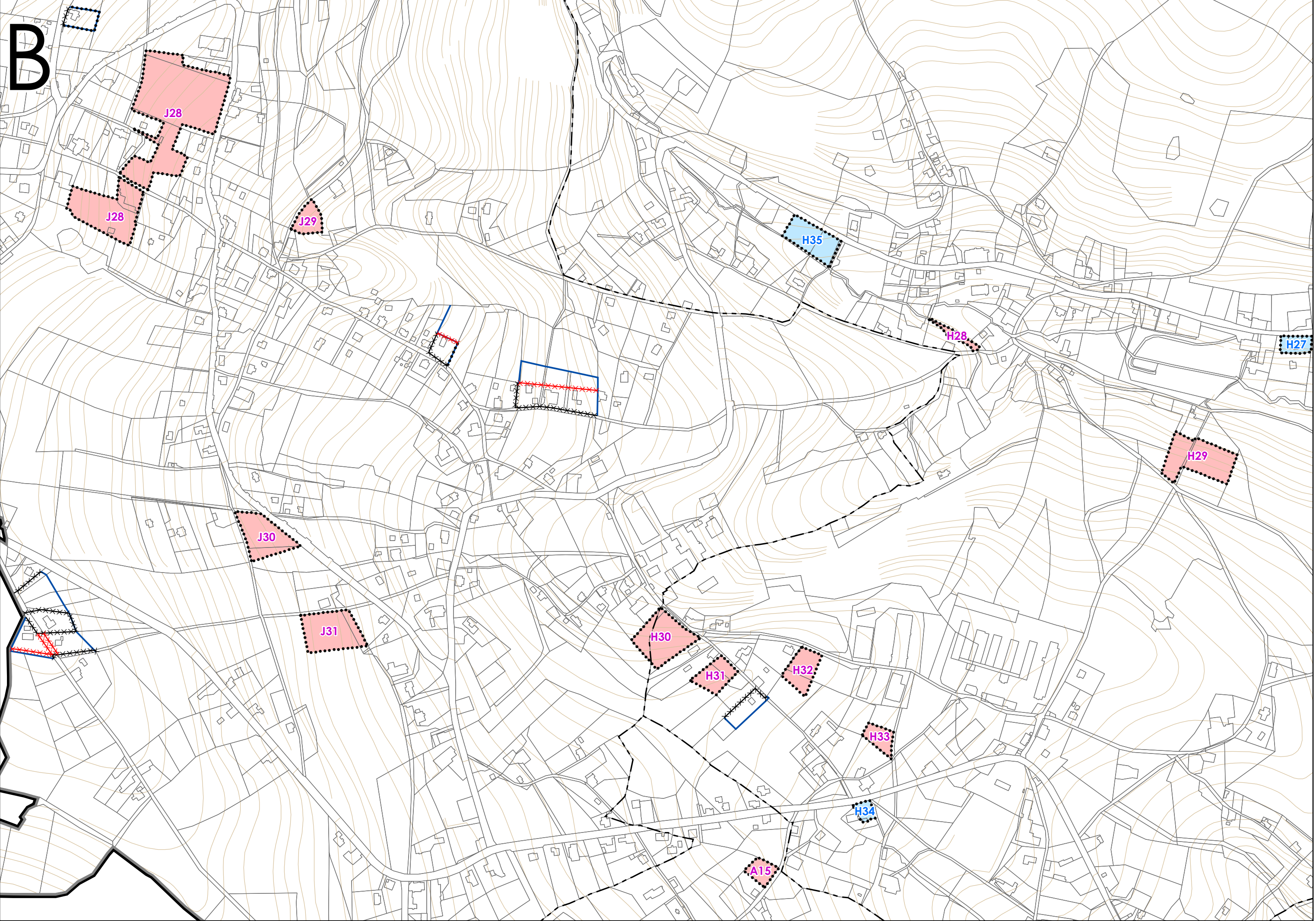
INFORMATIVNÍ PODKLAD

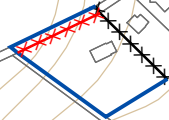
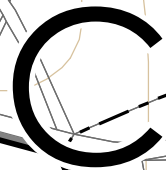
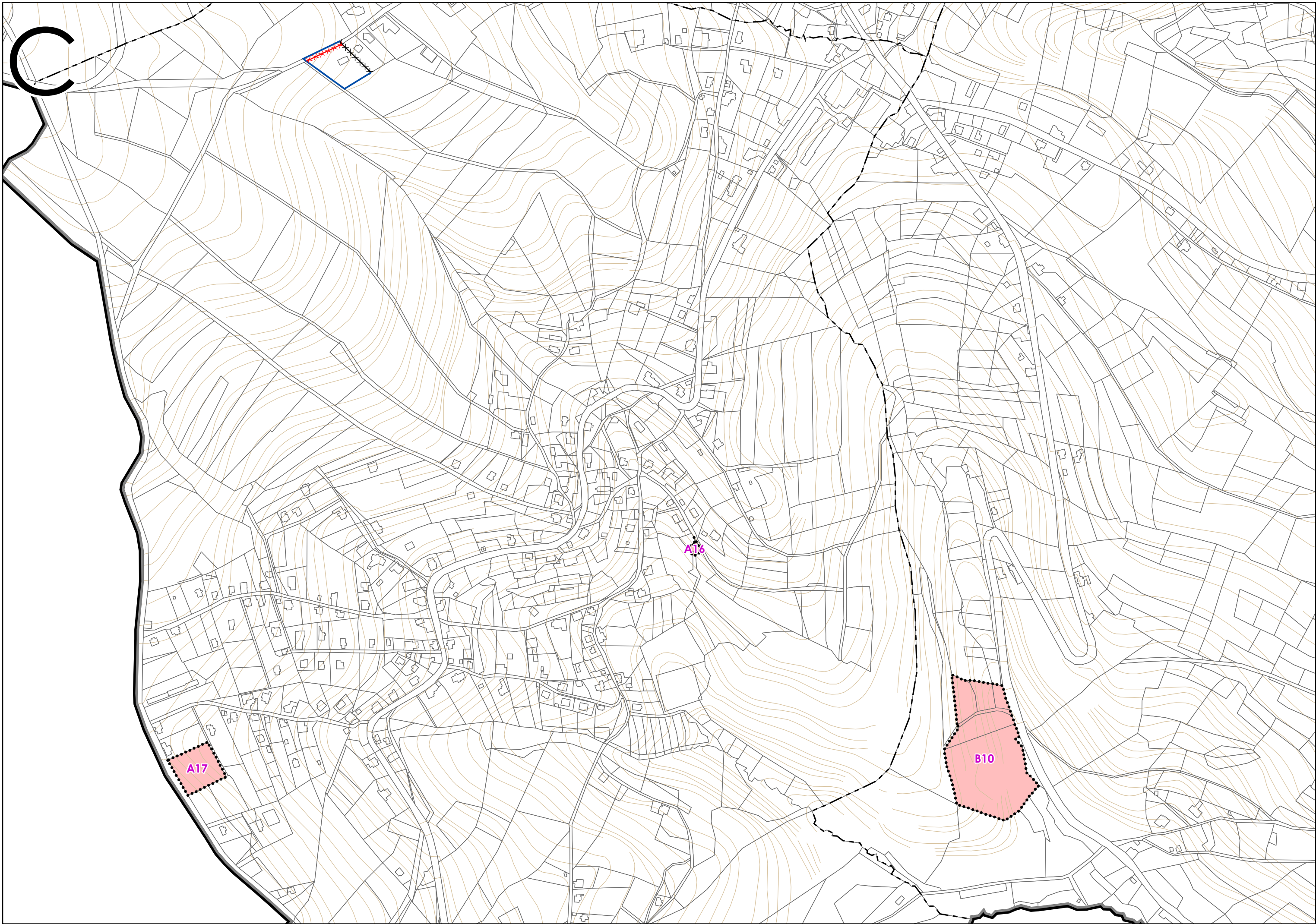
————	výškopis
------	----------



A





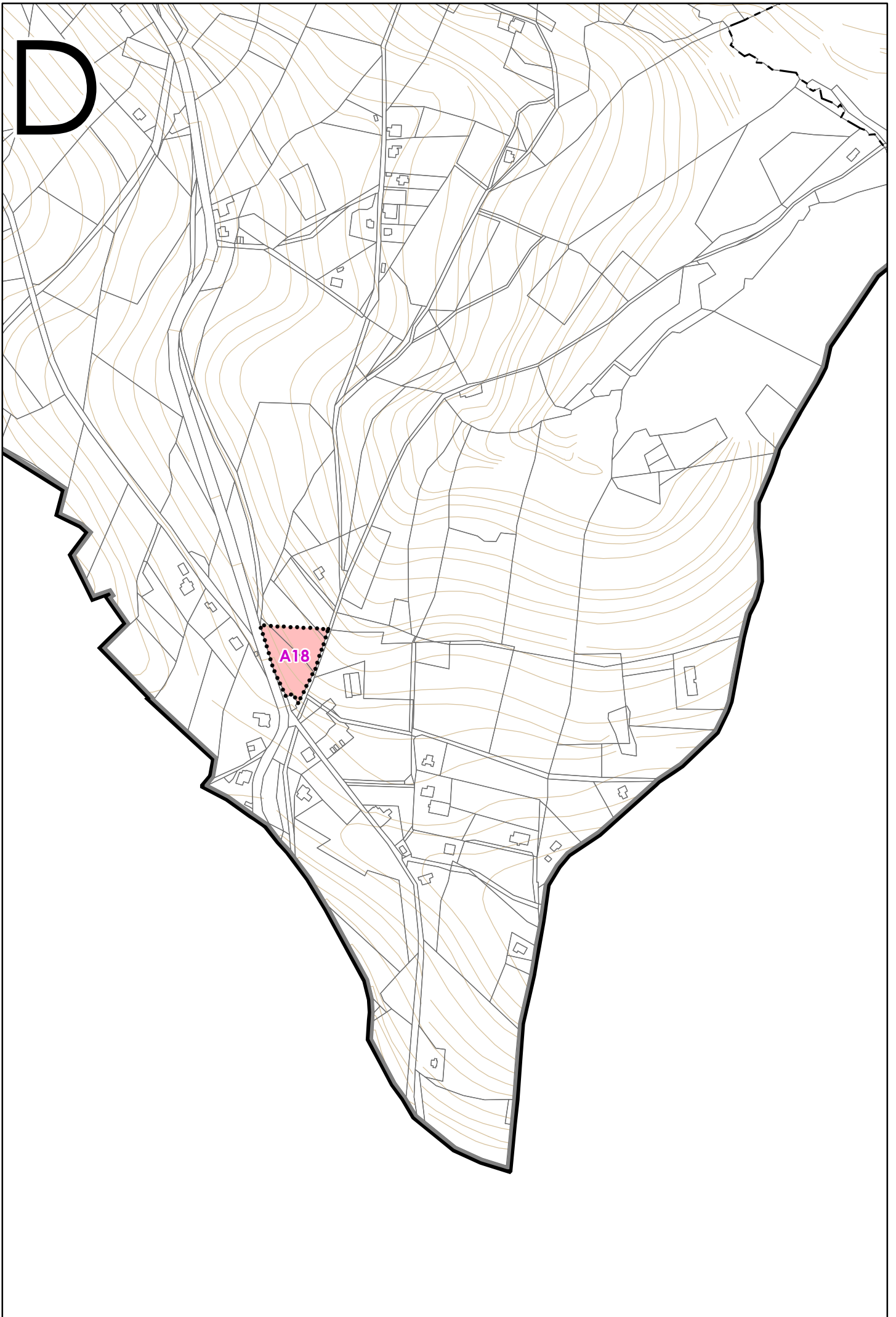


A16

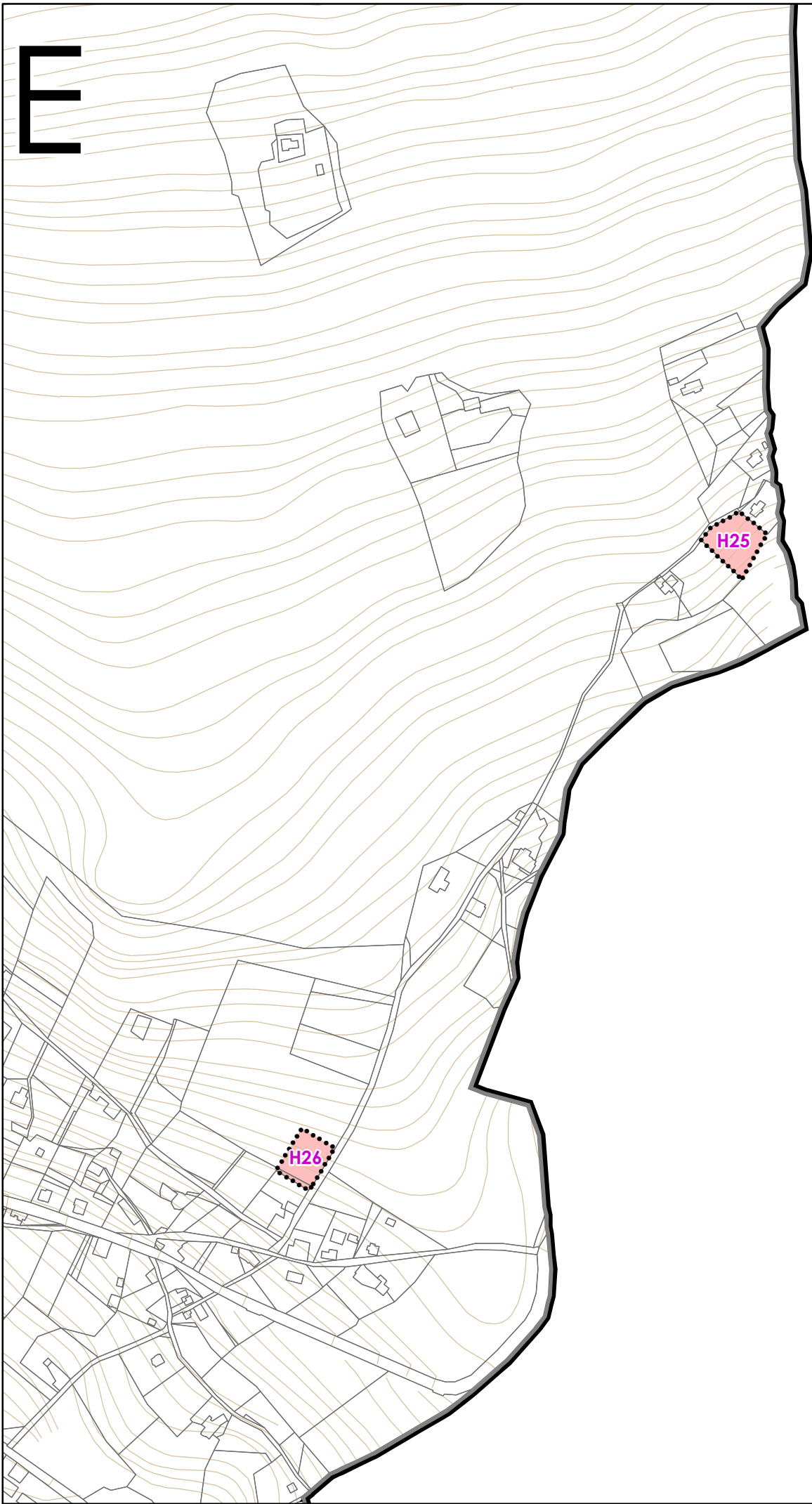
A17

B10

D



E



F

VTL3

H25



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

LEGENDA

HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

J28 H35	označení zastavitelné plochy resp. plochy přestavby
*****	hranice zastavitelné plochy ke zrušení
*****	hranice zastavěného území ke zrušení
.....	nová hranice zastavitelné plochy
—————	nová hranice zastavěného území (k 10.6.2022)
□	hranice parcel katastru nemovitostí (10.6.2022)
▭	hranice řešeného území

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

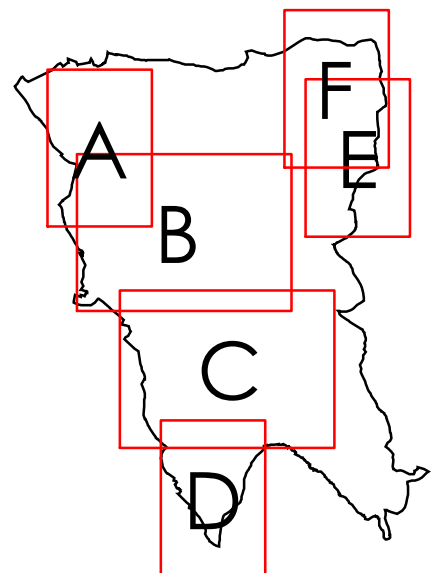
stav	návrh	
OV	OV	občanská vybavenost - veřejná infrastruktura
	OS	občanská vybavenost - tělovýchovná a sportovní zařízení
SV	SV	plochy smíšené obytné - venkovské
	VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba
	VL	výroba a skladování - lehký průmysl
	ZV	veřejná prostranství - veřejná zeleň
DS		dopravní infrastruktura - silniční

KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

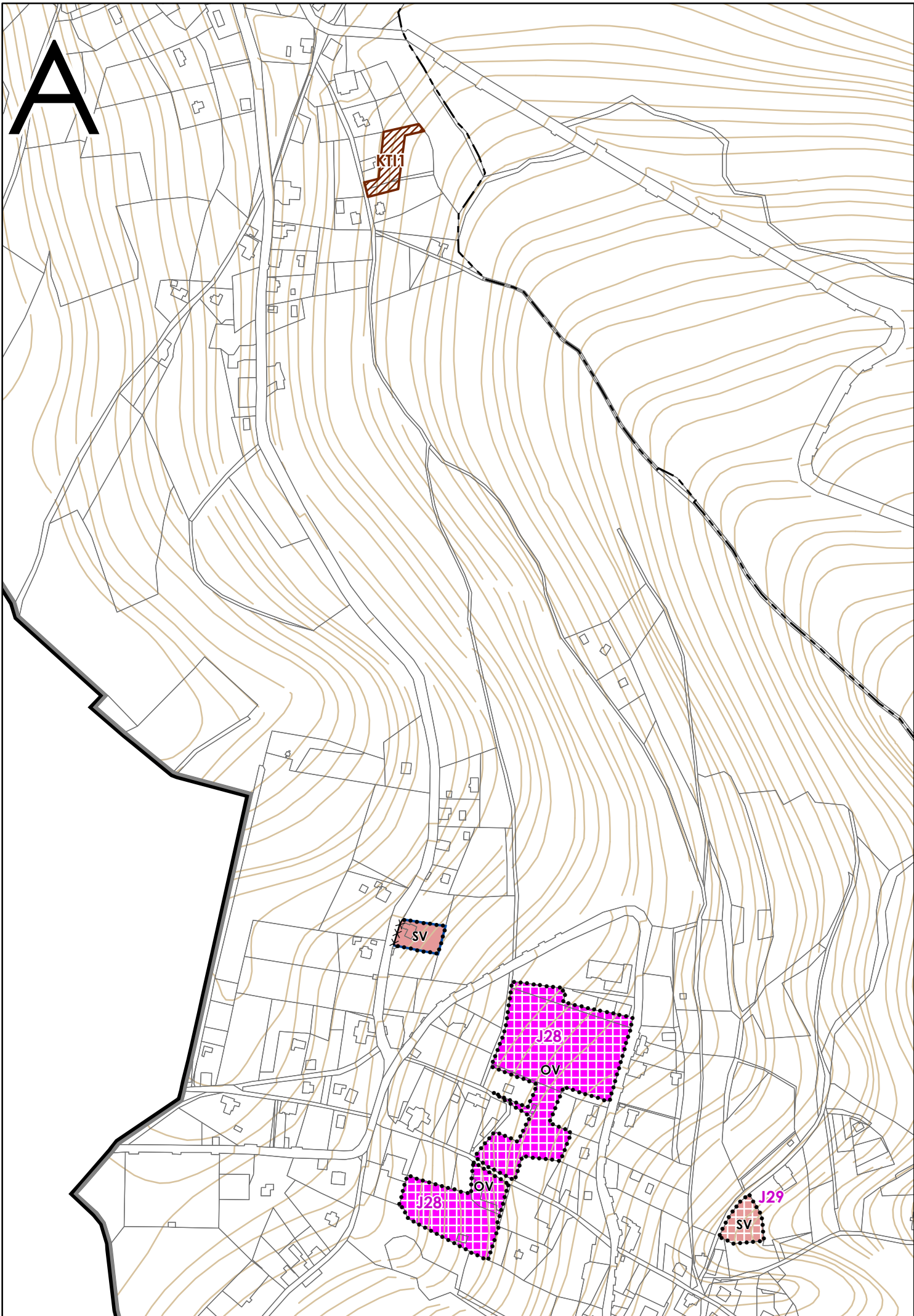
KTI1	koridor technické infrastruktury - přeložka kanalizačního řadu
VTL3	koridor technické infrastruktury - VTL plynovod

INFORMATIVNÍ PODKLAD

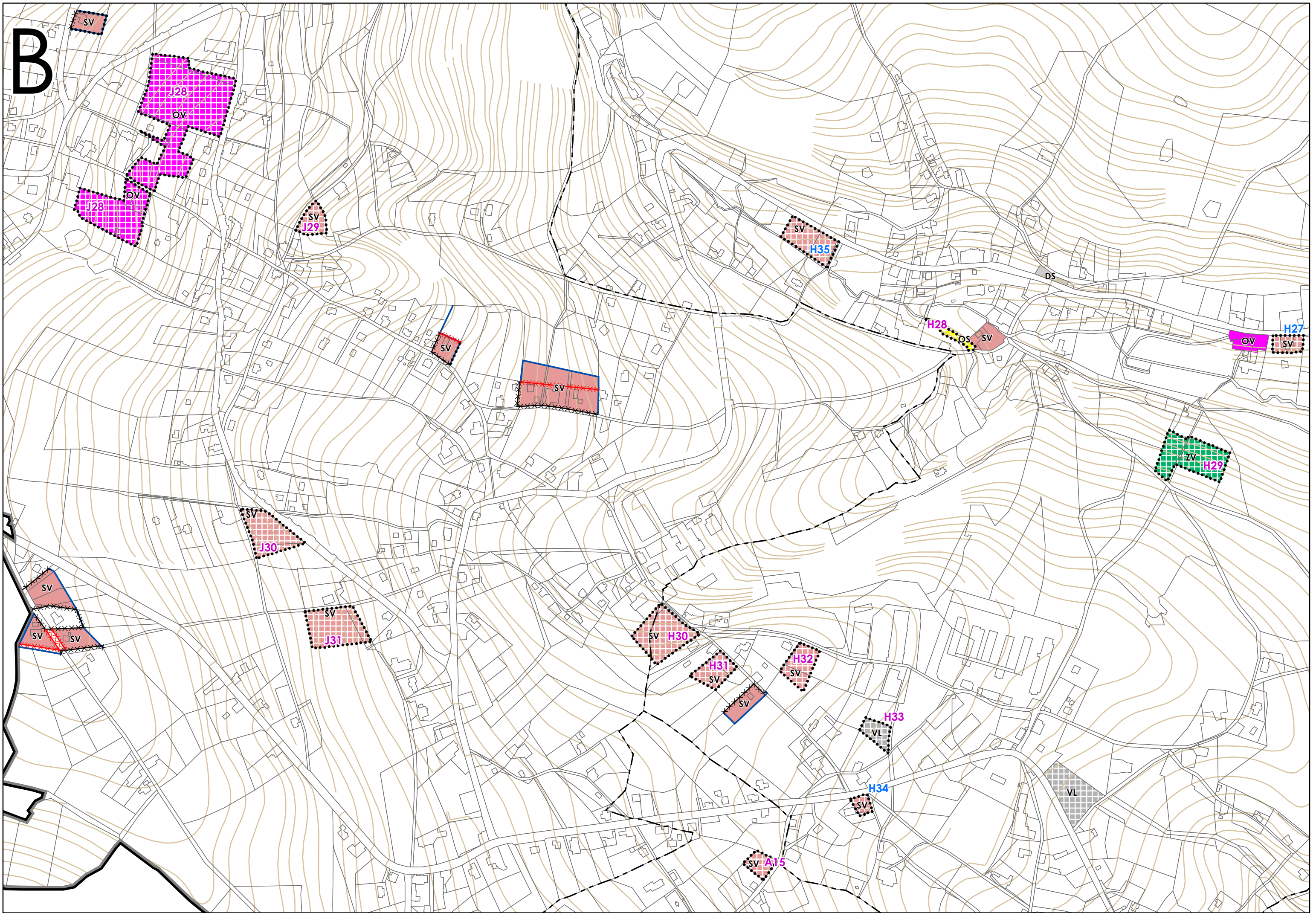
—————	výškopis
-------	----------

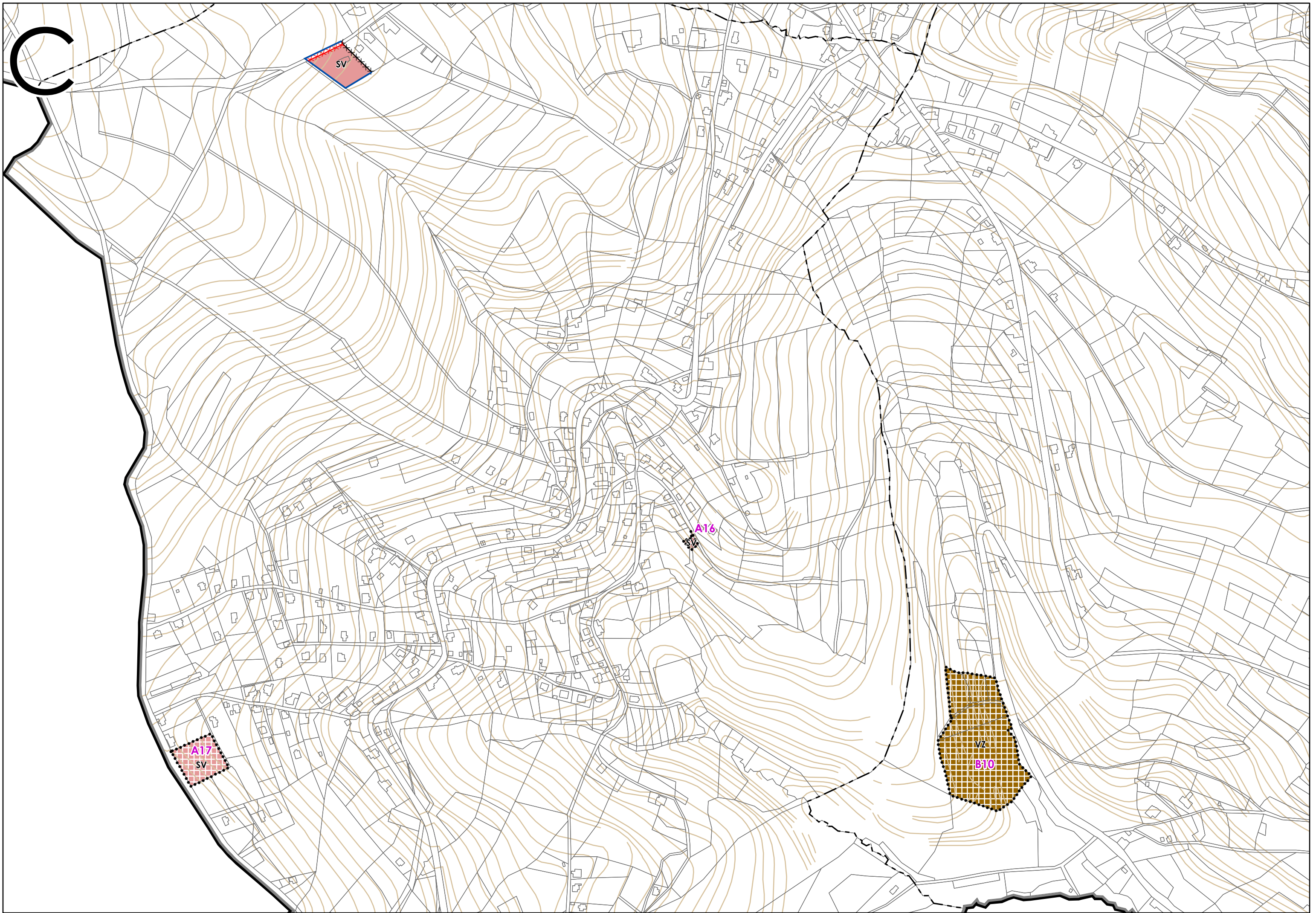


Měřítko
1:5000



B





C

SV

A16

A17

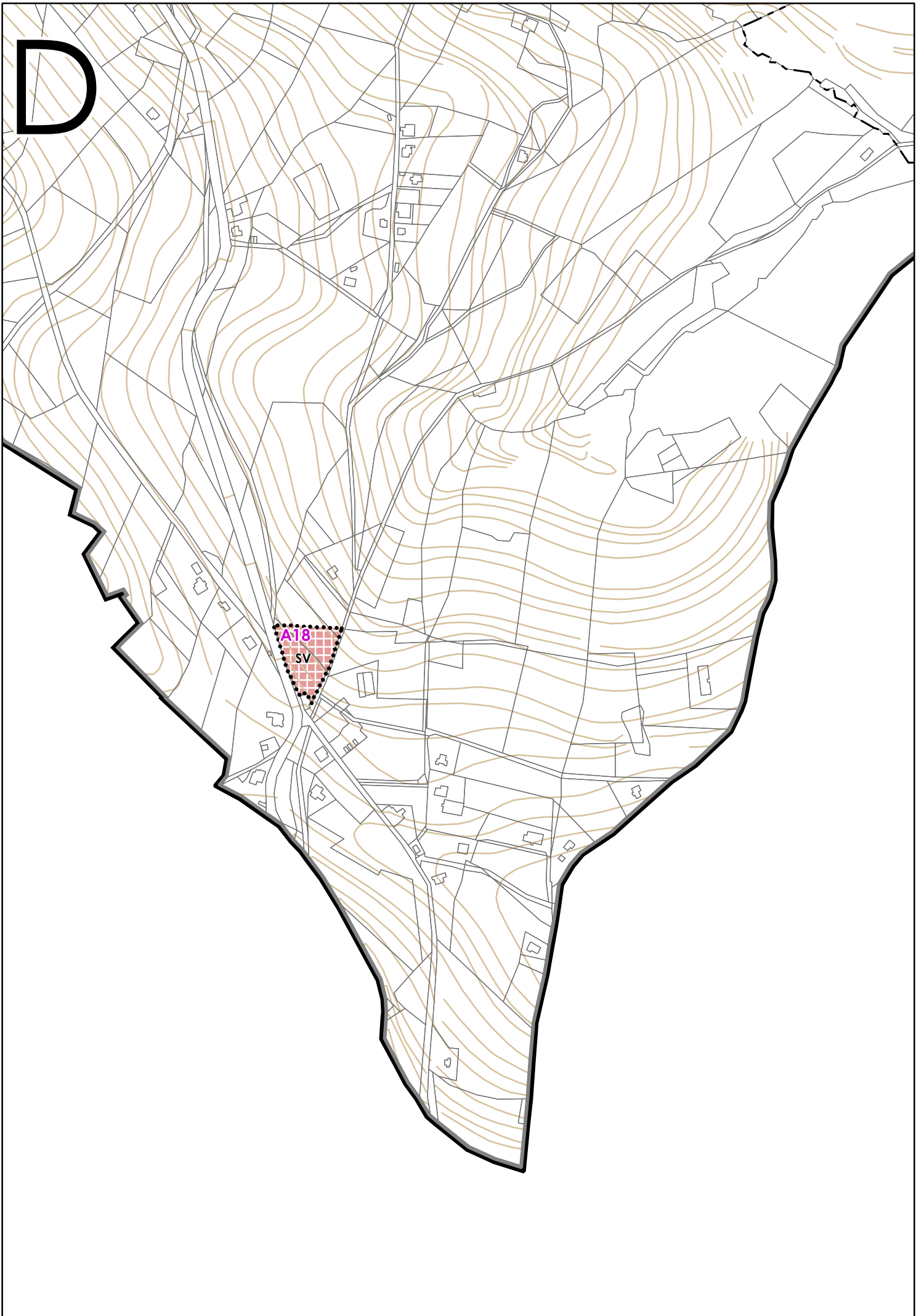
SV

VZ

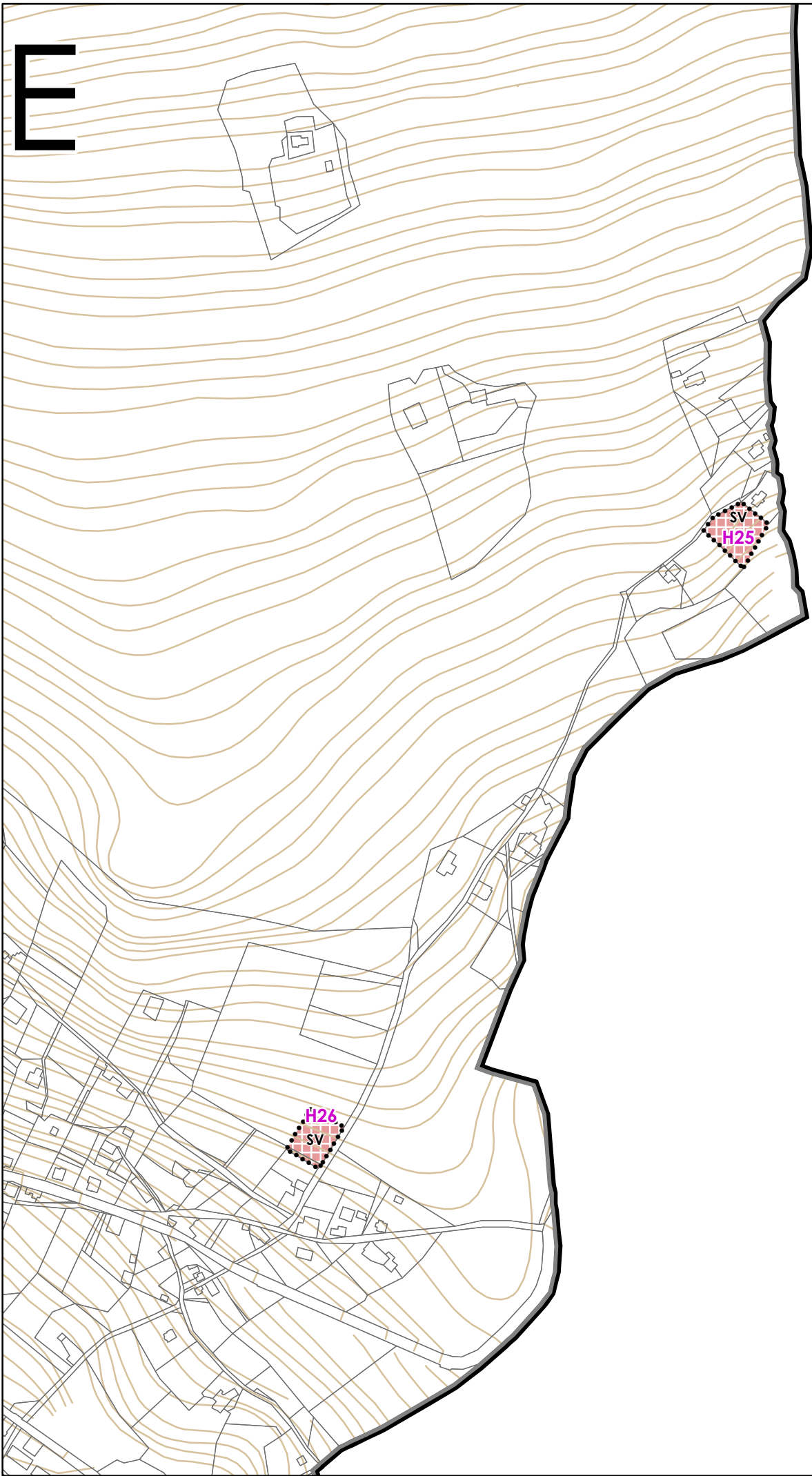
B10

D

A18
SV



E



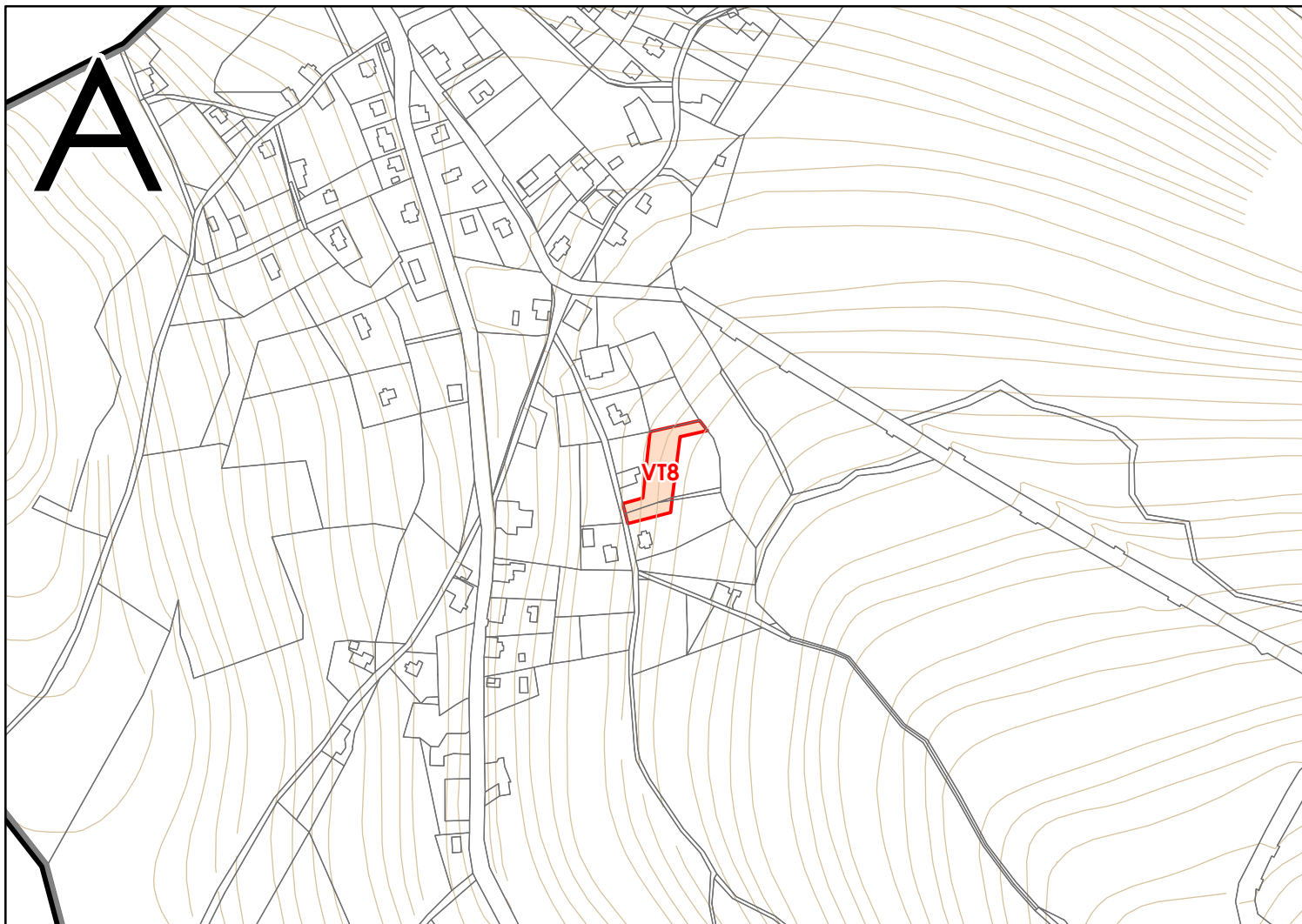
F

VTL3

H25
SV





ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN





LEGENDA

HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

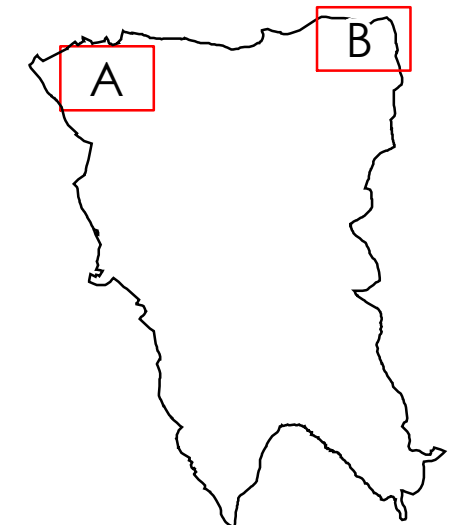
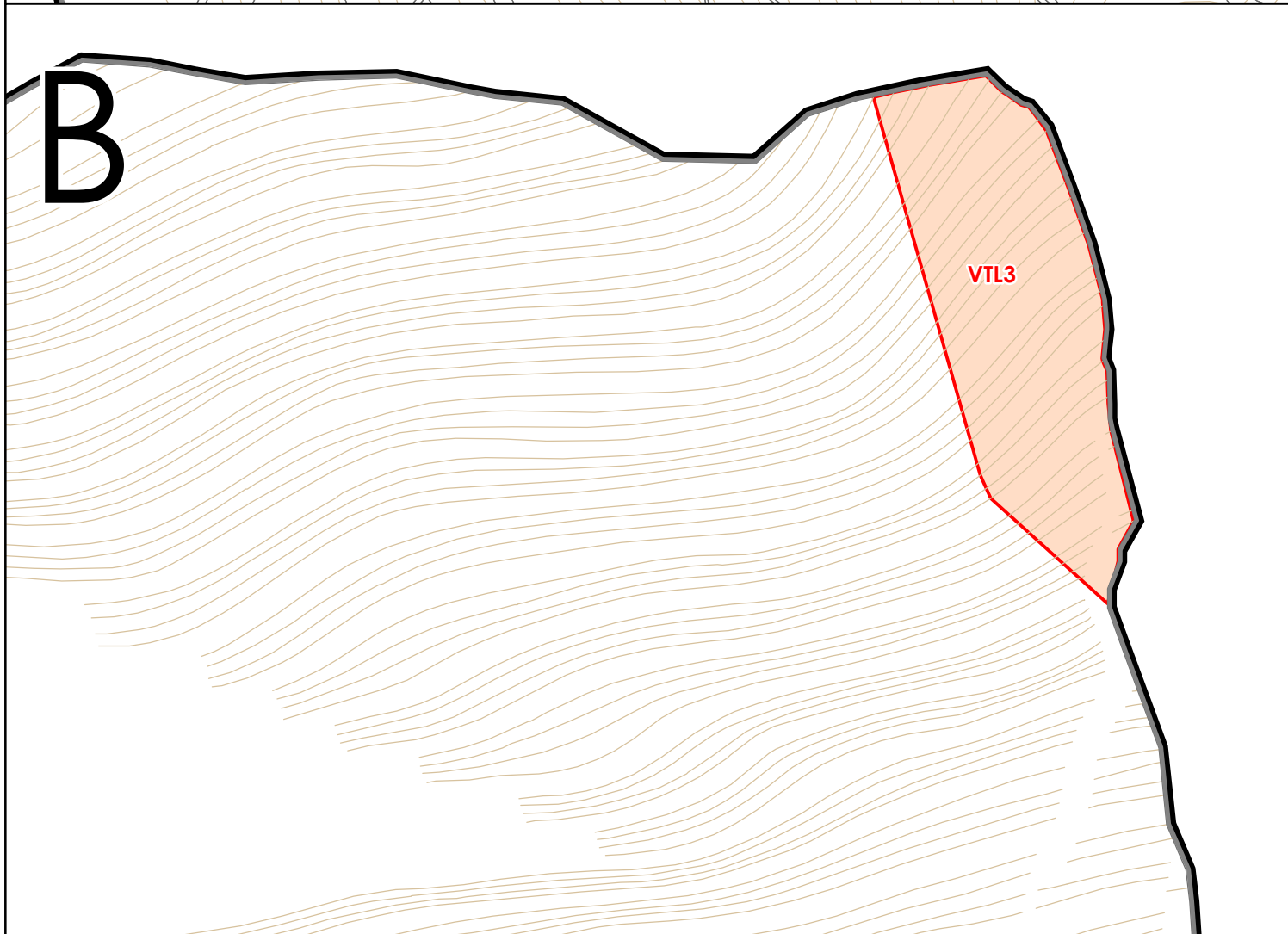
-  hranice parcel katastru nemovitostí (10.6.2022)
-  hranice řešeného území

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

-  VT8 veřejně prospěšná stavba - technická infrastruktura
koridor přeložky kanalizace
-  VTL3 veřejně prospěšná stavba - technická infrastruktura
koridor vysokotlakého plynovodu (VTL3)

INFORMATIVNÍ JEVY

-  výškopis



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Deklarace zákonnosti procesu pořízení; soulad se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.) a se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 500/2004 Sb.).

Zpracovává pořizovatel průběžně a po ukončení projednání návrhu změny územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

2 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. a)

Zpracovává projektant.

2.1 Vyhodnocení souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje

Změna č. 1 Územního plánu Pěnčín (dále též jen „Změna č. 1“) je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále též jen „PÚR ČR“), schválené vládou ČR dne 12. července 2021 usnesením č. 618. Území řešené Změnou č. 1 neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose. Územím nejsou vedeny koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a související rozvojové záměry dle PÚR ČR.

Území řešené Změnou č. 1 je součástí specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.**

Změna č. 1 respektuje obecné zásady stanovené PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území řešeného Změnou č. 1 se týkají zejména následující body republikových priorit (ve všech níže uvedených bodech reaguje Změna č. 1 pouze na priority týkající se řešeného území, citace z PÚR ČR je vyznačena kurzívou):

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu, je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Pěnčín. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny; jednotlivé dílčí úpravy jsou Změnou č. 1 vymezeny v souladu s těmito koncepcemi, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jeden ze základních předpokladů zajištění trvale udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území s ohledem na skutečný stav využití území a s ohledem na postupné naplňování (využití) zastavitelných ploch vymezených Územním plánem Pěnčín. Změna č. 1 vymezuje nové zastavitelné plochy výhradně ve vazbě na aktualizované zastavěné území, existující veřejnou (zejména dopravní) infrastrukturu, a především na půdách nižších tříd ochrany.

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 1 vymezuje nové zastavitelné plochy výhradně ve vazbě na aktualizované zastavěné území, existující veřejnou infrastrukturu, a primárně na půdách nižších tříd ochrany. Zároveň bylo při zpracování Změny č. 1 přihlédnuto k prostorovým možnostem rozvoje a veřejnému zájmu na kvalitě veřejné vybavenosti – zastavitelná plocha J28 občanské vybavenosti je vymezena v rámci půd vyšších tříd ochrany, v rámci zastavěného území a bez nároků na zabor volné krajiny a bez vlivu na kompaktnost zemědělských či lesních ploch. Rozvoj zemědělského hospodaření a obecně primárního sektoru ekonomiky je podpořen vymezením nových zastavitelných ploch pro výrobu v závislosti na aktuálních požadavcích na změny v území.

- (15)** *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel*

Sociální soudržnost obyvatel je Změnou č. 1 podpořena vymezením zastavitelné plochy občanské vybavenosti v centru místní části Krásná v rámci zastavěného území a také vymezením zastavitelných ploch pro trvalé bydlení v návaznosti na stávající zastavěné území. Vymezením nových zastavitelných ploch není vytvářen potenciál pro sociální segregaci.

- (16)** *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostnit komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Při zpracování Změny č. 1 byly prověřeny požadavky ze strany občanů i ze strany obce (zakotvené v rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu), které byly v souladu s koncepcí rozvoje území a s urbanistickou koncepcí stanovenou Územním plánem Pěnčín. S ohledem na stav a hodnoty území, jeho charakter, rozvojové předpoklady, význam a pozici obce v sídelní struktuře, limity využití území a nadřazenou územně plánovací dokumentaci nebylo vyhověno požadavkům a parciálním zájmům, které byly v rozporu s komplexním řešením využívání území a ve svém důsledku by zhoršovaly stav území či jeho hodnoty

- (16a)** *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následně koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Změna č. 1 respektuje tuto prioritu zejména zohledněním předpokladů a koncepce rozvoje území obce stanovené v ÚP Pěnčín, a na základě dosavadního vývoje demografického a ekonomického, a stanovuje podmínky pro příznivý rozvoj všech složek území směřující k naplňování principů udržitelného rozvoje území. Řešení Změny č. 1 bylo v rámci zpracování objektivně posuzováno z nejrůznějších hledisek týkajících se dané problematiky (zejména urbanistického uspořádání sídel, plošného a prostorového uspořádání území, ochrany nezastavěného území apod.).

- (17)** *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Změnou č. 1 jsou primárně rozvíjeny plochy smíšené venkovské (SV), kterým svým charakterem umožňují vedle trvalého bydlení i rozvoj drobné výrobní či obchodní činnosti nebo občanské vybavenosti. Rozvíjena je veřejná občanská vybavenost v návaznosti na lokálně architektonicky i kulturně významné objekty v centru místní části Krásná – zkvalitnění veřejné vybavenosti v této části rozvíjí potenciál turistického ruchu v řešeném území. Změnou č. 1 jsou dále rozvíjeny plochy zemědělské i lehké výroby.

- (18)** *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí*

Řešené území je tvořené jedním dominantním sídlem Radimovice v přímé návaznosti na lokálně významný areál zámku Sychrov. Jako kompaktní sídlo je Změnou č. 1 obec Radimovice dále rozvíjena. Zájem obce je do budoucna podpořit trend nárůstu počtu obyvatel v atraktivním a dopravně dobře dostupném území, což je Změnou č. 1 promítnuto ve vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, s odůvodněním uvedeným v kapitole „10. 2“ textové části Odůvodnění Změny č. 1.

- (22)** *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Koncepce veřejné infrastruktury, která zahrnuje i infrastrukturu podporující cestovní ruch, stanovená Územním plánem Pěnčín, je respektována a není Změnou č. 1 měněna. Podpora cestovního ruchu se v řešení Změny č. 1 promítá zejména vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti v návaznosti na architektonicky i historicky a kulturně hodnotný soubor staveb v místní části Krásná. Tím je vytvářen potenciál rozvoje veřejné vybavenosti jak pro místní obyvatele, tak pro návštěvníky této lokality.

- (25)** *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Řešené území spadá so specifické oblasti SOB9 ohrožené suchem. Hospodaření s vodou v území za účelem předcházet negativním vlivům klimatických změn, se kterými jsou spojené obecně v čase nerovnoměrně rozložené srážky (suchá období, přívalové srážky), je zakotvené již v koncepci uspořádání krajiny stanovené Územním plánem Pěnčín. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje a nemění. Tím je zajišťována kontinuita využití území a volné krajiny.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Koncepce technické infrastruktury je stanovena územním plánem Pěnčín a je Změnou č. 1 respektována. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na systém technické infrastruktury a zastavěné území tak, aby bylo maximálně umožněno napojení rozvojových ploch na vodovodní řad.

(75b) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávku vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní plán Pěnčín vytváří podmínky pro zlepšení vodního režimu a zvýšení retenční schopnosti krajiny – zejména stanovením koncepce uspořádání krajiny a vymezením ploch smíšených nezastavěného území, jejichž využitím jsou vytvořeny podmínky pro snížení erozního rizika a posílení vodního režimu v území. Ve volné krajině jsou dále stanoveny obecné podmínky pro zajištění a zvýšení retenční schopnosti krajiny a rozvoj územního systému ekologické stability. Územním plánem jsou dále vymezeny plochy změn v krajině za účelem snížení erozního rizika a zvyšování retenční schopnosti krajiny. Tato opatření a stanovené podmínky pro využití ploch jsou Změnou č. 1 respektovány.

2.2 Vyhodnocení souladu změny územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území je zahrnuto v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje. Zastupitelstvo Libereckého kraje (dále jen „Zastupitelstvo“) rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) usnesením č. 466/11/ZK ze dne 13.12.2011; Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti 22.1.2012.

ZÚR LK byly aktualizovány Aktualizací č. 1, jež byly vydány Zastupitelstvem dne 30.3.2021 v rámci usnesení č. 112/21/ZK, nabyly účinnosti dne 27.4.2021.

(citace ze ZÚR LK je vyznačena kurzívou a redukována pouze na požadavky týkající se řešeného území)

A. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 1 územního plánu Pěnčín respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR LK a je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Priority územního plánování kraje jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj území v územně plánovací činnosti měst a obcí, kterými jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétních plochách.

(P1) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.*

Zachovat a přiměřeně rozvíjet ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice:

- *nenarušováním jedinečné městské a venkovské urbanistické struktury stabilizované sídelní struktury nevhodnými stavebními zásahy a činnostmi,*
- *ochranou rázu venkovské krajiny a obnovou trvalého osídlení s důrazem na zachování objektů i souborů lidové architektury v celkové krajinné kompozici,*
- *řešením ochrany hodnot území v kontextu nezbytného zohledňování požadavků hospodářského rozvoje území a zvyšování kvality života jeho obyvatel,*
- *zvyšováním atraktivity území pro rekreaci a cestovní ruch v souladu s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje dle principů udržitelného rozvoje,*
- *zabráněním upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Zachovat a přiměřeně rozvíjet krajinný ráz nezastavěných částí území:

- *respektováním požadavků na naplňování cílových kvalit krajin s ohledem na krajinné typy a vhodnou regulací jejich přípustného užívání,*
- *cílenou systematickou obnovou narušených částí krajiny (živého a v čase proměnného celku), který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány jeho stěžejní přírodní, kulturní a užité hodnoty,*
- *objektivním rozlišováním případů, kdy je důležitější vhodný tvůrčí rozvoj a obnova krajiny než zachování stávající situace.*

Při plánování rozvoje venkovských území (venkovský prostor) dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změnou č. 1 je přiměřeně rozvíjena obytná funkce obce Pěččín. Zastavitelné plochy smíšené venkovské (SV) jsou vymezovány v souladu s koncepcemi stanovenými Územním plánem Pěččín, a to v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu a bez nepřiměřených nároků na zábor zemědělské půdy a volné krajiny. Vymezení ploch smíšených venkovských vychází z demografických ukazatelů a předpokladů budoucího populačního rozvoje obce a na základě prověření individuálních požadavků na změnu územního plánu. Svým charakterem umožňují plochy smíšené venkovské (SV) rozvoj k bydlení přidružených aktivit včetně drobné výroby či občanské vybavenosti (veřejné i komerční).

Změnou č. 1 je dále vymezena zastavitelná plocha občanské vybavenosti (OV) v centrální části sídla Krásná pro zajištění lepší obslužnosti a atraktivity sídla pro stávající i nové rezidenty, resp. kvality soužití obyvatel obce.

Z hlediska rozvoje krajinného rázu území je respektována koncepce uspořádání krajiny stanovená Územním plánem Pěččín, Změnou č. 1 nedochází k úpravám podmínek pro využití ploch v nezastavěném území, které by měly vliv na charakter krajiny a krajinný ráz. Zastavitelné plochy jsou vymezovány prioritně na plochách půd nižších tříd ochrany a v návaznosti na zastavěné území pro zachování celistvosti zemědělských pozemků. Svým rozsahem Změna č. 1 nemá vliv na ekologické funkce krajiny řešeného území.

(P2) *Předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel:*

- *analýzou hlavních mechanismů, jimiž k segregaci dochází a zvažováním existujících a potenciálních důsledků; zejména ve vztahu k důsledkům klesající nabídky pracovního uplatnění, ve vztahu k ohroženým skupinám obyvatel (problematika menšin, sociálně slabších a sociálně vyloučených skupin obyvatel) a k důsledkům změn věkové struktury obyvatel a dalších uživatelů území, které mají průřet do měnicích se nároků na systémy veřejné infrastruktury (např. školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, sport a tělovýchova, veřejná správa apod.),*
- *návrhem opatření a zajištěním územních podmínek pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně, zejména pro podporu rozšíření a zlepšení nabídky pracovních příležitostí a zvyšování úrovně vzdělanosti pro vyšší uplatnění obyvatel v měnící se struktuře pracovních příležitostí,*
- *vyloučením vzniku sociálně patologických jevů a sociálně odloučených lokalit, způsobených zejména soustředováním sociálně znevýhodněných skupin obyvatel v lokalitách s nízkou kvalitou obytného prostředí a nevyhovující strukturou veřejného vybavení*

Změnou č. 1 jsou vymezovány zastavitelné plochy smíšené venkovské (SV) tak, že je vyloučena prostorově sociální segregace obyvatel. Plochy jsou vymezeny především za účelem stavby rodinných venkovských domů v návaznosti na zastavěné území, dopravní i technickou infrastrukturu a je dotvářen místní charakter urbanizovaného území (dominantně rozvolněná zástavba v morfologicky komplikovaném prostředí). Vymezením plochy občanského vybavení (OV) v centru sídla Krásná je

dále posilována role centra sídla jako středobodu veřejné občanské infrastruktury a okrajově také potenciálně posílena možnost pracovního uplatnění a rozvoje cestovního ruchu v rámci řešeného území.

(P3) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostňovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území:*

- novou výstavbu podmiňovat dostupností dostatečné veřejné infrastruktury,
- ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli hledat soulad veřejných a soukromých zájmů v území,
- strukturu nabídky pracovních příležitostí, bydlení a rekreace odvozovat z místních podmínek a skutečných potřeb uživatelů území,
- v hospodářském rozvoji území zohledňovat zvyšování kvality života jeho obyvatel,
- v rozvoji území a ochraně jeho hodnot respektovat principy udržitelného rozvoje

Při zpracování Změny č. 1 byly vyhodnoceny individuální požadavky a požadavky obce na změnu územního plánu. Po důsledném prověření byly do řešení Změny č. 1 zahrnuty požadavky naplňující koncepce stanovené územním plánem a splňující základní urbanistické principy územního rozvoje. Řešení Změny č. 1 ve výsledku nijak nezhoršuje stav či nenarušuje hodnoty řešeného území, naopak směřuje k rozvoji bydlení a občanské vybavenosti území při zachování funkčnosti a kvalit nezastavěného území a respektuje principy udržitelného rozvoje území.

(P4) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území – intenzitu ochrany a rozvoje potenciálu jednotlivých obcí i vymezených oblastí usměrňovat v širším kontextu vazeb struktury uspořádání území kraje a ČR:*

- rozvoj hospodářských, obytných a obslužných funkcí republikového a nadmístního významu usměrňovat do vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os kraje, vymezených v souvislosti významných koridorů dopravní infrastruktury,
- posilovat přiměřený rozvoj hospodářských, obytných a obslužných funkcí zejména místního významu v ostatních částech území kraje,
- zohledňovat vztahy a vazby center osídlení a obcí v jejich spádovém obvodu v souladu s hierarchií struktury osídlení kraje,
- rozvojové záměry posuzovat objektivně a komplexně v koordinaci prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Řešené území není dotčeno osami a oblastmi republikového či nadmístního významu. Změnou č. 1 jsou ovlivněny funkce místního významu – rozvoj smíšené obytné funkce ve vymezených zastavitelných plochách smíšených venkovských (SV) a rozvoj občanské vybavenosti v sídle Krásná. Z hlediska sídelní struktury nemá Změna č. 1, vzhledem ke svému rozsahu, vliv na vztah sídla Pěnčín a okolních obcí a spádových center, ovšem posiluje rezidenční funkci sídla, jakožto obytného zázemí vyšších správních sídel (zejména Jablonec nad Nisou či Železný Brod).

Navržený rozvoj zohledňuje předpoklady rozvoje obce na základě dosavadního vývoje demografického, ekonomického, a na základě analýz zpracovaných v nejrůznějších oblastech (sociodemografická charakteristika, krajské koncepční dokumenty atd.) a na základě mezioborové koordinace stanovuje podmínky pro příznivý rozvoj všech složek území směřující k naplňování principů udržitelného rozvoje území.

(P7) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).*

Hospodárně a efektivně využívat zastavěné území:

- upřednostňovat využívání zastavěného území (přestavby, revitalizace a sanace území) před neodůvodněnými požadavky na zástavbu ploch volné krajiny ve smyslu ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování sídelní i krajinné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace,
- vhodným využitím devastovaných území a zamezením nežádoucích civilizačních projevů na kvalitu životního prostředí a obytné hodnoty kraje,

Cílem je účelné uspořádání a využívání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území

V řešeném území není identifikován areál průmyslového či zemědělského brownfieldu. Dílčí nedostatečně využití části některých výrobních areálů jsou i na základě prověření požadavků vyplývajících ze Zadání Změny č. 1 vymezeny jako plochy přestaveb na smíšené venkovské obytné plochy (SV).

Urbanistickým charakterem řešeného území je především rozptýlená zástavba s převážně nekompaktním zastavěným územím. Změna č. 1 v rámci možností preferuje vymezení zastavitelných ploch či ploch přestavb v rámci zastavěného území anebo v přímé návaznosti na něj formou doplnění proluk rozptýlené zástavby či přirozeného navazování na stávající směry rozvoje obytné zástavby. V maximální míře je chráněn nezastavitelný prostor a kompaktnost volné krajiny.

- (P9) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury.*

Při územně plánovací činnosti s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny:

- omezovat nežádoucí srůstání sídel,
- omezovat bariérový efekt liniových dopravních staveb,
- je-li to účelné s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu do společných koridorů, propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně

Řešení Změny č. 1 v maximální míře chrání kompaktní plochy nezastavěného území (zejména v severní části území) a směřuje rozvoj zástavby do urbanizované oblasti. Vlivem zejména terénní morfologie území a charakterem zemědělského extenzivního hospodaření v minulosti je vývoj zástavby řešeného území specifický poměrně významnou mírou rozptýlenosti zástavby, což do jisté míry může působit jako překážka v prostupnosti územím zejména pro volně žijící živočichy. Zastavitelné plochy či plochy přestavby vymezené Změnou č. 1 jsou vždy v návaznosti na zastavěné území a veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu a nejsou vytvářeny nové enklávy zástavby ve volné krajině.

- (P10) *Chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu).*

Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetřnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny:

- zelené pásy vhodně propojovat s infrastrukturou pro nemotorovou dopravu (cyklo, pěší) a využít tak jejich potenciál i pro rozvoj ekologických forem dopravy.

Funkčně souvislé plochy volné krajiny nejsou Změnou č. 1 narušovány. Vymezené zastavitelné plochy jsou v návaznosti na stávající zastavěné území a doplňují urbanizované území bez vytváření sídelních enkláv v rámci volné krajiny.

- (P17) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.*

Dostupnost a ekonomickou návratnost vložených investic do veřejné infrastruktury zajistit jejím účelným umísťováním a odpovídajícími kapacitami, odvozenými od skutečných potřeb všech uživatelů území:

- v dopravní infrastruktuře rozlišovat potřeby obsluhy území a potřeby jeho nutné průchodnosti pro tranzitní trasy v širším systému regionu a ČR,
- v technické infrastruktuře rozlišovat potřeby obsluhy území a potřeby jeho nutné průchodnosti pro tranzitní trasy v širším systému regionu a ČR,
- v občanském vybavení území rozlišovat složky služeb základního vybavení, zajišťující zejména potřeby obyvatel obce nebo jejích částí a složky služeb vyššího vybavení zajišťující zejména potřeby obyvatel i uživatelů centra osídlení a jeho spádového obvodu,
- nároky na kapacity vyššího vybavení posuzovat a umísťovat koordinovaně na úrovni potřeb celého spádového obvodu centra osídlení – koncentrace služeb vyššího vybavení v centru osídlení, rozvíjející se v kontextu dosažené úrovně společenského vývoje, zvyšuje význam centra osídlení v jeho spádovém obvodu,
- v urbanizovaných územích rozvíjet dostatečné zastoupení veřejných prostranství:
- účelně uspořádané osnovy veřejných prostranství zajistí dostupnost všech pozemků ve funkční struktuře obcí,
- průchodnost tras dopravní a technické infrastruktury,
- při dostatečné dimenzi v bezpečné segregaci pěší a motorové dopravy a vybavení obecním mobiliářem a veřejnou zelení zajistí prostory pro setkání a posilování soudržnosti obyvatel,
- z hlediska bezpečnosti obyvatel území navrhovat pouze taková řešení, která svou podstatou ani v odvozených souvislostech nevyvolají negativní sociálně patologické jevy ve společnosti (hygienické závady, sociálně odloučené lokality apod.) a další negativní vlivy na rozvoj území (definované v prioritě P15)

Řešení Změny č. 1 se týká zejména rozvoj veřejné občanské vybavenosti. Změnou č. 1 je vymezena rozsáhlá zastavitelná plocha J28 (OV) navazující na architektonicky, historicky i kulturně hodnotný soubor staveb v místní části Krásná (Kittelův dům, kostel sv. Josefa a budova fary). Plocha občanské vybavenosti byla vymezena na základě prověřené požadavku ze strany obce na vymezení prostranství k doplnění vybavenosti turistického charakteru a posílení nadmístního významu sídla pro cestovní ruch. Plocha zároveň pomáhá dále definovat centrální oblast lokality v jinak značně rozptýlené zástavbě. Vymezením plochy je potenciálně posilována sociální soudržnost obyvatel, podmínky využití plochy umožňují realizaci kulturních a společenských akcí pro místní obyvatele i návštěvníky území.

(P18) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrhy rozvoje a ochrany kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností, s obyvateli území i s jeho dalšími uživateli.*

Při územně plánovací činnosti důsledně prosazovat řešení zajišťující harmonický soulad činností, staveb, zařízení a ostatních opatření umístěným v rámci udržitelného rozvoje území:

- *ve funkční struktuře sídel, vybavené odpovídajícími kapacitami veřejné infrastruktury, sledovat optimální vazby bydliště – rekreace – pracoviště,*
- *v prostorové struktuře sídel sledovat kontinuální a přiměřený rozvoj, logické vazby zastavitelných ploch na zastavěné území a optimální prostorové souvislosti přechodu urbanizovaného území do volné krajiny,*
- *segregovat lokalizaci ploch pro aktivity obtížně slučitelné s obytným prostředím, které mají nebo mohou mít negativní vliv na kvalitu prostředí a na dlouhodobý pobyt v něm (zejména soustředěné ekonomické aktivity na plochách výroby a dopravní a technické infrastruktury),*
- *důsledně vytvářet „pohodu bydlení“ v atmosféře kvalitního prostředí pro bydlení příznivé pro všechny kategorie uživatelů v úhrnu činitelů a vlivů, přispívajících ke zdravému bydlení:*
- *standard bydlení v přiměřené intenzitě využití pozemků a odpovídajícím množstvím veřejné infrastruktury a zeleně,*
- *podmínky pro sousedské a společenské kontakty,*
- *kvalita složek životního prostředí - zejména nízká intenzita hluku z dopravy, výroby a zábavních aktivit, nízké emise prachu a pachů, dobré oslunění aj.*
- *zohlednění místních zvláštností dané lokality a subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se vlivy na pohodu bydlení dotýkají, pokud nevybočují v podstatné míře od obecných, oprávněně požadovaných, standardů,*
- *zohledňovat význam, polohu a vazby obcí ve struktuře osídlení*

Územním plánem a rovněž Změnou č. 1 je v území obce Pěnčín rozvíjena dominantně rezidenční funkce. Podmínkami pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i jejich prostorovým vymezením je zajišťována vzájemně se nerušící koexistence rozmanitých druhů činností a aktivit v území. Podmínky využití ploch s RZV nejsou Změnou č. 1 významně měněny, urbanistická koncepce stanovená Územním plánem Pěnčín je respektována.

Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 1 jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Území se prostorově rozvíjí ve směru doplnění urbanistického tvaru a bez vzniku nových sídelních enkláv ve volné krajině. Plochy jsou vymezeny v návaznosti na technickou i dopravní infrastrukturu nevyžadující nepřiměřené nároky na budování nových infrastrukturních vedení.

(P20) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie zejména z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi:*

- *zajištění efektivního zásobování území energiemi, hospodaření s nimi, realizaci úsporných opatření s ohledem na očekávané potřeby území - vytvářet územní podmínky pro zajištění spolehlivosti dodávek energie na celém území Libereckého kraje,*
- *podporování stabilizace a modernizace soustav centrálního zásobování teplem, výstavbu vysokých větrných elektráren a fotovoltaických elektráren umožňovat pouze v souladu s požadavky na ochranu přírody, krajinného rázu, veřejného zdraví, památkových hodnot a s ohledem na konkrétní urbanistické, územně technické a klimatické podmínky,*
- *podpora ekonomicky efektivních aplikací kombinované výroby elektřiny a tepla ve stávajících i nových zdrojích energie.*

Vytvářet územní podmínky pro zpřístupnění elektronických komunikací a informačních technologií na celém území Libereckého kraje ve vztahu k potřebám území a jeho obyvatel

Koncepce technické infrastruktury je stanovena Územním plánem Pěnčín a je Změnou č. 1 respektována.

(P21) Při stanovování urbanistické koncepce, pokud je to možné a účelné, posuzovat disponibilní statistické údaje o existujícím bytovém fondu (standards, velikostní struktura, kvalita) a rozmístění intenzity zástavby ve struktuře řešené obce. Na základě zjištěných údajů, aktuálních záměrů na změny v území a v souladu s požadavky na kvalitní urbánní struktury, zdravé prostředí a účinnou veřejnou infrastrukturu zvažovat vymezení nových zastavitelných ploch i ploch přestavby.

Věnovat pozornost existujícím obytným souborům s relativně vysokou intenzitou zástavby (např. řada sídlišť z 2. poloviny 20. století), vykazujícím znaky prostorové nesounáležitosti s historickou strukturou zástavby a místně i hrozby sociálně patologických jevů. Hledat způsoby optimálnějšího začlenění těchto souborů do struktury sídel a řešit humanizaci zástavby i obytné hodnoty veřejných prostranství včetně řešení deficitu zeleně a vhodného umístění odpovídajících kapacit pro odstavení vozidel.

Řešením Změny č. 1 není stanovována urbanistická koncepce. Ta je stanovena Územním plánem Pěnčín a jako taková je Změnou č. 1 respektována.

B. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÝCH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VYMEZENÍM PŘESAHUJE ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ

(nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose, jež by byla stanovena PÚR ČR. Současně řešené území není součástí žádné nadmístní rozvojové oblasti ani osy.

C. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Řešené území se nachází ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**, jež by byla stanovena PÚR ČR. V aktuálním znění ZÚR LK není tato skutečnost reflektována a nevyplyvají z nich žádné další požadavky na rozvoj území nad rámec požadavků stanovených v PÚR ČR.

D. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

Řešeným územím probíhá **koridor nadmístního významu** záměru vedení nového úseku vysokotlakého plynovodu **VTL3 (Zásada-Smržovka)**. Součástí řešeného území jsou skladebné prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu – biokoridor K22MB a biocentrum RC1665 Huť. Ostatní záležitosti, které jsou obsahem kapitoly D. ZÚR LK se netýkají řešeného území.

Z33 Vytvářet územní podmínky pro zajištění spolehlivosti systému zásobování zemním plynem a pro plynofikaci obcí.

Vymezení:

VTL1A VTL plynovod, úsek Jablonec nad Nisou – Smržovka (posílení, přeložky)

VTL3 VTL plynovod, úsek Zásada – Smržovka (nový úsek)

Úkoly pro územní plánování:

a) Územně zpřesňovat a stabilizovat vedení koridorů v ÚPD dotčených obcí ve vzájemných návaznostech.

b) V ÚPD obcí vytvářet podmínky pro rozvoj plynofikace v koordinaci možné kombinace využití dalších druhů energií v území.

Změna č. 1 vymezuje v souladu se ZÚR Libereckého kraje jakožto nadřazené dokumentace koridor technické infrastruktury VTL3 pro účely vedení uvažovaného VTL plynovodu (záměr VTL3, úsek Zásada – Smržovka; ZÚR LK.

Z37 Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability.

ZÚR vymezují plochy a koridory skladebných částí ÚSES nadregionální (NR) a regionální (R) úrovně, tj.:

- nadregionálních biocenter,

- nadregionálních biokoridorů,

- regionálních biocenter,
- regionálních biokoridorů.

ÚSES „nadmístního“ nadregionálního a regionálního biogeografického významu tvoří soustava vymezených biocenter vzájemně propojenými biokoridory. Interakční funkčnost tras biokoridorů vyššího významu průběžně zabezpečí vložena biocentra „nižšího významu“:

- funkčnost NR biokoridorů soustava vložených biocenter regionálního a místního významu,
- funkčnost R biokoridorů soustava vložených biocenter místního významu.

Prvky ÚSES jsou v ZÚR LK vymezeny bez podrobného prověřování jejich funkčnosti, která bude hodnocena v následném územně plánovacím procesu pro identifikaci prvků chybějících a nefunkčních navržených k založení.

Vymezení:

Skladebné prvky ÚSES (či jejich části) nadregionálního biogeografického významu:

- BOKORIDORY: K22MB

Skladebné prvky ÚSES (či jejich části) regionálního biogeografického významu:

- BIOCENTRA: RC1665 Huť (Prameny Žernovníka (trasa K22MB))

Úkoly pro územní plánování:

a) Vyhodnocovat funkčnost prvků ÚSES. Prvky ÚSES všech biogeografických významů, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit, v ÚP vymezovat jako veřejně prospěšná opatření.

b) Upřesňovat prvky ÚSES, jejich vymezení koordinovat ve vzájemných návaznostech propojenosti systému. Vytvářet územní předpoklady pro odstraňování překryvů prvků ÚSES se zastavěnými plochami, případně nutné překryvy minimalizovat.

Při upřesňování biocenter a biokoridorů respektovat:

- prostorové parametry dle metodiky vymezení ÚSES tak, aby byly dodrženy stanovené minimální parametry prvků, vzhledem k velikosti zajištěna jejich funkčnost,
- přírodní poměry se zohledněním geomorfologických a stanovištních podmínek daného území,
- parcelní členění katastru nemovitostí a jednotky prostorového členění lesa.

Preferovat vymezení biocenter a biokoridorů mimo zastavěná území a zastavitelné plochy.

c) Vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech opatření na ochranu území před povodněmi, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

d) Územní překryvy prvků ÚSES s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury minimalizovat a v případě nutnosti řešit překryvy odbornou projektovou přípravou staveb za podmínky, že nedojde k významnému snížení funkčnosti ekosystému a k podstatnému snížení jeho ekostabilizující funkce v krajině.

Územní plán Pěnčín stanovuje koncepci uspořádání krajiny a v rámci ní vymezuje jednotlivé skladebné prvky územního systému ekologické stability.

Změnou č. 1 je koncepce uspořádání krajiny respektována a není měněna. Nedochází rovněž k narušení fungování skladebných prvků ÚSES.

E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

- Z38 Za základ všestranného rozvoje Libereckého kraje pokládat optimální využití přirozeného potenciálu území, spočívajícího v jeho mimořádných přírodních, kulturních a civilizačních hodnotách, dosažené úrovni jeho hospodářského potenciálu a v relativně výhodné dopravní poloze s dobrou dostupností Prahy.
- Z39 Koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje vytvářet s nezbytnými územními a funkčními přesahy ve spolupráci se sousedními kraji, sousedními státy a jejich orgány se zvláštním zřetelem na optimální využití bohatého průmyslového, technického a stavebního dědictví.
- Z40 Koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešit diferencovaně v územním průmětu regionalizace a tematického / problémového členění území kraje a v souladu s vymezeným základním členěním území kraje na rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti – ostatní části území kraje představují území

stabilizovaná s přirozenou mírou rozvoje. Přitom zohlednit území s významným vlivem ostatních a sezónních uživatelů území.

- Z41 Za základní nástroj upřesňování ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje považovat a využívat územně analytické podklady kraje (ÚAP).

Změnou č. 1 nejsou měněny podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území stanovené v ÚP Pěnčín. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s urbanistickou koncepcí. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, dopravní a technické systémy v území tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu, lesních pozemků a s ohledem na krajinný ráz území.

E.1 ZÁSADY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH HODNOT

- Z45 Zabezpečovat zachování krajinných hodnot a krajinného rázu diferencovaně dle vymezených jednotek krajinného členění.

Vymezení:

Krajinné celky a krajiny, pro které se stanovují cílové kvality.

Úkoly pro územní plánování:

a) Ekonomické aktivity a jejich doprovodné zázemí s vysokými nároky na urbanizační zátěž území umisťovat přednostně ve stanovených rozvojových oblastech a v kontextu rozvojových os ve smyslu odlehčení ostatních částí území s vyššími přírodními a krajinářskými hodnotami, zejména specifických oblastí.

b) Vytvářet územní podmínky pro zachování, obnovu a optimální užívání historických a kulturních fenoménů v území, zachovat krajinný ráz a odstraňovat prvky, které jej poškozují.

c) Rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítě tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně.

Územní plán Pěnčín stanovuje koncepci uspořádání krajiny a urbanistickou koncepci, které zajišťují zachování hodnot území. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny a jsou jí respektovány.

Svým charakterem Změna č. 1 rozvíjí zejména smíšené venkovské bydlení a veřejnou občanskou vybavenost. Předmětem řešení nejsou ekonomické aktivity s vysokými nároky na urbanizační zátěž území. Území obce není součástí rozvojové oblasti či osy nadmístního ani republikového významu.

E.2 ZÁSADY KONCEPCE OCHRANY KULTURNÍCH HODNOT

- Z49 Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o památkový fond kraje, respektovat dochované historické dědictví jako významný fenomén území, vytvářet územní podmínky pro jeho využívání ve prospěch rozvoje cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky na území kraje.

Vymezení:

Objekty a území prohlášené za kulturní památku zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR: nemovité národní kulturní památky včetně ochranných pásem, kulturní památky včetně ochranných pásem, městské památkové zóny, vesnické památkové rezervace a vesnické památkové zóny, krajinné památkové zóny.

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o chráněná památková území a nemovitý památkový fond kraje, usilovat o kvalitu a soulad řešení nové zástavby v jejich okolí, nepřipouštět výrazově nebo funkčně konkurenční územní zásahy.

Kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví chránit mimo jiné stanovením vhodného prostorového uspořádání území ve shodě se základními podmínkami ochrany krajinného rázu.

b) Vytvářet územní podmínky pro přiměřené, významu odpovídající a šetrné využívání památkových objektů i zón pro bydlení, kulturní i komerční účely především ve vazbách na rozvoj cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky a podporovat územní požadavky na vybudování navazujících zařízení a vybavenosti.

c) Zajišťovat kvalitní řešení dostavby a rozvoje území vyhlášených městských památkových zón, vesnických památkových rezervací a zón na základě předchozích stavebně historických a dalších specifických průzkumů.

- Z50 Zajistit evidenci a vytvářet územní podmínky pro vhodné využití území s koncentrací objektů lidové architektury, vnímat dochované soubory jako významnou součást osídlení a obrazu krajiny v kontextu historie osídlení s přesahem do sousedních krajů a států.

Vymezení:

Území s koncentrací objektů lidové architektury.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Stanovit regulativy ochrany historicky cenných lokalit s kumulací lidové architektury, které nejsou vyhlášeny za památkově chráněná území.
- b) Podporovat využívání objektů lidové architektury pro trvalé bydlení i rozvoj šetrných forem cestovního ruchu a poznávací turistiky na území kraje.

Územní plán Pěnčín stanovuje koncepci uspořádání krajiny a urbanistickou koncepci, které zajišťují ochranu kulturních hodnot území. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny a jsou jí respektovány.

Změna č. 1 vymezuje plochu veřejné občanské vybavenosti J28 v sídle Krásná, která bezprostředně navazuje na pozemky jejichž součástí jsou kulturní památky – kostel sv. Josefa, Kitellův dům č.p. 10, objekt fary. Plocha byla vymezena na základě prověření požadavku obce na vytvoření prostoru pro realizaci veřejné občanské vybavenosti, která infrastrukturně posílí turistický význam historicky a architektonicky cenných objektů a posílí, resp. definuje centrální oblast sídla a veřejný prostor pro zvýšení kvality společenského života v celém řešeném území. Podmínkou využití plochy J28 je nevytvářet nové stavební dominanty, které by mohly význam a hodnotu cenného souboru staveb narušovat.

E.3 ZÁSADY KONCEPCE OCHRANY CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Rozvoj struktury osídlení

- Z52 Upevňovat strukturu osídlení jako hierarchický systém s jednoznačným přiřazením každé obce k jednomu centru osídlení, jehož spádový obvod je dále jednoznačně přiřazen k centru osídlení vyššímu.

Vymezení:

dle výkresu uspořádání území kraje je obec Pěnčín zahrnuta mezi ostatní obce

Úkoly pro územní plánování:

c) Význam ostatních obcí (neplnicích funkce center osídlení) hodnotit podle počtu potenciálních uživatelů území a jejich hustoty na zastavěné plochy jako vyjádření skutečných, možných a předpokládaných absolutních a relativních zátěží jejich území.

d) Na území Libereckého kraje respektovat navrženou strukturu osídlení rozdělením obcí do šesti hierarchických kategorií - jež zahrnují centra osídlení a jejich spádové obvody (pět kategorií) a ostatní (nestřediskové) obce:

- ostatní obce (nestřediskové) - neplnicí funkce center

e) Celkem 49 obcí v Libereckém kraji považovat za území s významným vlivem (počtem) ostatních uživatelů území, jež má výrazný dopad na skutečné zatížení území a musí být všestranně a systematicky zohledňován ve všech plánovacích a rozvojových aktivitách, z toho:

- ostatní obce (nestřediskové) a jejich funkční spojení s významným vlivem ostatních uživatelů území i s výhledem růstu zatížení:

Benecko + Vítkovice + Jestřabí v Krkonoších, Albrechtice v Jizerských horách + Jiřetín pod Bukovou + (Josefův Důl), Bedřichov + Janov nad Nisou, Kořenov, Lučany nad Nisou + Nová Ves nad Nisou, Mařenice + Krompach, Karlovice + Hrubá Skála, Pěnčín (ORP Železný Brod), Kravaře + Stvolínky + Blíževdly, Mníšek + Oldřichov v Hájích, Malá Skála, Zahrádky + Holany, Hamr na Jezeře + (Osečná), Kryštofovo Údolí + Křižany, Světlá pod Ještědem + Proseč pod Ještědem, Sloup + Radvanec, Rynoltice, a Lázně Libverda (v pořadí podle stávajícího počtu potenciálních uživatelů území bez jednodenních návštěvníků).

Poznámka – Osečná a Josefův Důl jsou centra osídlení s významným vlivem ostatních uživatelů území (viz výše), zde tvoří funkční spojení se sousedními obcemi).

Struktura osídlení je rozvíjena v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Pěnčín, v návaznosti na stávající zástavbu sídel a v souladu s jejich historicky vzniklou strukturou. Vymezením zastavitelných ploch ve Změně č. 1 je respektována stávající hierarchie sídel v území, rozvoj jednotlivých sídel je v dílčích zásadách umožněn v souladu s jejich charakterem a pozicí v rámci sídelní struktury.

Koncepce územního uspořádání, typologie venkovských a městských prostorů

- Z54 Vytvářet územní podmínky pro vyvážený rozvoj území a sociální soudržnosti v diferencovaných podmínkách městského a venkovského prostoru.

Venkovský prostor – charakter sídelní struktury převážně venkovský.

Vymezení:

Ostatní území LK s venkovským osídlením.

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro stabilizaci trvalého osídlení zajištěním kvalitního životního prostředí v optimálních souvislostech složek bydlení – práce – trávení volného času:

- zkvalitňováním veřejné infrastruktury a zvyšováním úrovně obytných podmínek,
- zajištěním dostupnosti vzdělání a pracovních příležitostí,
- podporou rozvoje příležitostí pro seberealizaci obyvatel a pro spolkový život.

b) Při plánování rozvoje venkovského prostoru dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy, ekologických funkcí a stability krajiny včetně ÚSES a její druhové rozmanitosti.

c) V přiměřeném rozvoji veřejné infrastruktury podporovat větší soběstačnost obcí při zajišťování dodávky pitné vody a energií, zejména v odlehlejších oblastech.

d) Zajistit územní podmínky pro efektivní dopravní spojení mezi venkovským prostorem a městskými centry osídlení.

e) Vylučovat vznik nových sídelních útvarů ve volné krajině.

V řešení Změny č. 1 je uplatňován koncepční princip zachování a dotváření kompaktnosti stávajících sídelních útvarů – posílení a doplnění urbanistické struktury sídel. Ve volné krajině naopak nejsou vymezovány žádné samostatné obytné komplexy nebo soubory. Charakter venkovské krajiny je posilován zejména ochranou nezastavěného území před neuváženou zástavbou, vhodným vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu sídel s cílem posílit jejich kompaktnost a využít hospodárně stávající veřejnou, zejména dopravní a technickou infrastrukturu.

Změnou č. 1 jsou dále vymezeny dílčí záměry na doplnění a rozvoj veřejné infrastruktury směřující ke zvyšování životní úrovně obyvatel a zlepšování vybavenosti jednotlivých sídel zejména veřejnou občanskou vybaveností.

Urbanistické a architektonické hodnoty

Z55 Zohledňovat odlišné územní a funkční dispozice v různých částech území kraje, podporovat v nich rozvíjení územně typických činností, soustřeďovat republikově a krajsky významné rozvojové záměry přednostně na území vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os.

Vymezení:

Urbanizovaná území – zastavěná území a zastavitelné plochy na celém území kraje.

Úkoly pro územní plánování:

b) Urbanistické koncepce rozvoje jednotlivých obcí i koncepce ochrany dochovaných hodnot v sídelní struktuře kraje navrhovat koordinovaně v souvislosti s potřebami sousedních obcí a celého regionu.

c) V územně plánovací dokumentaci jednotlivých obcí zohledňovat odlišné územní a funkční dispozice sídel, upřednostňovat intenzifikaci využití již zastavěných území před expanzí do volné krajiny a optimalizovat rozsah zastavitelných ploch v souladu se skutečnými potřebami.

Návrh kapacit a intenzity zástavby odvozovat pro:

- plochy pro bydlení (vč. přiměřené urbanistické rezervy pro nepředvídatelné změny v území) na základě demografických prognóz, významu obce v hierarchii osídlení LK, rozvojového potenciálu a charakteru obce (město/venkov) ve specifických místních podmínkách,
- plochy pro výrobu a veřejnou infrastrukturu na základě kapacity lidských zdrojů a spádového postavení obce.

Řešení Změny č. 1 je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí dle ÚP Pěnčín a respektuje pozici sídla definovanou v ZÚR LK. Vymezením zastavitelných ploch je dílčím způsobem rozvíjena urbanizace území směřující k využití okrajových částí osídlení a proluk v zastavěném území. Rozsah nových zastavitelných ploch je adekvátní demografickému rozvoji území a pozici v sídelní struktuře.

Občanské vybavení

Z58 Zlepšovat podmínky pro rozvoj občanského vybavení.

Vymezení:

Sídelní struktura s centry osídlení na území celého kraje.

Úkoly pro územní plánování:

a) Územně podporovat rozvoj kultury a zájmových aktivit ve vztahu ke stabilizaci obyvatelstva a k využití volného času.

b) Podporovat využití opuštěných výrobních areálů pro zřizování center volného času v integraci s funkcí obchodní, společensko-zábavní, tělovýchovnou a tzv. kongresovou turistikou.

c) Řešit a podporovat rozvoj veřejné vybavenosti jako důležitý předpoklad a součást:

- revitalizace městských center,
- regenerace obytných souborů,
- nového využití tzv. brownfields,
- nového využití technických a historických památek,
- dovybavení obcí s významnou rekreační funkcí,
- snižování existujících regionálních disparit.

d) Řešit a územně podporovat:

- dostupnost a zkvalitňování veřejných služeb včetně vytváření a zlepšování služeb pro podnikání a podnikatelské subjekty,
- rozvoj turisticko-rekreačních služeb a s tím související základní a doprovodné infrastruktury jako důležitého zdroje ekonomické prosperity obcí,
- zlepšování stavebně technického stavu a vybavenosti škol včetně podpory polyfunkční role škol zejména v malých obcích a ve venkovském prostoru,
- optimalizaci sítě zařízení zdravotnické péče s ohledem na obce a místa s významným vlivem ostatních uživatelů území a jednodenní návštěvnosti,
- modernizaci a rozšiřování sítě zařízení sociální péče s ohledem na měnící se rozmístění a věkovou strukturu trvale bydlících obyvatel,
- výstavbu, údržbu a modernizaci zařízení pro zájmovou, kulturní a sportovně-tělovýchovnou činnost a nové formy volnočasových aktivit.

e) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování a rozvoj významných zařízení veřejného občanského vybavení ve smyslu jejich účelného využívání v rámci sídelní struktury.

Územní plán Pěnčín stanovuje koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepce občanského vybavení. Tato koncepce je Změnou č. 1 respektována.

Hlavním předmětem Změny č. 1 je zejména rozvoj smíšené obytné venkovské zástavby v rámci ploch (SV). Pro tyto plochy jsou stanoveny poměrně široké možnosti využití, které mohou doplňovat hlavní účel využití – trvalé bydlení. Podmínkami je umožněn rozvoj široké škály aktivit v urbanizovaném území včetně rozvoje veřejné i komerční občanské vybavenosti. Dále je Změnou č. 1 na základě prověření požadavku obce vymezena zastavitelná plocha J28 veřejné občanské vybavenosti, kterou je rozvíjena centrální část sídla Krásná. Plochou je definován a rozvíjen společenský potenciál centra sídla Krásná vč. rozvoje veřejných, turisticko-rekreačních, sportovně-tělovýchovných a dalších služeb. Vzhledem k tomu, že je plocha vymezena v bezprostřední návaznosti na areál historicky cenných staveb evidovaných jako kulturní památky, jsou pro využití plochy J28 stanoveny specifické podmínky využití, které zajišťují ochranu těchto hodnot sídla.

F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Z64a Územní rozvoj realizovat v souladu s cílovými kvalitami krajiny.

Vymezení:

Území celého Libereckého kraje, krajinné celky (KC) a krajiny:

Úkoly pro územní plánování (společně pro všechny KC a krajiny):

a) Základní podmínky ochrany krajinného rázu v ÚP stanovovat v souladu s cílovými kvalitami krajiny v rámci vymezeného krajinného celku.

b) Stanovením podmínek pro využívání ploch s rozdílným využitím v ÚP vytvořit podmínky pro ochranu krajinného rázu, vyplývající z cílových podmínek ochrany krajiny dané krajinnou typizací.

c) Vytvářet územní podmínky pro zemědělské a lesnické hospodaření pro údržbu půdního fondu a krajiny.

Ochrana krajinného rázu je zajištěna zejména regulativy funkčních ploch, stanovenými Územním plánem Pěnčín. Vymezením zastavitelných ploch v rámci Změny č. 1 jsou rozvíjena stávající sídla. Charakter venkovské krajiny je posilován zejména ochranou nezastavěného území před neuváženou zástavbou, vhodným vymezením nových zastavitelných ploch

v návaznosti na stávající zástavbu sídel s cílem posílit jejich kompaktnost a využít hospodárně stávající veřejnou, zejména technickou infrastrukturu.

KC 03 - JIZERSKÉ HORY

03-6 Černostudniční hřbet

Cílová kvalita krajiny:

Zachovaný výraznější a krajinně dominantní terénní hřbet, tvořený velkými komplexy lesů. Rozptýlená struktura osídlení malých sídel a samot na úbočích hřbetu. Zachovalé stavby lidové architektury. Zachovaná a nenarušená místa výhledů a prostory pro tradiční sáňkařství. Stabilizovaný půdní fond v členění i způsobech využívání.

Krajina stabilizovaná - cílem je zachování současného charakteru krajiny, zejména rozptýlené zástavby i způsobů využívání půdního fondu.

Územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

a) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro činnosti vedoucí k zachování cílových kvalit krajiny:

- pohledově chránit nejvýznamnější stavební dominanty: rozhlednu na Černé studnici a další vyhlídková místa (Terezínka, Muchov) a neumísťovat v jejich okolí stavby s konkurenčním potenciálem,
- chránit členitost lesních okrajů a drobné nelesní enklávy.

b) Vytvářet územní podmínky pro regulované rekreační využívání krajiny s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot území.

c) Před realizací záměru stavby silnice I. třídy v koridoru D07 vyhodnotit a minimalizovat její vlivy na krajinný ráz zejména sídel Nová Ves nad Nisou a Smržovka.

Řešení Změny č. 1 nemá významný vliv na cílovou kvalitu krajiny. Ve vymezeném krajinném celku je Změnou č. 1 rozvíjeno smíšené venkovské bydlení vymezením zastavitelných ploch SV zejména v severovýchodním cípu místní části Huť. Plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající zastavěné území a veřejnou infrastrukturu. Urbanistická koncepce stanovená ÚP Pěnčín je plně respektována. Řešením není zasahováno do lesních komplexů a volné krajiny.

KC 06 - ŽELEZNOBRODSKO-RYCHNOVSKO

06-1 Železnobrodsko

Cílová kvalita krajiny:

Historicky zachovaná kulturní i přírodě blízká krajina, tvořená velmi členitým a rozmanitým reliéfem terénu. Mozaika různě velkých komplexů lesa, zemědělské půdy s převahou travních pozemků luk a pastvin na svažitéch pozemcích, s množstvím v krajinně rozptýlených a různě velkých sídel charakteru rozvolněné venkovské zástavby, v případě zástavby situované v údolních partiích liniového charakteru, ale i zástavby městské v případě Železného Brodu koncentrované v údolí Jizery. Zachovaný velký počet souborů a staveb lidové architektury. Zachovaný podíl kvalitních zemědělských půd. Přitažlivá, hluboce zaříznutá údolí Kamenice a Jizery se skalními výchozy a s historicky technicky zajištěnými turistickými trasami.

Krajina stabilizovaná - cílem je zachování charakteru krajiny, současných způsobů využívání a dodržení podílu druhového členění pozemků, struktury a charakteru osídlení.

Územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

a) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro činnosti vedoucí k zachování cílových kvalit krajiny:

- vhodně doplňovat a posilovat charakter městské zástavby v Železném Brodě, přitom rozlišovat intenzitu rozvoje kompaktního jádrového území města a rozvolněných příměstských částí,
- zachovat rozvolněný charakter zástavby venkovských sídel,
- chránit pohledy a průhledy na přírodní (Suché skály, Pantheon) a stavební (kostely) dominanty v krajinně.

b) Vytvářet územní podmínky pro přiměřené využívání zemědělského půdního fondu zejména s orientací na živočišnou výrobu a údržbu krajiny.

Územním plánem Pěnčín je stanovena urbanistická koncepce, která je Změnou č. 1 respektována a není měněna. Změnou č. 1 je především rozvíjeno smíšené venkovské bydlení v souladu s charakterem zástavby. Plošně poměrně málo rozsáhlé zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a doplňují tak rovnoměrně rozptýlenou zástavbu. V části Krásná je vymezena plošně rozsáhlá plocha veřejné občanské vybavenosti OV, která je v bezprostřední návaznosti na soubor lidových staveb a kostela sv. Josefa. Specifickou podmínkou využití je nevytvářet v ploše stavební dominanty, které by mohly jakkoliv narušit charakter a hodnotu historicky cenného souboru staveb.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.2 VYMEZENÍ KORIDORŮ A PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

Z68 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby.

Pro účely vymezení koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby se za součást veřejně prospěšné stavby považují celé soubory staveb tj. nejen stavby hlavní, ale i stavby vedlejší, nezbytné k provedení stavby hlavní a k zajištění jejího řádného užívání např. svahy, zářezy, opěrné a zárubní zdi, mosty, tunely, odvodnění, příjezdové komunikace a napojení na komunikace nižšího řádu, přípojky a přeložky technické infrastruktury, doprovodná zařízení technické infrastruktury, doprovodné dopravní stavby, zařízení staveniště aj., pokud nejsou samostatnou veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně prospěšným opatřením.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Energetika

kód	popis VPS - lokalizace	dotčená území obce
VTL3	VTL plynovod Zásada – Smržovka, nový úsek	Pěnčín, Smržovka, Velké Hamry, Zásada

Změnou č. 1 je vymezen koridor technické infrastruktury VTL3 pro realizaci vedení vysokotlakého plynovodu. Jedná se o záměr nadmístního významu vycházející z nadřazené dokumentace.

(Z69) Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšná opatření.

VPO PRO ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

nadregionální biokoridory

kód	název biocentra	dotčené území obce
K22MB	mezofilně bučinný	Jablonec nad Jizerou, Jablonec nad Nisou, Jestřabí v Krkonoších, Kořenov, Maršovice, Nová Ves nad Nisou, Pěnčín, Poniklá, Pulečňův, Rádlo, Rychnov u Jablonce nad Nisou, Tanvald, Velké Hamry, Vítkovice, Vysoké nad Jizerou, Zásada, Zlatá Olešnice

regionální biocentra

kód	název biocentra	dotčené území obce
RC1665	Huť (Prameny Žernovníka)	Pěnčín

Koncepce uspořádání krajiny je stanovena Územním plánem Pěnčín. Změnou č. 1 je tato koncepce respektována a není měněna. Vymezení skladebných prvků ÚSES není předmětem Změny č. 1 a tato jejich funkčnost svým řešením nenarušuje a plně respektuje.

H. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘIHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJI SÍDELNÍ STRUKTURY

(Z71) Zohlednit požadavky vymezené v ZÚR LK na koordinaci územně plánovací činnosti v ÚPD dotčených obcí.

Vymezení:

Obce Libereckého kraje.

Úkoly pro územní plánování:

a) Při zpřesňování územního vymezení navržených ploch a koridorů ZÚR LK v ÚPD dotčených obcí respektovat úkoly pro územní plánování dle příslušnosti k jednotlivým kapitolám ZÚR LK.

Všechny prvky zpřesňované v územních plánech označovat shodně dle kódů ZÚR LK.

b) Koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR LK (výkres č. 4: Výkres VPS, VPO a asanační a kapitola G textové části) v ÚPD dotčených obcí zajistit v rozsahu uvedených ORP a obcí dle následující tabulky:

ORP	dotčené obce	plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření (kód)		
		doprava	technická infrastruktura	ÚSES
Železný Brod	Pěnčín		VTL3	K22MB, RC1665

Vymezení skladebných prvků ÚSES je koordinováno s ÚPD okolních obcí Územním plánem Pěnčín a není předmětem Změny č. 1. Vymezení koridoru VTL3 je koordinováno s ÚP okolních obcí. Vymezení koridoru VTL3 je koordinováno s ÚP Smržovka, koridor není vymezen vzhledem k datu vydání v ostatních územních plánech okolních obcí (Velké Hamry, Zásada) – koordinace vymezení je nutná při aktualizaci těchto územních plánů.

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH SE UKLÁDÁ PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDII

ZÚR LK v rámci řešeného území nevymezují plochy ani koridory, jež jsou součástí kap. I.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, VČETNĚ STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST A LHŮTY PRO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODĚNTU

ZÚR LK v rámci řešeného území nevymezují plochy ani koridory, jež jsou součástí kap. J.

K. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

ZÚR LK v rámci řešeného území nestanovují podmínku pořízení regulačního plánu – zadání regulačního plánu pro řešené území není součástí ZÚR LK.

L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

ZÚR LK v rámci řešeného území nestanovují pořadí změn (etapizaci).

M. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 37 ODS. 8 STAVEBNÍHO ZÁKONA

ZÚR LK v rámci řešeného území nestanovují kompenzační opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., §53, odst. 4, písm. b)

Zpracovává projektant.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pro Změnu č. 2 vyplývají zejména následující cíle a úkoly územního plánování:

3.1 Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli územního plánování

- (1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. 1 vytváří předpoklady pro výstavbu respektováním zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených Územním plánem Pěnčín a jejich doplněním dle aktuálních požadavků na změny v území.

Změnou č. 1 je posilován pilíř sociální soudržnosti, a to zejména vymezením zastavitelné plochy veřejné občanské vybavenosti. Environmentální pilíř je posilován zejména vymezením plochy zemědělské výroby za účelem zefektivnění nakládání s biologicky rozložitelnými odpady – zařízení kompostárny. Změnou č. 1 jsou vymezeny dále plochy smíšené venkovského bydlení, jejichž podmínky využití umožňují poměrně značnou variabilitu funkcí doplňujících funkci obytnou. V plochách SV je umožněn rozvoj malovýroby či komerční i veřejné občanské vybavenosti pro posílení hospodářského pilíře udržitelného rozvoje.

- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Změna č. 1 dosahuje souladu s daným cílem respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených příslušnou legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování. Základním předpokladem pro dosažení souladu s příslušným cílem je splnění požadavků vyplývajících z rozhodnutí zastupitelstva obce Pěnčín o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu. Vyhodnocení splnění požadavků dle rozhodnutí a dle obsahu Změny č. 1 územního plánu Pěnčín je uvedeno v samostatné kapitole textové části Odůvodnění. Obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů a racionálního využití společenského a hospodářského potenciálu rozvoje území bude dosaženo závěrečnou dohodou všech účastníků procesu pořízení Změny č. 1 (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti, atd.).

- (3)** *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Požadavek se týká účasti orgánů územního plánování v procesu pořízení Změny č. 1. Vyhodnocení souladu bude doplněno na základě projednání Návrhu Změny č. 1 ÚP Pěnčín, v kapitole 5 *Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.*

- (4)** *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Pěnčín. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 1 měněny; jednotlivé dílčí úpravy jsou Změnou č. 1 vymezeny v souladu s těmito koncepcemi, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jeden ze základních předpokladů zajištění trvale udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území s ohledem na skutečný stav využití území a s ohledem na postupné naplňování (využití) zastavitelných ploch vymezených Územním plánem Pěnčín.

Změna č. 1 nevymezuje zastavitelné plochy či plochy přestavby, které by omezily či narušily přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území nebo které by znemožnily jejich ochranu.

- (5)** *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

Požadavek se netýká Změny č. 1 ÚP Pěnčín, jejíž řešení je omezeno na doplnění záměrů dle aktuálních oborových podkladů a doplnění zastavitelných ploch ve vazbě na aktuální požadavky.

3. 2 Vyhodnocení souladu změny územního plánu s úkoly územního plánování

- (1)** *Úkolem územního plánování je zejména*

- a)** *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*

Během zpracování Změny č. 1 byly podrobně analyzovány veškeré dostupné podklady (ÚAP ORP Železný Brod, ÚAP Libereckého kraje, nadřazená územně plánovací dokumentace, data poskytnutá dotčenými orgány na jednotlivých úsecích veřejné správy) a informace o území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území jsou definovány v ÚP Pěnčín a nejsou řešením Změny č. 1 dotčeny.

- b)** *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*

Změna č. 1 navazuje na koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce stanovené platným Územním plánem Pěnčín. S ohledem na hodnoty v území (především přírodní, kulturní a civilizační) a s ohledem na podmínky území (vyplývající z limitů využití území) specifikované v rámci rozboru udržitelného rozvoje území respektuje Změna č. 1 stávající uspořádání a zachování identity a rovnoměrného rozvoje sídel.

- c)** *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*

Důvodem pořízení Změny č. 1 je definování nových záměrů vlastníků pozemků na provedení změn v území (lokální rozvoj převážně obytné nebo výrobní funkce a rozvoj občanské vybavenosti v několika lokalitách). Změna č. 1 prověřila a posoudila

potřebu těchto změn v území a s ohledem na hospodárné využívání území a s ohledem na vliv na veřejnou infrastrukturu vymezuje nové zastavitelné plochy. Veškeré návrhové plochy jsou Změnou č. 1 prověřovány ze všech výše uvedených hledisek; byla prověřena a posouzena potřeba změn v území, veřejný zájem na provedení změn, přínosy, problémy a rizika zejména s ohledem na význam obce v rámci sídelní struktury a s ohledem na předpokládané vlivy na veřejnou infrastrukturu.

- d)** stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
- e)** stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Změna č. 1 respektuje plošné a prostorové uspořádání a využívání řešeného území vyplývající z Územního plánu Pěnčín. Tyto podmínky jsou stanoveny primárně s ohledem na charakter a strukturu zástavby tak, aby nedošlo k narušení ustálených urbanistických principů a postupů.

- f)** stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)

ÚP Pěnčín nezahrnuje stanovení pořadí změn v území. S ohledem na charakter měněných částí Územního plánu Pěnčín nebylo Změnou č. 1 navrženo pořadí změn v území (etapizace).

- g)** vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem

Územní plán Pěnčín stanovuje koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je vymezení ploch nezastavěného území, stanovení podmínek jejich využití a navazující podmínky směřující k ochraně ekologických funkcí krajiny a předcházení přírodním rizikům. Změna č. 1 tuto koncepci plně respektuje a nemění.

- h)** vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

Změnou č. 1 jsou vymezeny plochy rozvoje veřejné občanské infrastruktury směřující k zlepšování sociální soudržnosti obyvatel, rozvoji cestovního ruchu v oblasti a zvýšení počtu pracovních příležitostí. Rozvíjeny jsou plochy lehké a zemědělské výroby. Změnou č. 1 je rovněž rozvíjena smíšené venkovské bydlení zahrnující i možnost drobné výroby a obslužnosti území vč. komerční. Rozvoj ploch SV je potenciálem jak pro růst počtu obyvatel území, tak pro jeho soběstačnost.

- i)** stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změna č. 1 respektuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury stanovené Územním plánem Pěnčín aktualizací hranice zastavěného území a vymezením zastavitelných ploch včetně stanovení odpovídajících podmínek pro jejich využití.

- j)** prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 1 vymezuje zastavitelné plochy výhradně ve vazbě na zastavěné území a stávající dopravní a technickou infrastrukturu, čímž zajišťuje hospodárné využívání veřejné infrastruktury.

- k)** vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

Podmínky pro zajištění civilní ochrany, obrany státu a požární ochrany jsou zakotveny v příslušných koncepcích stanovených Územním plánem Pěnčín, které nejsou Změnou č. 1 měněny.

- l)** určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

Změna č. 1 nevyvolá asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

- m)** vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

Změna č. 1 nevymezuje zastavitelné plochy umožňující umístění záměrů vyvolávajících negativní vlivy na území.

- n)** regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů

Plochy pro využívání přírodních zdrojů ve smyslu nerostných surovin nejsou Změnou č. 1 vymezeny.

- o)** uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Při zpracování Změny č. 1 byly uplatněny poznatky zejména z výše uvedených oborů, ale i dalších technických, přírodovědných a humanitních disciplín. Současně byly přiměřeně aplikovány metodické podklady zpracované na úrovni zainteresovaných resortů a výsledky a závěry výzkumné činnosti.

- (2)** Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení

vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Změna č. 1 není posuzována z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, důvody a stanoviska věcně i místně příslušných orgánů jsou uvedeny v kapitole 6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zákon č. 183/2006 Sb., §53, odst. 4, písm. c)

Prokázání souladu s paragrafy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, které se týkají obsahu změny územního plánu.

Zpracovává projektant v rozsahu požadavků na obsah změny územního plánu.

Změna č. 1 ÚP Pěnčín je zpracována a pořízena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501/2006 Sb.“)

Tuto skutečnost lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pěnčín) a na průběhu jejího pořizování.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. d)

Vyhodnocení se týká zejména zákonů, uvedených ve stavebním zákoně v poznámce pod čarou č. 4, a to v rozsahu, v jakém tyto zákony obsahují požadavky vztahující se k obsahu změny územního plánu.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů zpracovává projektant

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů zpracovává pořizovatel.

5.1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení souladu Změny č. 1 s požadavky zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly „9“ textové části Odůvodnění Změny č. 1.

5.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu

Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu bude doplněn na základě výsledků projednání Změny č. 1 ÚP Pěnčín.

6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. b)

Zpracovává projektant.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77 a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny) vydal v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny stanovisko č. j. KULK 6502/2020 ze dne 22.1.2020, v němž konstatoval, že návrh **nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na evropsky významné lokality a ptáččí oblasti**. Současně vyloučil významný negativní vliv předložené změny na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.

Krajský úřad jako příslušný správní orgán dle § 47 odst. 2 stavebního zákona ve svém stanovisku (č.j. KULK 14051/2020 ze dne 19.2.2020) **uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů** na životní prostředí (dále jen dokumentace SEA).

Stanoviska Krajského úřadu byla vydána s ohledem na rozsáhlý počet požadavků vyplývajících ze Zadání Změny č. 1 ÚP Pěnčín. Návrh Změny č. 1 ÚP Pěnčín všechny požadavky na změny v území prověřil a vyhodnotil, ve výsledku bylo kladně vyhodnocen relativně malý počet z celkového počtu požadavků na změny v území (viz také kapitola 12 tohoto Odůvodnění). Došlo tedy k výrazné redukci rozsahu vlivu změn v území na životní prostředí.

Z výše uvedených důvodů s ohledem na ustanovení § 47 odst. 3 stavebního zákona bude nutnost vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území posouzena na základě výsledků projednání Změny č. 1 ÚP Pěnčín.

7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. c)

Nebude-li stanovisko vydáno, tato skutečnost se zde konstatuje.

Bude doplněno pořizovatelem.

8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. c)

Nebude-li stanovisko vydáno, tato skutečnost se zde konstatuje.

Bude doplněno pořizovatelem.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. e)

Zdůvodnění všech částí návrhu změny územního plánu v členění podle textové části („výroku“).

Zpracovává projektant.

Pozn.: Kapitoly komplexního zdůvodnění přijatého řešení vycházejí z členění výrokové části ÚP Pěnčín - obsahují konkrétní odůvodnění výroků Změny č. 1 ÚP Pěnčín, případně jsou okomentovány ve vztahu ke Změně č. 1.

9.1 Odůvodnění vymezení zastavěného území

Odůvodnění výroku (1.1)

Změnou č. 1 bylo aktualizováno zastavěné území v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, prověřena byla naplněnost zastavitelných ploch, přičemž některé stavebně využitě zastavitelné plochy nebo jejich části byly zahrnuty do stabilizovaných ploch a do zastavěného území.

Aktualizace zastavěného území byla provedena ke dni 10. 6. 2022 na základě požadavku obsaženém v Zadání Změny č. 1 územního plánu Pěnčín, které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020, podrobné vyhodnocení viz kapitola 12 tohoto Odůvodnění.

V rámci prověření naplněnosti zastavitelných ploch a související aktualizace zastavěného území byly do hranice zastavěného území nově zahrnuty vždy v souladu s § 58 stavebního zákona následující plochy:

ozn. plochy	k. ú.	způsob využití	plošná výměra (ha)	naplněnost (ha)
J4	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	1,33	0,14

ozn. plochy	k. ú.	způsob využití	plošná výměra (ha)	naplněnost (ha)
J11	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,24	0,12
J12	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,44	0,44
J17	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,28	0,28
J18	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,16	0,16
J19	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,17	0,17
H18	Huť	plochy smíšené obytné - venkovské	0,16	0,16
A2	Alšovice	plochy smíšené obytné - venkovské	0,33	0,33
celkem			3,11	1,80

9.2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 1 není koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot stanovená Územním plánem Pěnčín měněna.

Odůvodnění výroku (1.2)

Změna základních parametrů plošného uspořádání vychází z provedené aktualizace zastavěného území, vyhodnocení skutečného stavu území a vymezení nových zastavitelných ploch.

9.3 Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

9.3.1 Odůvodnění hodnot urbanistických, architektonických a kulturních

Změnou č. 1 nejsou dotčeny urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty stanovené ÚP Pěnčín.

9.3.2 Odůvodnění přírodních hodnot

Změnou č. 1 nejsou dotčeny přírodní hodnoty stanovené ÚP Pěnčín.

9.3.3 Odůvodnění hodnot civilizačních a technických

Změnou č. 1 nejsou dotčeny civilizační a technické hodnoty stanovené ÚP Pěnčín.

9.4 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

9.4.1 Odůvodnění urbanistické koncepce

Změnou č. 1 není měněna urbanistická koncepce stanovená ÚP Pěnčín.

9.4.2 Odůvodnění charakteru zástavby

Změnou č. 1 není měněn charakter zástavby stanovený ÚP Pěnčín.

Odůvodnění výroku (1.3)

Vymezením zastavitelné plochy výroby a skladování – zemědělské výroby (VZ) došlo k vymezení plochy s novým funkčním využitím, které bylo nutné doplnit do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití.

9.4.3 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Odůvodnění výroku (1.4)

Změna č. 1 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Pěnčín o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, ze dne 10.6.2019 usnesením č. 110/2019. Změna bude zpracována zkráceným postupem (dle § 55a,b stavebního zákona).

Změna č. 1 je zpracována na základě Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín (dále také „Zadání“), které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce Pěnčín dne 1.11.2021 na základě usnesení č. 118/2021.

Ze Zadání vyplynulo celkem 77 individuálních požadavků a 3 požadavky obce na změnu v území, dalších 8 požadavků bylo dodáno dodatečně, celkem tedy bylo prověřováno 88 požadavků na změnu v území. Po prověření bylo částečně či zcela vyhověno 29 požadavkům, které splnily podmínky pro jejich vymezení či zapracování do podmínek využití území.

Celkem bylo Změnou č. 1 vymezeno 17 nových zastavitelných ploch, z nichž 12 jako plochy smíšené obytné – venkovské vesměs za účelem stavby rodinného domu pro trvalé bydlení. Tyto plochy (SV) jsou vždy vymezeny v návaznosti na zastavěné území a veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu. Snahou je vymezením doplnit „proluky“ rozptýlené zástavby, rozvíjet kompaktní tvar urbanizovaného území s cílem nerozšiřovat dále zástavu do volné krajiny. Vyhodnocení všech požadavků na změny v území je obsahem kapitoly 12 tohoto Odůvodnění.

Odůvodnění vymezení konkrétních zastavitelných ploch je rozděleno dle jednotlivých katastrálních území řešeného území:

Ozn.	katastrální území	Funkční využití (plocha s RZV)	Odůvodnění vymezení plochy
J28	Jistebsko	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	Plocha vymezena po prověření dodatečného požadavku obce na realizaci areálu občanské vybavenosti, resp. doplňkových staveb pro doplnění krajinného rázu v lokalitě kulturních památek v části Krásná. Plocha OV je v přímé návaznosti na dopravní i technickou infrastrukturu a zastavěné území. Vymezením plochy je utvářen lokálně významný veřejný prostor v centrální části Krásné v návaznosti na místně významné památky (zejména Kittelovo muzeum, kostel a fara), kterým je podporována jak sociální soudržnost obyvatel v sídle, tak podpořeny aktivity rekreačně turistického charakteru. Pro plochu J28 jsou stanoveny specifické podmínky využití tak, aby nedocházelo k jakékoliv devalvaci prostorového, estetického a historického významu památkově chráněného areálu. Orientačním podkladem pro vymezení plochy občanské vybavenosti bylo také obcí dodané schéma řešení lokality – viz kapitolu 9.5.1 tohoto Odůvodnění
J29		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 7 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby.
J30		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 63 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby.
J31		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 12 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby.
H25	Huť	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 22 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby.
H26		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 26 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby.

H28		Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	Plocha je vymezena na základě prověření dodatečného požadavku č. 83 na rozšíření plochy občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení. Plocha je vymezena v místech někdejšího, dnes nefunkčního mlýnského náhonu za účelem ucelení lokality rozvoje sportovního a tělovýchovného využití. Plocha je v přímé návaznosti na zastavitelnou plochu H3 (OS). Plocha je vymezena v návaznosti na systém veřejné dopravní i technické infrastruktury a zastavěné území.
H29		Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku obce na rozšíření plochy veřejné zeleně v návaznosti na hřbitov sídla Huť. Vymezením plochy je podporován rozvoj veřejných prostranství, jakožto prostoru setkávání a veřejných akcí a individuální nepobytové rekreace. Plocha veřejné zeleně dotváří bezprostřední okolí hřbitova a de facto nezastavitelnou zónu (vzhledem k podmínkám využití ploch ZV) v rámci ochranného pásma hřbitova. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury.
H30		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 17 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby.
H31		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 35(2) Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby.
H32		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 74 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby.
H33		Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 28 Zadání na výstavbu haly zahradnictví. Výhradně pro tento účel je plocha vymezena a stanoveny individuální podmínky využití. Plochou je doplňována proluka rozvolněné zástavby mezi areálem výroby a smíšeným obytným územím. Plocha je v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné infrastruktury. Podmínkami pro využití ploch VL je zajišťována eliminace negativních vlivů na bezprostřední okolí plochy.
A15	Alšovice	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 45 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby.
A16		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 79 Zadání na využití plochy jako zázemí rodinného domu (parkování). Vymezením plochy je podporován rozvoj a kvalita rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby.
A17		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 53 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby.

A18		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavků č. 68 a 69 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby.
B10	Bratříkov	Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)	Plocha je vymezena na základě prověření požadavků obce na vymezení plochy pro realizaci sběrného dvora a kompostárny. Vymezením plochy je podporován rozvoj systému a zefektivnění nakládání s odpady na území obce a v důsledku toho zlepšení péče o životní prostředí. Na základě konzultací s obcí a krajským úřadem Libereckého kraje byly pro případnou realizaci sběrného dvora a kompostárny stanoveny jasné kapacitní limity pro nakládání s nebezpečnými a ostatními odpady. Cílem individuální podmínky využití plochy je eliminace negativních vlivů na bezprostřední okolí areálu. Plocha je vymezena v návaznosti na dopravní infrastrukturu. Dopravní obsluhou plochy nebude generována vyšší dopravní zátěž v rezidenčních částech, a to vzhledem k vymezení plochy mimo zastavěné území. Rovněž vzhledem k povaze využití plochy B10 není plocha vymezována v návaznosti na urbanizované území a v blízkosti rezidenčních oblastí.

Na základě požadavku Zadání č. 21 bylo změněno funkční využití zastavitelné plochy H21 z komerčního občanského vybavení (OM) na výrobu a skladování – lehký průmysl (VL). Požadavku bylo vyhověno, ovšem byly doplněny jasné podmínky dodržení hygienických limitů hluku a limity výrobních kapacit vzhledem k přímé návaznosti plochy na stabilizované plochy smíšené obytné – venkovské, a tedy potenciálu zhoršení kvality bydlení v lokalitě. Limity byly stanoveny také na základě konzultace řešení funkce lokality se zástupci odboru životního prostředí a zemědělství krajského úřadu Libereckého kraje. Nedodržení těchto podmínek je znemožněna realizace stavby a činnosti ve vymezené ploše.

9. 4. 4 Odůvodnění vymezení ploch přestavby

Odůvodnění výroku (1.5)

Změna č. 1 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Pěnčín o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, ze dne 10.6.2019 usnesením č. 110/2019. Změna bude zpracována zkráceným postupem (dle § 55a,b stavebního zákona).

Změna č. 1 je zpracována na základě Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín (dále také „Zadání“), které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce Pěnčín dne 1.11.2021 na základě usnesení č. 118/2021.

Ze Zadání vyplynulo celkem 77 individuálních požadavků a 3 požadavky obce na změnu v území, dalších 8 požadavků bylo dodáno dodatečně, celkem tedy bylo prověřováno 88 požadavků na změnu v území. Po prověření bylo částečně či zcela vyhověno 29 požadavkům, které splnily podmínky pro jejich vymezení či zapracování do podmínek využití území.

Celkem bylo Změnou č. 1 vymezeny 3 nové plochy, všechny jako plochy smíšené obytné – venkovské vesměs za účelem stavby rodinného domu pro trvalé bydlení či přestavby stávajících administrativních či výrobních budov na smíšené venkovské bydlení. Tyto plochy (SV) jsou vždy vymezeny v rámci zastavěného území a v návaznosti na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu. Vymezením ploch přestaveb je naplňován cíl hospodárneho využívání zastavěného území. Vymezení také reaguje na poptávku po bydlení v této lokalitě a demografický vývoj oblasti. Vyhodnocení všech požadavků na změny v území je obsahem kapitoly 12 tohoto Odůvodnění.

Odůvodnění vymezení konkrétních ploch přestavby je rozděleno dle jednotlivých katastrálních území řešeného území:

Ozn.	katastrální území	Funkční využití (plocha s RZV)	Odůvodnění vymezení plochy přestavby
------	-------------------	--------------------------------	--------------------------------------

H27	Huť	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha přestavby je vymezena na základě prověření dodatečného požadavku č. 78 na přestavbu budovy bývalé školy na bytový dům (o cca 6 bytech). Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochy smíšené mají ze své podstaty variabilní možnosti využití, kdy součástí může být mimo jiné veřejná občanská vybavenost. Přestavbou plochy OV na plochu SV de facto nedochází do budoucna k omezení kapacit občanské vybavenosti obce, ta může být doplňkovou funkcí dle stanovených podmínek využití pro plochy SV v platné ÚPD obce.
H34		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha přestavby je vymezena na základě prověření požadavku č. 27 Zadání na změnu využití objektu na trvalé bydlení. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Objekt je vhodný i pro umístění občanské vybavenosti, vzhledem k poloze při silnici II. třídy, výrobních areálů a blízké občanské vybavenosti (obchod, škola, zastávka autobusu atd.). Umístění občanské vybavenosti je umožněno stanovenými podmínkami využití ploch SV. Plocha je vymezena v rámci zastavěného území a v návaznosti na systém veřejné dopravní a technické infrastruktury.
H35		Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	Plocha přestavby je vymezena na základě prověření požadavku č. 20 resp. 73 Zadání na změnu využití objektu z trvalého bydlení na trvalé bydlení a penzion. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. V rámci ploch smíšených obytných je stanovenými podmínkami umožněna i vedlejší funkce občanské vybavenosti. Plocha je vymezena v rámci zastavěného území a v návaznosti na systém veřejné dopravní a technické infrastruktury.

9. 4. 5 Odůvodnění systému sídelní zeleně

Změnou č. 1 není měněna koncepce systému sídelní zeleně stanovená ÚP Pěnčín.

9. 5 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

9. 5. 1 Odůvodnění občanského vybavení

Změna č. 1 je zpracována na základě Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín (dále také „Zadání“), které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce Pěnčín dne 1.11.2021 na základě usnesení č. 118/2021.

Změnou č. 1 není měněna celková koncepce veřejného občanského vybavení, resp. zásady jeho rozvoje stanovené ÚP Pěnčín.

Odůvodnění výroku (1.6)

Vymezena je zastavitelná plocha J28 veřejného občanského vybavení. Plocha je vymezena po prověření dodatečného požadavku obce na realizaci areálu občanské vybavenosti v části Krásná. Charakter zástavby celého území a morfologie terénu poměrně limituje možnost vytvoření centrálního veřejného prostoru. V celém řešeném území nejsou přítomna významnější veřejná prostranství – návsi, náměstí, parkové prostory.

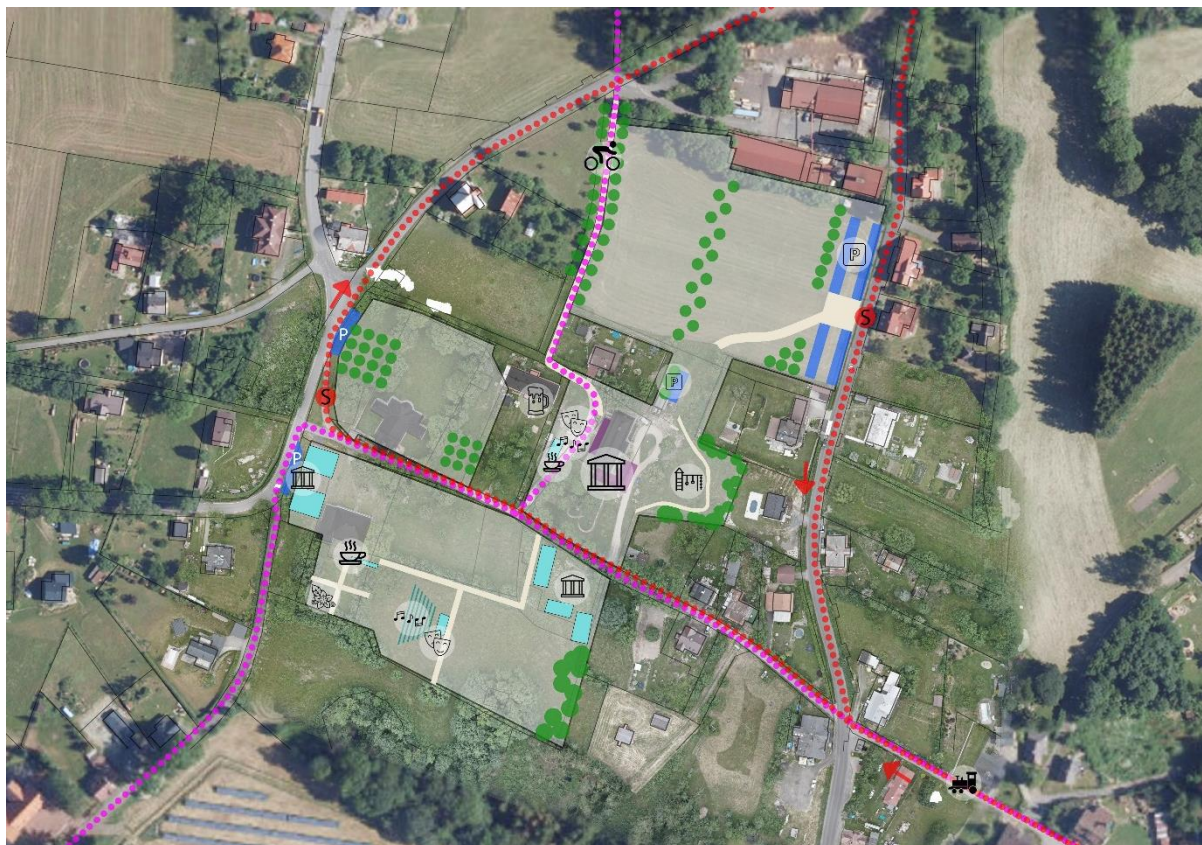
Patrně nejvýznamnějším z hlediska kulturně-historického kontextu je centrální oblast sídla Krásná, ve které jsou koncentrovány cenné historické stavby kostela sv. Josefa, fary a Kittelova domu, dále větší parkové prostory, hřbitov. Zásadou rozvoje stanovenou ÚP Pěnčín je mimo jiné podpora intenzifikace zástavby při zachování kostela jako hlavní stavební dominanty v okolí a respektovat morfologii lokality. Zároveň je zásadou zachovat plochy zeleně v bezprostřední blízkosti areálu kostela. Vytvoření veřejného prostoru je v této lokalitě nevhodnější, vzhledem k existujícím základním stavebním prvkům veřejného života.

Poměrně rozsáhlá plocha J28 podmínkami využití ploch OV, stanovenými ÚP Pěnčín, umožňuje stavby veřejné občanské vybavenosti jako jsou stavby pro vzdělávání, sociální služby, kulturu a veřejnou správu a další široké palety funkčního využití. Svým určením tedy plocha OV jednoznačně posiluje potenciál rozvoje veřejného života a koncentruje aktivity pro rezidenty i návštěvníky lokality – vytváří jasně definovaný centrální veřejný prostor. Plocha je vymezena tak, aby byly zachovány plochy zeleně v bezprostřední blízkosti areálu kostela, ale zároveň byla zástavba soustředěna do jejich relativní blízkosti za účelem vytvoření kompaktnějšího centrálního prostoru. Plocha je rovněž vymezena východním směrem od dominanty kostela sv. Jakuba, tedy směrem, kterým se terén svažuje níže. Tím je eliminováno riziko pohledového a

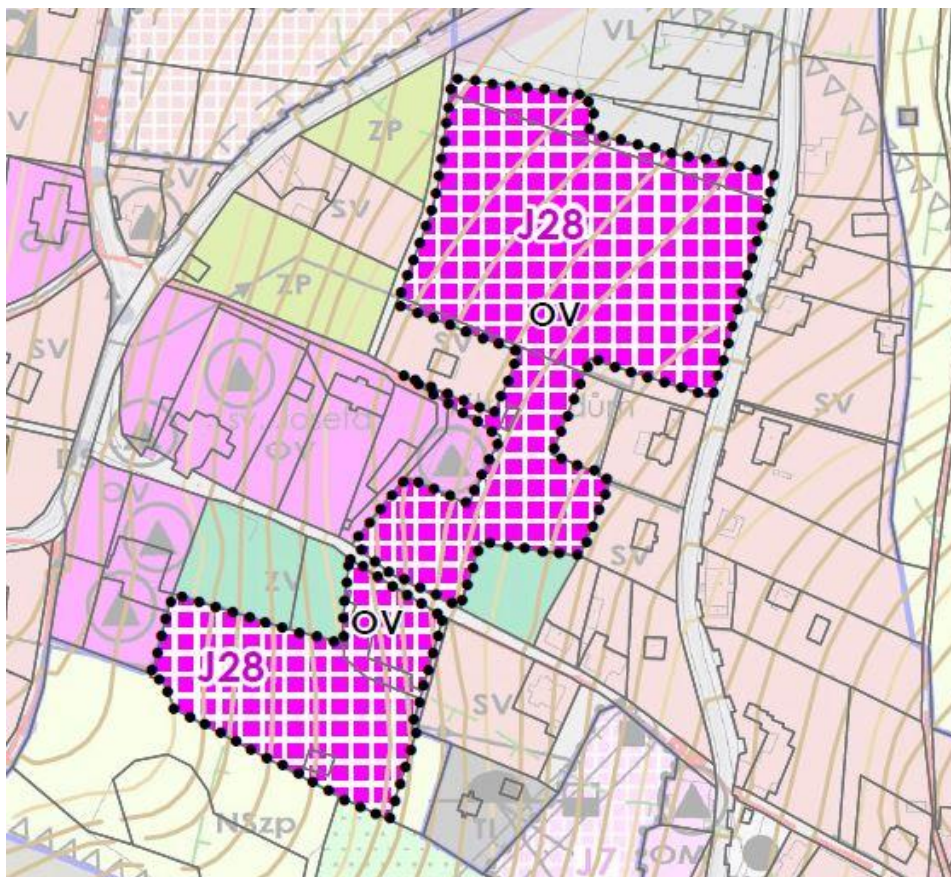
hmotového zastínění kostela, jako jasné dominanty lokality. Individuální podmínkou využití plochy J28 je nevytvářet v celé ploše stavební dominanty, které by mohly význam historických budov ohrozit.

Orientačním podkladem pro vymezení plochy veřejného prostranství je schéma návrhu využití území poskytnuté ze strany obce, v jejíž zájmu je lokalitu J28 využívat pro veřejné účely. Schéma a výřez koordinačního výkresu řešení vymezení plochy J28 viz níže.

Schéma řešení lokality J28 centrální části sídla Krásná – areál občanské vybavenosti:



Návrh řešení lokality na výřezu koordinačního výkresu odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pěňčín:



Odůvodnění výroku (1.7)

Na základě prověření dodatečného požadavku č. 83 na změnu v území byla Změnou č. 1 vymezena zastavitelná plocha H28 občanského vybavení, tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) v centrální části sídla Huť. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu stejného funkčního využití H3 a dotváří se tím lokalita sportovního vyžití v návaznosti na stabilizované plochy OS – areál koupaliště a dětského hřiště severně přes tok Žernovníka. Konceptně je v rozptýlené zástavbě sídla Huť dotvářen centrální prostor pro veřejné aktivity a možnosti setkávání rezidentů i návštěvníků území.

9. 5. 2 Odůvodnění veřejných prostranství

Změna č. 1 je zpracována na základě Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín (dále také „Zadání“), které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce Pěnčín dne 1.11.2021 na základě usnesení č. 118/2021.

Změnou č. 1 není měněna celková koncepce veřejných prostranství, resp. zásady jejich rozvoje stanovené ÚP Pěnčín.

Odůvodnění výroku (1.8)

Změnou č. 1 byla na základě prověření požadavku obce s označením O3 na změnu funkce části zastavitelné plochy H7 smíšeného venkovského bydlení na veřejnou zeleň vymezena plocha H29 veřejného prostranství – veřejné zeleně. Vymezením je rozšiřována plocha veřejné zeleně v prstenci kolem hřbitova v části Huť (plocha navazuje na zastavitelnou plochu H6 - ZV) a dotváří se tak klidový charakter bezprostřední blízkosti hřbitova s možností využití prostoru i pro veřejné účely, nepobytovou rekreaci apod. Zároveň je snižována zastavitelná plocha H7 smíšeného venkovského bydlení na celkových 0,26 ha. v rámci Změny č. 1 byly vymezeny zastavitelné plochy pro smíšené venkovské bydlení o celkové výměře 3,31 ha, a to v místech s kvalitním přístupem k dopravní i technické infrastruktuře a v návaznosti na kompaktní zastavěné území. Omezením výměry plochy H7 je zároveň omezen rozvoj bydlení se slabší návazností na urbanizované území a v blízkosti pietního místa.

9. 5. 3 Odůvodnění dopravní infrastruktury

Změnou č. 1 není měněna koncepce dopravní infrastruktury stanovená ÚP Pěnčín.

9. 5. 4 Odůvodnění technické infrastruktury

Změna č. 1 je zpracována na základě Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín (dále také „Zadání“), které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce Pěnčín dne 1.11.2021 na základě usnesení č. 118/2021.

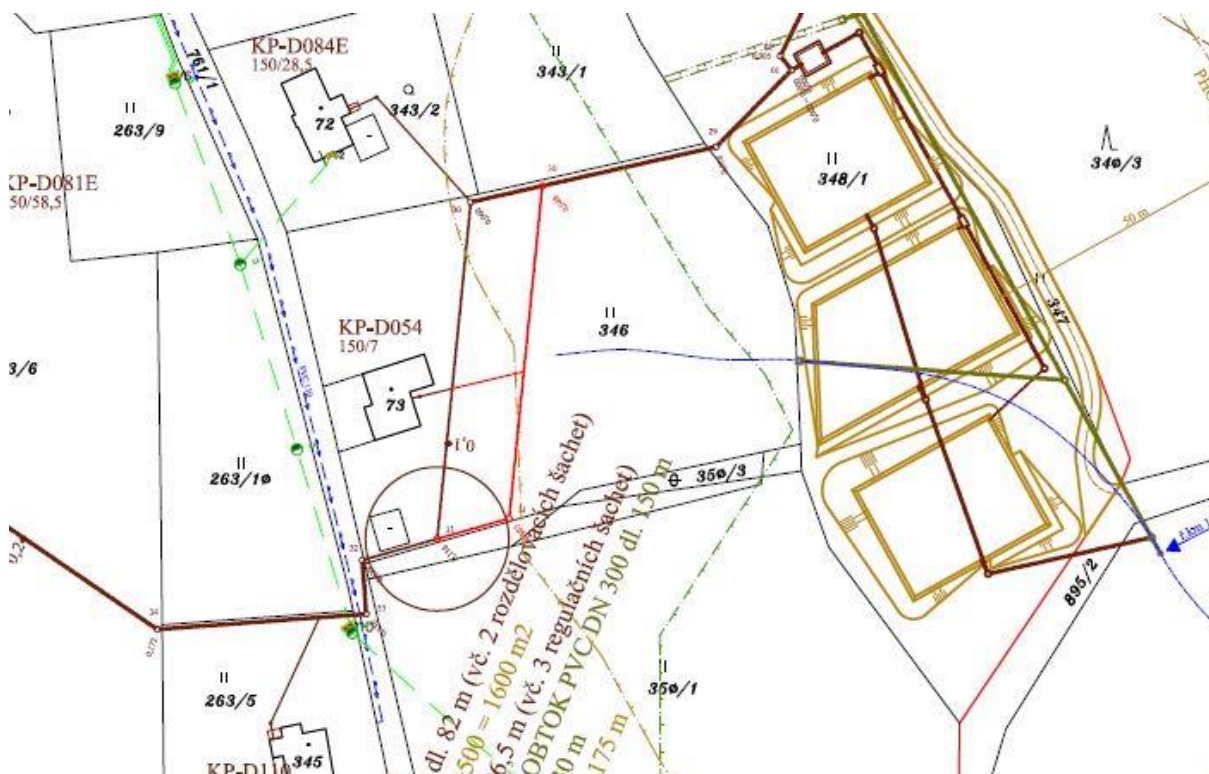
Změna č. 1 je zpracovávána v souladu s nadřazenou ÚPD (ZÚR LK).

Změnou č. 1 není měněna celková koncepce technické infrastruktury, resp. zásady jejího rozvoje stanovené ÚP Pěnčín.

Odůvodnění výroku (1.9)

Na základě prověření požadavku č. 73 Zadání byl vymezen koridor technické infrastruktury KT11 v sídle Dolní Černá Studnice pro realizaci přeložky kanalizačního řadu. Důvodem požadavku je umožnění realizace rodinného domu na pozemku č. 346, pro kterou je vedení kanalizace překážkou.

Vymezení bylo provedeno na základě poskytnutého geometrického plánu ze strany obce:



Odůvodnění výroku (1.10)

Změna č. 1 je pořizována v souladu s nadřazenou ÚPD – ZÚR LK.

Zastupitelstvo Libereckého kraje (dále jen „Zastupitelstvo“) rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) usnesením č. 466/11/ZK ze dne 13.12.2011; Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti 22.1.2012.

ZÚR LK byly aktualizovány Aktualizací č. 1, jež byly vydány Zastupitelstvem dne 30.3.2021 v rámci usnesení č. 112/21/ZK, nabyly účinnosti dne 27.4.2021.

Z aktualizovaných ZÚR LK vyplývá, že území řešeného Změnou č. 1 se týká návrhové vedení koridoru VTL plynovodu pod označením VTL3. Záměr nadmístního významu je vymezen pro realizaci nové části vysokotlakého plynovodu v úseku Zásada-Smržovka. Změnou č. 1 byl vymezen koridor technické infrastruktury VTL3 v severovýchodním cípu řešeného území. Vymezení nemá vliv na využití urbanizované oblasti a zastavitelné plochy vymezené ÚP Pěnčín či Změnou č. 1.

Odůvodnění výroku (1.11)

Změna č. 1 je pořizována s využitím informací z územně analytických podkladů ORP Železný Brod (2020).

Ze stanoviska Státního pozemkového úřadu (č.j. SPU 033170/2020/102/Zi) k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Pěnčín vyplynul požadavek na zakreslení evidovaných hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) do

koordinačního výkresu Odůvodnění ÚP Pěnčín. Dále je požadavkem uvést v ÚP Pěnčín podmínky nakládání s bezprostředním okolím HOZ a se zařízeními samotnými. Tento požadavek byl zohledněn.

9.6 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozního opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

Změnou č. 1 není koncepce uspořádání krajiny stanovená ÚP Pěnčín měněna.

9.7 Odůvodnění 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Odůvodnění výroku (1.12)

Ze Zadání Změny č. 1 vyplynul požadavek na prověření podmínek zastavěnosti ve stabilizovaných plochách. konkrétní regulace (koeficient zastavěnosti, minimální výměra či rozmezí výměry) není Územním plánem Pěnčín definována. Územní plán Pěnčín určuje v rámci urbanistické koncepce charakter zástavby jednotlivých zón řešeného území a stanovuje zásady rozvoje v daných zón, přičemž upřednostňuje přirozenou intenzifikaci využití území. Zásady rozvoje zástavby určené Územním plánem Pěnčín pro jednotlivé lokality jsou Změnou č. 1 respektovány a nejsou měněny.

Nejvýznamnější zastoupení v zastavěném území mají plochy smíšeného venkovského bydlení (SV), které mají zároveň největší potenciál rozvoje využití. Požadavek je Změnou č. 1 řešen právě pro stabilizované plochy smíšeného venkovského bydlení. Změnou č. 1 byla stanovená na základě jednání se zástupci obce minimální výměra stavebního pozemku 800 m². Stanovením této hodnoty minimální výměry stavebního pozemku pro stabilizované plochy je umožněna jistá intenzifikace zástavby a zároveň je předcházeno nežádoucímu dělení pozemků na příliš malé, které by významně měnilo charakter zástavby řešeného území. Vymezené zastavitelné plochy mají stanoveny minimální výměry stavebního pozemku individuálně v závislosti na jejich lokalizaci a místních podmínkách.

Odůvodnění výroku (1.13)

Na základě dodatečného požadavku obce (pod označením O5 – viz kapitolu 12 tohoto Odůvodnění) byla na pozemcích p. č. 1524/1, 1524/3, 1524/2, 1524/8, 1524/7 v k.ú. Bratříkov vymezena zastavitelná plocha zemědělské výroby VZ pro realizaci kompostárny, příp. sběrného dvora.

Zamýšlený charakter využití plochy odpovídá definici zemědělské výroby, resp. zpracování biologicky rozložitelných odpadů a nakládání s nimi. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno ke stanovení podmínek využití v řešeném území nového funkčního typu plochy – výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ).

Podmínky využití vycházejí z podmínek využití jiných ploch výroby a skladování (VL, VA) stanovených Územním plánem Pěnčín. Podmínky využití umožňují jistou variabilitu využití vč. ekostabilizačních prvků či veřejných prostranství nebude-li narušen hlavní účel využití. Činnost v rámci vymezené plochy nesmí mít negativní vliv na okolí, splnění hygienických pravidel stanovených příslušnými normami a legislativou, je automatickou podmínkou.

9.8 Odůvodnění 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

Odůvodnění výroku (1.14)

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou Změnou č. 1 nově vymezeny koridory technické infrastruktury KT11 – pod označením VPS VT8 v k.ú. Jistebsko a VTL3 pod shodným označením VPS v k.ú. Huť.

Oba koridory jsou vymezeny jako VPS z důvodů veřejného zájmu na zkvalitnění technické infrastruktury lokálního i nadmístního významu.

9.9 Odůvodnění 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 odst. 1 katastrálního zákona

Změnou č. 1 nejsou takové stavby a prostranství vymežovány.

9.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změnou č. 1 nejsou plochy a koridory územních rezerv vymežovány.

9.11 Odůvodnění 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

Změnou č. 1 nejsou vymežovány nové ani upravovány stávající plochy a koridory, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování.

Odůvodnění výroku (1.15)

Územní plán Pěnčín vymezuje plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití zpracování a zaevidování územní studie. Žádná studie není dosud v evidenci územně plánovací činnosti řádně zaevidována. Lhůta stanovená Územním plánem Pěnčín na zpracování a zaevidování těchto studií byla stanovena na 48 měsíců od nabytí účinnosti OOP jímž se vydává územní plán. Vzhledem k datu nabytí účinnosti územního plánu (15. 5. 2015) lhůta pro zpracování územních studií marně uplynula. Marným uplynutím lhůty pro vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by ÚS nebyla požadována, což však není vzhledem ke složitosti daných území pro optimální využití a udržitelný rozvoj žádoucí.

Změnou č. 1 je podmínka zachována (obnovena) ve stejném rozsahu, jak byla stanovena Územním plánem Pěnčín na dobu 6 let od nabytí účinnosti OOP jímž se bude tato Změna vydávat.

9.12 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou č. 1 nejsou kompenzační opatření stanovena.

10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. f)

Zpracovává projektant.

10.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Změnou č. 1 bylo aktualizováno zastavěné území, a to ke dni 10. 6. 2022 v souladu s § 58 a následujících zákona č. 183/2006 Sb. a ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Vymezení zastavěného území vychází ze skutečného stavu zastavěnosti území zjištěného terénním průzkumem a z evidence zastavěných ploch a nádvoří v Katastru nemovitostí.

10.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

S ohledem na § 55 odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb. je třeba prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch vychází ze Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín, které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Ze schváleného Zadání Změny č. 1 vyplývají požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch především v souladu

s aktuálními požadavky obce a vlastníků pozemků, je-li to slučitelné s urbanistickou koncepcí ÚP Pěnčín. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu dílčího doplnění stabilizovaných ploch sidel, vždy v přímé návaznosti na existující zástavbu a v rozsahu jednotlivých záměrů, nepředstavují proto zásah do koncepce rozvoje obce ani do jeho stávajícího urbanistického uspořádání.

Změnou č. 1 bylo aktualizováno vymezení zastavěného území, do něhož byly zařazeny využitě části zastavitelných ploch, a dále byla prověřena naplněnost zastavitelných ploch uvnitř zastavěného území. V rámci využití ploch došlo k naplnění pouze v plochách bydlení; naplněné plochy nebo jejich části jsou vymezeny jako stabilizované plochy smíšené venkovské.

Rozvojové plochy platného ÚP Pěnčín jsou naplněny v tomto rozsahu:

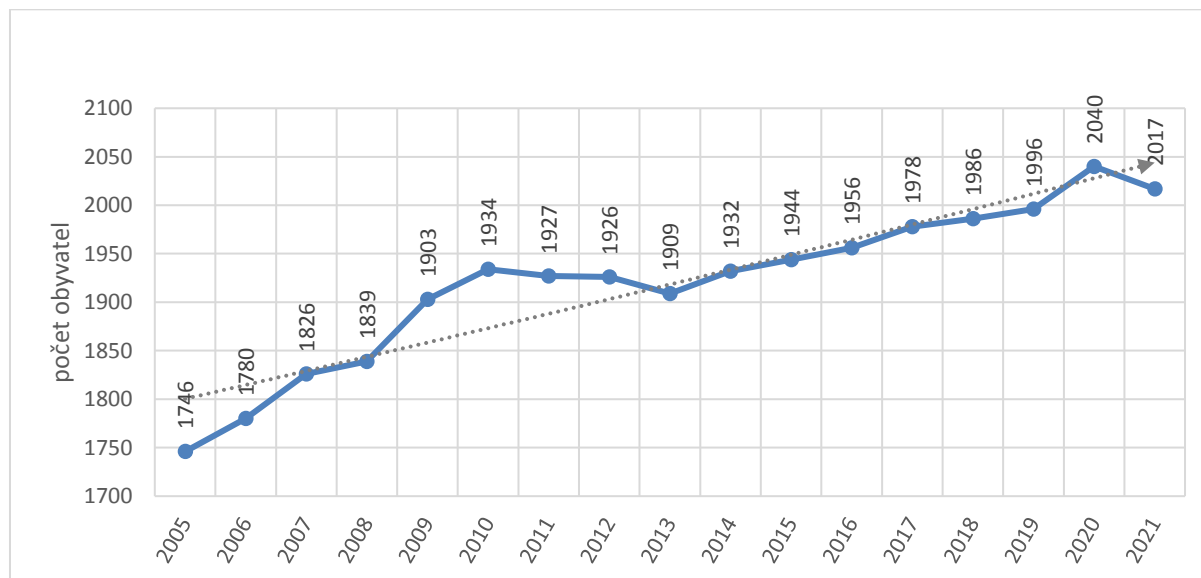
ozn. plochy	k. ú.	způsob využití	plošná výměra (ha)	naplněnost (ha)
J4	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	1,33	0,14
J11	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,24	0,12
J12	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,44	0,44
J17	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,28	0,28
J18	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,16	0,16
J19	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,17	0,17
H18	Huť	plochy smíšené obytné - venkovské	0,16	0,16
A2	Alšovice	plochy smíšené obytné - venkovské	0,33	0,33
celkem			3,11	1,80

Plošná výměra ploch naplněných, a tedy stabilizovaných Změnou č. 1 činí 1,80 ha. Postupným naplňováním zastavitelných ploch je deklarován zájem vlastníků pozemků o výstavbu a rozvoj obce.

Dokladem výše uvedeného je současně demografický rozvoj obce v uplynulém desetiletí, ve kterém docházelo ke kontinuálnímu populačnímu růstu a pozvolnému naplňování zastavitelných ploch, vymezených v ÚP Pěnčín.

Při předpokladu pokračování současného populačního vývoje lze do budoucna očekávat rostoucí tempo využívání zastavitelných ploch a zvýšenou potřebu vymezení nových. Populační vývoj řešeného území ilustruje níže uvedený graf, uvádějící údaje o vývoji počtu obyvatel v období 2005-2021. Nejméně obyvatel ve sledovaném období bylo v obci evidováno v r. 2005, nejvíce v r. 2020.

Graf: Vývoj počtu obyvatel v obci Pěnčín v období 2005 – 2021 (k 31. 12. daného roku, dle ČSÚ)



Z důvodu zvýšení počtu obyvatel v obci a zároveň s ohledem na naplňování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Pěnčín je nutné vymezení nových zastavitelných ploch pro uspokojení poptávky a pro zajištění rozvoje obce ve vazbě na populační růst.

Důvody pro vymezení nových zastavitelných ploch (shrnutí)

- populační vývoj obce – kontinuální populační růst v období 2005-2021
- koncepce rozvoje území obce, stanovená platným ÚP Pěnčín

- poloha obce v zázemí vyšších center osídlení (Železný Brod, Jablonec nad Nisou, Liberec)
- částečné využití zastavitelných ploch, vymezených v ÚP Pěnčín
- zájem o bydlení v území, deklarovaný požadavky na vymezení zastavitelných ploch ve schváleném Zadání Změny č. 1

Koncepce rozvoje území, stanovená platným ÚP Pěnčín, definuje předpoklad oživení rozvoje obce zvýšením počtu obyvatel, čehož lze dosáhnout využitím vhodných rozvojových zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Z dosud vymezených zastavitelných ploch pro bydlení bylo využito asi 1,80 ha. Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy zajišťující dostatečnou nabídku ploch pro bydlení vzhledem k dosavadnímu naplnění ploch, a dále pro potřeby související se zvýšením počtu obyvatel obce a s předpokladem pokračování tohoto trendu.

Ve vazbě na zvýšení počtu obyvatel obce je nutno v souvislosti s principy udržitelného rozvoje území vytvořit rovněž podmínky pro navýšení počtu pracovních příležitostí, a to vymezením ploch pro výrobu průmyslovou i zemědělskou. Nové zastavitelné plochy zemědělské výroby jsou zároveň založením možnosti umístování staveb zemědělské výroby na území obce - z důvodu nutnosti zajistit adekvátní předpoklady pro zemědělské hospodaření v obci. Se zvyšováním počtu obyvatel a za účelem zkvalitňování života v obci je nezbytné vymezovat adekvátní plochy veřejné občanské vybavenosti, které potenciálně generují lepší soudržnost obyvatel obce a mohou být i zdrojem zaměstnanosti v území.

Tyto priority rozvojové koncepce Změna č. 1 naplňuje vymezením zastavitelných ploch pro smíšené venkovské bydlení, pro zemědělskou i lehkou průmyslovou výrobu a skladování a plochou občanského vybavení. Výčet nových zastavitelných ploch je uveden v následujících tabulkách:

Změna č. 1 vymezuje následující zastavitelné plochy smíšeného venkovského bydlení:

ozn. plochy	k. ú.	způsob využití	plošná výměra (ha)
J29	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,16
J30	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,40
J31	Jistebsko	plochy smíšené obytné - venkovské	0,49
A15	Alšovice	plochy smíšené obytné - venkovské	0,13
A16	Alšovice	plochy smíšené obytné - venkovské	0,03
A17	Alšovice	plochy smíšené obytné - venkovské	0,40
A18	Alšovice	plochy smíšené obytné - venkovské	0,36
H25	Huť	plochy smíšené obytné - venkovské	0,21
H26	Huť	plochy smíšené obytné - venkovské	0,17
H30	Huť	plochy smíšené obytné - venkovské	0,49
H31	Huť	plochy smíšené obytné - venkovské	0,22
H32	Huť	plochy smíšené obytné - venkovské	0,25
celkem			3,31

Změna č. 1 vymezuje další následující zastavitelné plochy:

ozn. plochy	k. ú.	způsob využití	plošná výměra (ha)
J28	Jistebsko	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	2,41
B10	Bratříkov	výroba a skladování – zemědělská výroba	2,07
H28	Huť	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,06
H29	Huť	veřejná prostranství – veřejná zeleň	0,54
H33	Huť	výroba a skladování – lehký průmysl	0,14
celkem			5,22

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. a)

Zpracovává projektant.

Využívání území z hlediska širších vztahů není Změnou č. 1 dotčeno. V souvislosti s uvedením dokumentace ÚP Pěnčín do souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (dále též jen „ZÚR LK“) je v severovýchodním cípu řešeného území vymezen koridor VTL3 pro vedení vysokotlakého plynovodu. Vymezení je v koordinaci s ÚPD Smržovka, vymezení není koordinováno s ÚPD ostatních okolních obcí, jejich území navazuje na řešené území a je jím veden koridor nadmístního významu. Vymezení v ÚPD Velké Hamry a Zásada je nutné koordinovat v rámci aktualizací těchto ÚPD.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. b)

Zpracovává projektant.

Změna č. 1 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Pěnčín o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, ze dne 10.6.2019 usnesením č. 110/2019. Změna bude zpracována zkráceným postupem (dle § 55a,b stavebního zákona).

Změna č. 1 je zpracována na základě Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín, které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce Pěnčín dne 1.11.2021 na základě usnesení č. 118/2021.

Návrh obsahu Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín zahrnuje následující požadavky (označeny kurzívou), uvedeno je vyhodnocení jejich splnění:

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

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

- Při zpracování Změny č. 1 ÚP Pěnčín nebude změněna urbanistická koncepce nastavená v ÚP Pěnčín.

- Zachovat stávající charakter zástavby.

- Požadavek na aktualizaci zastavěného území a event. převedení části zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných.

- Prověřit podmínky prostorového uspořádání, stanovit maximální koeficient zastavěnosti i ve stabilizovaných plochách, aby nedocházelo k zahušťování zástavby v zastavěném území.

- Prověřit umístování technické a dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

- Prověřit možnost umístování mobilních domů.

- Prověřit žádosti o změnu ÚP (Tabulka žádostí č. 13) a prověřit vhodnost záměrů, které budou do procesu zařazeny a stanovit kompenzace.

Urbanistická koncepce není Změnou č. 1 měněna a je plně respektována. Změnou č. 1 je zachována stávající struktura zástavby zejména respektováním podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s RZV stanovených Územním plánem Pěnčín. Změnou č. 1 byla stanovená na základě jednání se zástupci obce minimální výměra stavebního pozemku 800 m² pro stabilizované plochy SV. Zásady rozvoje zástavby určené Územním plánem Pěnčín pro jednotlivé lokality jsou Změnou č. 1 respektovány a nejsou měněny.

Zastavěné území bylo aktualizováno dle skutečného stavu v území, využití části zastavitelných ploch byly stabilizovány pro dané funkční využití.

Změnou č. 1 byly prověřeny všechny požadavky na změny v území vč. dodatečných (zejména ze strany obce). Požadavky byly vyhodnoceny z hlediska možnosti realizace, souladů s koncepcemi stanovenými Územním plánem Pěnčín, nadřazenými dokumentacemi a dalšími dostupnými podklady pro rozhodování o využití území a příslušnou legislativou. Přehled vyhodnocení požadavků nabízí tabulka níže:

Vyhodnocení splnění individuálních požadavků na změny v území:

číslo požadavku	účel požadavku	zohlednění požadavku/pozn.	soulad s koncepcemi stanovenými ÚP*/pozn.	vazba na ZU, DI a TI**	konflikt s vybranými limity využití území
-----------------	----------------	----------------------------	---	------------------------	---

1	stavba RD	ne	ano	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
2	stavba RD	ne	ne	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
3	stavba RD	ne	ne	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
4	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou konceptí	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
5	stavba RD, rekreace	ne	ano	ano	ne
6	stavba RD	ne	ano	DI (silnice II. třídy), ZU, TI	ne
7	stavba RD	ano (J29)	ano	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
8	stavba RD	ne	ano	ZU, TI	technický limit (vodovod)
9	stavba RD	ne	ano	ano	technický limit (vodovod)
10	stavba RD	ne	ano	ano	technický limit (vedení VN), ZPF vysokých tříd ochrany
11	stavba RD	ne	ne	DI (silnice II. třídy), ZU, TI	technický limit (vedení VN), ZPF vysokých tříd ochrany
12	stavba RD	částečně ano (J31)	ne v rozsahu celé požadované plochy	ano	technický limit (vedení VN, vodovod), ZPF vysokých tříd ochrany
13	stavba RD	ne (vyhověno jinému požadavku žadatele)	ano	ano	technický limit (vodovod)
14	stavba RD	ne	ano	ano	technický limit (vedení VN)
15	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou konceptí v rozsahu celé požadované plochy	ano	technický limit (kanalizace)
16	stavba RD	ne	ne	ano	technický limit (kanalizace), ZPF vysokých tříd ochrany
17	stavba RD	ano (H30)	ano	ano	technický limit (vedení VN)
18	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou konceptí	ano	technický limit (vedení VN)
19	stavba RD	ne	ano	ZU, TI	ne

20	změna fce	ano (H35)	ano	ano	ne
21	změna fce	ano	soulad s urbanistickou koncepcí pouze při dodržení specifických podmínek využití	ano	ne
22	stavba RD	částečně ano (H25)	ano	ZU, DI	ne
23	stavba nemovitosti	ano (v ZÚ – stabilizované SV)	ano	ano	ne
24	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	DI	ne
25	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	DI	ne
26	stavba RD (p.č. 410/1)	částečně ano (H26)	nesoulad s urbanistickou koncepcí v rozsahu celé požadované plochy	ZU, DI	ne
26	stavba RD (p.č. 641/1)	ne	ne	ne	technický limit (vedení VN)
27	změna fce Ox(VL) => SV	ano (H34)	ano	ano	technický limit (vodovod)
28	stavba haly (zahradnictví)	ano (H33)	ano	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
29	stavba RD	ne	ano	ano	ne
30	stavba RD	ne (vyhověno jinému požadavku žadatele)	nesoulad s urbanistickou koncepcí	ano	technický limit (vodovod)
31	stavba RD	ne	ano	ano	technický limit (vedení VN)
32	stavba RD	ne	ano	ano	ne
33	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ZU, TI	ne
34	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	DI (ze soukromé cesty), ZU, TI	technický limit (vedení VN)
35	stavba RD	ne	ano	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
35(2)	stavba RD	ano (H31)	ano	ano	ne
36	změna požadavku na min. výměru pozemku	ano – v textové části	ano	ano	ne
37	stavba RD	ne	ano	ZU, DI	technický limit (vedení VN)
38	stavba RD	ne	ne	ano	technický limit (vodovod, plynovod)
39	stavba RD	ne	ano	ZU, DI	ne

40	stavba RD	ne	ano	ZU	technický limit (plynovod), ZPF vysokých tříd ochrany
41	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	ne
42	bydlení, bio farma	ne	ne	DI, TI	ne
43	stav RD	ne	ne	ne	ne
44	stavba RD	ne	ano	ano	ne
45	stavba RD	ano (A15)	ano	ano	ne
46	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	DI, TI	ZPF vysokých tříd ochrany
47	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
48	změna fce => bydlení venkovské	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	ano	technický limit (vedení VVN, vodovod)
49	stavba RD	ne	ne	DI, TI	přírodní park
50	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	DI, TI	ZPF vysokých tříd ochrany
51	stavba RD	ano	ano	ano	technický limit (vodovod)
52	doplněk k RD, tep. čerpadlo	ne	ano	ano	ne
53	stavba RD	ano (A17)	ano	ano	ne
54	stavba pro rekreaci	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	DI	přírodní park
55	stavby pro zem (kůlna, carport)	ne	ano	ano	přírodní park
56	změna fce => bydlení venkovské	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	ano	přírodní park
57	změna fce => bydlení venkovské	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	ano	přírodní park
58	změna fce => bydlení venkovské	ne	ano	DI	ZPF vysokých tříd ochrany, technický limit (vedení VN)
59	změna fce => bydlení venkovské	ne	ano	ano	technický limit (vedení VN, vodovod)
60	změna fce => bydlení venkovské	ne	ano	ano	ZPF vysokých tříd ochrany
61	změna fce => bydlení venkovské	ne	ano	ano	technický limit (OP hřbitova, vedení VN)
62	změna fce => bydlení venkovské	ne	ne	ano	technický limit (vedení VN)

63	změna fce => bydlení venkovské	ano (J30)	ano	ano	technický limit (OP silnice, vedení VN)
64	změna fce => bydlení venkovské	ne	ne	ano	technický limit (vedení VN)
65	OV => BH (SV)	ano	ano	ano	ne
66	stavba pro rekreaci	ne	ano	ano	technický limit (radioreléová trasa, vedení VVN, vedení VN), ZPF vysokých tříd ochrany
67	stavba RD	ne	nesoulad s urbanistickou koncepcí	DI, TI	ZPF vysokých tříd ochrany, přírodní park
68	stavba RD	ano (A18)	ano	ano	přírodní park
69	stavba RD	částečně ano (A18)	ano	ano	přírodní park
70	stavba RD	ne	ne	DI	ZPF vysokých tříd ochrany
71	stavba RD	ne	ano	ZU	přírodní park
72	chybí	-	-	-	-
73	VL => SV	ne	ano	ano	ne
73(2)	úprava trasy kanalizace	ano	ano	-	-
Dodatečné požadavky					
74	stavba RD	částečně ano (H32)	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	technický limit (vedení VN, vedení VVN)
75	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	ne
76	stavba RD	ne	ne	ZU (částečně), DI, TI	ZPF vysokých tříd ochrany
77	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	technický limit (vodovod, vedení VN)
78	OV => BH	ano (H27)	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	ne
79	parkování pro RD	ano (A16)	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	přírodní park
80	stavba RD	ne	ne	ZU (částečně), DI, TI	ZPF vysokých tříd ochrany
81	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	technický limit (vodovod)
82	stavba RD	ne	nesoulad s rozvojovou koncepcí	ano	ne
83	změna fce => sport	ano (H28)	ano	ano	ne

- *Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot; Urbanistická koncepce

- ****ZU – zastavěné území; DI – dopravní infrastruktura; TI – technická infrastruktura**

Vyhodnocení splnění požadavků obce na změny v území:

označení požadavku	účel požadavku	zohlednění požadavku	soulad s koncepcemi stanovenými ÚP	vazba na ZU, DI a TI*	konflikt s limity využití území
O1	SV => DS	ano	ano	ano	ne
O2	OS => OV	ano	ano	ano	technický limit (vodovod)
O3	SV => ZV	ano (H29)	ano	ano	technický limit (vodovod)
Dodatečné požadavky					
O4	ZP, ZV => OV	ano (J28)	ano	ano	technický limit (vodovod), ZPF vysokých tříd ochrany
O5	kompostárna	ano (B10)	ano	DI	přírodní park

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Občanské vybavení

- určit koeficient zastavění v zastavitelných i zastavěných plochách

Dopravní infrastruktura

- koncepce zůstane beze změny,

Technická infrastruktura

- Prověřit možnost změny vedení kanalizace na pozemku parc. č. 346 v kú. Jistebsko.

Stanovení koeficientu zastavění v plochách občanské vybavenosti bylo Změnou č. 1 prověřeno. Územní plán Pěnčín stanovuje přesné zásady rozvoje v jednotlivých lokalitách, které mají poměrně odlišný charakter, stanovením jednoho koeficientu zastavění pro ploch občanské vybavenosti by byl snížen využitelný potenciál relativně plošně málo rozsáhlých ploch. Podmínka respektovat příslušný charakter zástavby v daných lokalitách je Změnou č. 1 respektována.

Změnou č. 1 je vymezen koridor technické infrastruktury KT11 pro realizaci přeložky vedení kanalizace dle dostupné dokumentace.

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

- Stanovit u ploch s rozdílným způsobem využití hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití s upřesňujícími podmínkami.

- Prověřit možnost vyloučení určitého druhu staveb (např. mobilní dům, aj.)

- Respektovat současný krajinný ráz

- Prověřit prvky ÚSES

Změnou č. 1 je respektována urbanistická koncepce stanovená Územním plánem Pěnčín vč. nastavených podmínek pro využití jednotlivých ploch s RZV. Změna č. 1 prověřila požadavky na změnu územního plánu a v určitém rozsahu upravuje podmínky využití ploch s RZV, resp. doplňuje kategorii zemědělské výroby (VZ).

Krajinný ráz je chráněn koncepcemi stanovenými Územním plánem Pěnčín, které Změna č. 1 nemění.

Vymezení skladebných prvků ÚSES bylo Změnou č. 1 prověřeno a není měněno.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Požadavky se neuplatňují

Plochy a koridory územních rezerv nejsou Změnou č. 1 vymezovány.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Požadavky se neuplatňují

Na základě prověření souladu územního plánu s nadřazenou ÚPD je vymezena veřejně prospěšná stavba VTL3 v linii vedení návrhového koridoru VTL plynovodu.

Na základě prověření požadavku č. 73(2) na úpravu vedení kanalizace byla vymezena veřejně prospěšná stavba VT8 pro realizaci přeložky kanalizace.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Požadavek se neuplatňuje

V územním plánu nevymezovat plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Plochy a koridory, ve kterých by byla stanovena podmínka zpracování územní studie nebo regulačního plánu nejsou Změnou č. 1 vymezovány.

Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Požadavky se neuplatňují

Variantní řešení nejsou Změnou č. 1 zpracována.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán Pěnčína bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami (vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti)

Obsah návrhu ÚP bude v souladu se stavebním zákonem a to v rozsahu přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci. ÚP bude zpracován nad katastrální mapou a vydán na mapě v měřítku 1:5000.

Textová část změny územního plánu bude obsahovat všechny kapitoly dle aktuálně platných právních předpisů, přičemž pořadí kapitol musí být dodrženo. Pokud daná kapitola nebude v rámci změny nijak upravována, bude doplněna o text: „Kapitola není měněna Změnou č. 1 Územního plánu Pěnčína“ nebo textem obdobného významu.

Územní plán bude odevzdán ve 4 tištěných vyhotoveních spolu s datovým nosičem ve strojově čitelném formátu.

Územní plán bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část
 - Výkres základního členění území 1:5000
 - Hlavní výkres 1:5000
 - Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1:5000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část

- Koordinační výkres 1:5000
- Výkres širších vztahů 1:100 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000

zpracován podle obsahu, který je uveden v příloze č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Změna č. 1 je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami (500/2006 Sb., 501/2006 Sb.).

Textová část Změny č. 1 a Odůvodnění Změny č. 1 je vyhotovena v rozsahu požadovaném schváleným Zadáním Změny č. 1. Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 je v souladu se Zákonem č. 183/2006 Sb. (§ 53 odst. 4 a odst. 5), §13 a §16 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohou č. 7, část II., odst. 2 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky se neuplatňují

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území nebylo vypracováno.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Pořizovatel na základě zprávy o uplatňování územního plánu dospěl k závěru, že navržené změny územního plánu nejsou takového charakteru, pro které by bylo nutné zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebo by měly negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Požadavky a podmínky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj bude doplněno na základě stanoviska dotčeného orgánu.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů Změna č. 1 na udržitelný rozvoj nebylo vypracováno. Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj budou zpracovány v momentě obdržení stanoviska dotčeného orgánu. To nebylo (k datu 18. 8. 2022) k dispozici.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

Z vyhodnocení územního plánu a požadavků na změnu nevyplývá nutnost zpracování variant řešení změny územního plánu.

Variantní řešení nejsou Změnou č. 1 zpracována.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Ve zprávě o vyhodnocení nebyla nalezena změna, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu.

Respektováno Změnou č. 1

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

V rámci zprávy o vyhodnocení nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj nejsou stanoveny.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů Změna č. 1 na udržitelný rozvoj nebylo vypracováno. Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj budou zpracovány v momentě obdržení stanoviska dotčeného orgánu. To nebylo (k datu 18. 8. 2022) k dispozici.

13 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 PODLE § 53 ODST. 4, PÍSM. A) AŽ D)

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. a) až d)

Zpracovává pořizovatel.

Výsledek přezkoumání bude doplněn na základě výsledků projednání Změny č. 1 ÚP Pěnčín.

14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. c)

Zpracovává projektant.

Změna č. 1 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. d)

Zpracovává projektant s využitím metodických pomůcek MŽP a MMR.

15.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

Změnou č. 1 ÚP Pěnčín jsou vymezeny nové zastavitelné plochy a koridory představující zábor zemědělského půdního fondu. Podrobné odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch je obsahem kapitoly 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

Plochy se zábořem ZPF a s vyhodnocením

Vymezení nových zastavitelných ploch vychází z požadavků dle Zadání Změny č. 1 Územního plánu Pěnčín, které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Pěnčín v uplynulém období 2015-2020 (dále také „Zpráva“) dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce Pěnčín dne 1.11.2021 na základě usnesení č. 118/2021, podrobněji viz kapitola 12.

Zastavitelná plocha J28: Plocha vymezena po prověření dodatečného požadavku obce na realizaci areálu občanské vybavenosti v části Krásná. Plocha OV je v přímé návaznosti na dopravní i technickou infrastrukturu a zastavěné území. Vymezením plochy je utvářen lokálně významný veřejný prostor v centrální části Krásné v návaznosti na místně významné památky (zejména Kittelovo muzeum, kostel a fara), kterým je podporována jak sociální soudržnost obyvatel v sídle, tak podpořeny aktivity rekreačně turistického charakteru. Pro plochu J28 jsou stanoveny specifické podmínky využití tak, aby nedocházelo k jakékoliv devalvací prostorového, estetického a historického významu památkově chráněného areálu. Orientačním podkladem pro vymezení plochy občanské vybavenosti bylo také obcí dodané schéma řešení lokality – pro podrobné odůvodnění vymezení plochy viz *kapitulu 9.5.1 tohoto Odůvodnění*. Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF, tedy nejvyšší třídy ochrany ZPF. Plocha je vymezena převážně v rámci zastavěného území a urbanisticky doplňuje rozvolněnou zástavbu místní části Krásná. Veřejným zájmem na vymezení plochy je umožnění rozvoje veřejné občanské vybavenosti v lokalitě s kulturně-historickou hodnotou (kostel sv. Jakuba, Kittelův dům, fara) a vytvoření uceleného veřejného prostoru pro posílení soudržnosti obyvatel a kvality života v řešeném území. Vymezení plochy nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu (vzhledem k umístění převážně v rámci zastavěného území). V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha J29: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 7 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF, tedy nejvyšší třídy ochrany. Navazuje na stávající zástavbu a místní komunikace, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha J30: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 63 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách IV. a v minimálním rozsahu i III. třídy ochrany ZPF v návaznosti na místní komunikaci nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha J31: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 12 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách IV. a částečně I. třídy ochrany ZPF, tedy nejvyšší třídy ochrany. Je vymezena v návaznosti na místní komunikaci, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha H26: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 26 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochou je dotvářen kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách V. a částečně III. třídy ochrany ZPF, doplňuje pás zástavby podél místní komunikace, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Plocha přestavby H27: Plocha přestavby je vymezena na základě prověření dodatečného požadavku č. 78 na přestavbu budovy bývalé školy na bytový dům (o cca 6 bytech). Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plocha je vymezena na půdách V. třídy ochrany ZPF, v rámci zastavěného území a v návaznosti na místní komunikaci, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu.

Zastavitelná plocha H29: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku obce na rozšíření plochy veřejné zeleně v návaznosti na hřbitov sídla Huť. Vymezením plochy je podporován rozvoj veřejných prostranství, jakožto prostoru setkávání a veřejných akcí a individuální nepobytové rekreace. Plocha veřejné zeleně dotváří bezprostřední okolí hřbitova a de facto nezastavitelnou zónu (vzhledem k podmínkám využití ploch ZV) v rámci ochranného pásma hřbitova. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plocha je vymezena na půdách V. třídy ochrany ZPF, svým charakterem není určena primárně k zastavění, resp. stavbám jako doplňkovému využití. V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace - vymezení plochy navazuje na hranici stávající místní komunikace, z níž je plocha dopravně přístupná.

Zastavitelná plocha H30: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 17 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany ZPF, je vymezena v návaznosti na místní komunikaci, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha H31: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 35(2) Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany ZPF, je vymezena v návaznosti na místní komunikaci, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha H32: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 74 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany ZPF, je vymezena v návaznosti na místní komunikaci, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha H33: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 28 Zadání na výstavbu haly zahradnictví. Plochou je doplňována proluka rozvolněné zástavby mezi areálem výroby a smíšeným obytným územím. Plocha je v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné infrastruktury. Podmínkami pro využití ploch VL je zajišťována eliminace negativních vlivů na bezprostřední okolí plochy. Plocha je vymezena na půdách I. a III. třídy ochrany ZPF, tedy nejvyšší třídy ochrany. Záměrem využití je rozvoj drobné a zemědělské výroby v obci – rozvoj areálu zahradnictví, vytváří tedy předpoklad pro zlepšení zaměstnanosti a výrobního a zemědělského hospodaření na území obce. Plocha je v návaznosti na místní komunikace a nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu.

Zastavitelná plocha A15: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 45 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách II. třídy ochrany ZPF, vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou a účelovou komunikací, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu (vzhledem k umístění podél stávající zástavby a komunikace není vhodná pro zemědělské hospodaření a neutváří celek se souvislými plochami zemědělské půdy). V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha A16: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 79 Zadání na využití plochy jako zázemí rodinného domu (parkování). Vymezením plochy je podporován rozvoj a kvalita rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF, vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou a účelovou komunikací, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu (vzhledem k umístění podél stávající zástavby a komunikace není vhodná pro zemědělské hospodaření a neutváří celek se souvislými plochami zemědělské půdy). V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha A17: Plocha je vymezena na základě prověření požadavku č. 53 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany ZPF, vyplňuje pás území mezi stávající zástavbou a místní komunikací, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu (vzhledem k umístění podél stávající zástavby a komunikace není vhodná pro zemědělské hospodaření a neutváří celek se souvislými plochami zemědělské půdy). V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha A18: Plocha je vymezena na základě prověření požadavků č. 68 a 69 Zadání na stavbu RD. Vymezením plochy je podporován rozvoj rezidenční funkce, jakožto dominantní funkce sídla v rámci sídelní struktury. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území i systém veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vymezením plochy je logicky doplňován kompaktní tvar zástavby. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany ZPF, vyplňuje pás území mezi stávající zástavbou a místní komunikací, nenarušuje tedy organizaci zemědělského půdního fondu (vzhledem k umístění podél stávající zástavby a komunikace není vhodná pro zemědělské hospodaření a neutváří celek se souvislými plochami zemědělské půdy). V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Zastavitelná plocha B10: Plocha je vymezena na základě prověření požadavků obce na vymezení plochy pro realizaci kompostárny. Vymezením plochy je podporován rozvoj systému a zefektivnění nakládání s biologicky rozložitelnými odpady na území obce a v důsledku toho zlepšení péče o životní prostředí. Plocha je vymezena v návaznosti na dopravní infrastrukturu. Dopravní obsluhou plochy nebude generována vyšší dopravní zátěž v rezidenčních částech, a to vzhledem k vymezení plochy mimo zastavěné území. Rovněž vzhledem k povaze využití plochy B10 není plocha vymezena v návaznosti na urbanizované území a v blízkosti rezidenčních oblastí. Plocha je vymezena malou částí na půdách III. a V. třídy ochrany ZPF, představuje marginální zábor ZPF nižších tříd ochrany. Vymezením v návaznosti na silnici III. třídy nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu. V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

Koridor technické infrastruktury KT11: Na základě prověření požadavku č. 73 Zadání byl vymezen koridor technické infrastruktury KT11 v sídle Dolní Černá Studnice pro realizaci přeložky kanalizačního řadu. Důvodem požadavku je umožnění realizace rodinného domu na pozemku č. 346, pro kterou je vedení kanalizace překážkou. Koridor je vymezen na půdách IV. třídy ochrany ZPF, reálné dotčení ZPF je předpokládáno ve zcela zanedbatelné míře vzhledem k charakteru liniového vedení kanalizačního řadu.

Plochy bez záboru ZPF

Mimo pozemky ZPF jsou vymezeny **zastavitelné plochy H25, H28 a plochy přestavby H34 a H35** určené k rozvoji smíšené venkovské zástavby.

Vyhodnocení záborů ZPF (plochy se zábořem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF) v rámci nových zastavitelných ploch vymezených Změnou č. 1 je zpracováno v samostatné tabulce Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, která je obsahem Přílohy č. 2 Odůvodnění.

Vyhodnocení záborů ZPF je zobrazeno ve výkresu 2 grafické části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pěnčín (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

15. 2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa představuje Změnou č. 1 vymezený koridor technické infrastruktury VTL3.

Koridor technické infrastruktury VTL3: Z aktualizovaných ZÚR LK vyplývá, že území řešeného Změnou č. 1 se týká návrhové vedení koridoru VTL plynovodu pod označením VTL3. Záměr nadmístního významu je vymezen pro realizaci nového části vysokotlakého plynovodu v úseku Zásada-Smržovka. Změnou č. 1 byl vymezen koridor technické infrastruktury VTL3 v severovýchodním cípu řešeného území. Vymezení nemá vliv na využití urbanizované oblasti a zastavitelné plochy vymezené ÚP Pěnčín či Změnou č. 1. Koridor je vymezen v rámci ploch PUPFL, reálné dotčení PUPFL je předpokládáno ve zcela zanedbatelné míře vzhledem k charakteru liniového vedení plynovodu.

Vyhodnocení záborů PUPFL je zobrazeno ve výkresu 2 grafické části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pěnčín (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172

Zpracovává pořizovatel.

Rozhodnutí o námitkách bude doplněno na základě výsledků projednání Změny č. 1 ÚP Pěnčín.

17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172

Zpracovává pořizovatel.

Vyhodnocení připomínek bude doplněno na základě výsledků projednání Změny č. 1 ÚP Pěččín.

18 OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚČČÍN

Obsah textové části Odůvodnění Změny č. 1:

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	1
2	SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	1
2.1	Vyhodnocení souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje	1
2.2	Vyhodnocení souladu změny územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	3
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	16
3.1	Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli územního plánování	16
3.2	Vyhodnocení souladu změny územního plánu s úkoly územního plánování.....	17
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	19
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	19
5.1	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.....	19
5.2	Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu.....	19
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	19
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	20
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	20
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	20
9.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	20
9.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	21
9.3	Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	21
9.4	Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	21
9.5	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	25
9.6	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozního opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně	29
9.7	Odůvodnění 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	29
9.8	Odůvodnění 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	29

9.9	Odůvodnění 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 odst. 1 katastrálního zákona	30
9.10	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	30
9.11	Odůvodnění 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	30
9.12	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	30
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	30
10.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	30
10.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	30
11	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	32
12	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	33
13	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 PODLE § 53 ODS. 4, PÍSM. A) AŽ D)	40
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	40
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	41
15.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	41
15.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa	43
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	43
17	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	44
18	OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN	44

Obsah grafické části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pěnčín:

č. výkresu	název výkresu	měřítko
1	Koordinační výkres (výřezy 4x A4, 2x A3 + legenda)	1 : 5 000
2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy 4x A4, 2x A3 + legenda)	1 : 5 000
3	Výkres širších vztahů	1 : 100 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

LEGENDA

HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

J28 H35	označení zastavitelné plochy resp. plochy přestavby
××××××××	hranice zastavitelné plochy ke zrušení
××××××××××	hranice zastavěného území ke zrušení
.....	nová hranice zastavitelné plochy
—————	nová hranice zastavěného území (k 10.6.2022)
□	hranice parcel katastru nemovitostí (10.6.2022)
▭	hranice řešeného území

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	návrh	
OV	OV	občanská vybavenost - veřejná infrastruktura
	OS	občanská vybavenost - tělovýchovná a sportovní zařízení
SV	SV	plochy smíšené obytné - venkovské
	VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba
	VL	výroba a skladování - lehký průmysl
	ZV	veřejná prostranství - veřejná zeleň
DS		dopravní infrastruktura - silniční


KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

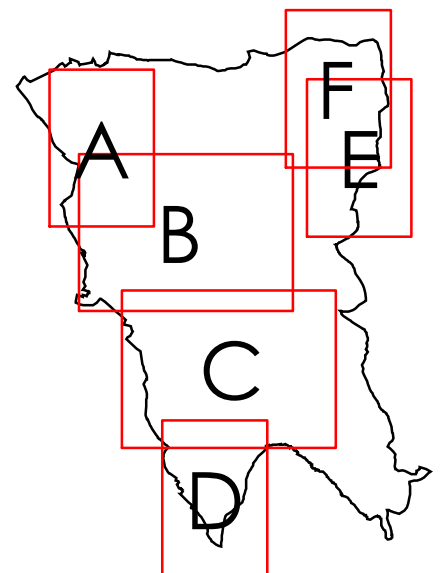
KTI1	koridor technické infrastruktury - přeložka kanalizačního řadu
VTL3	koridor technické infrastruktury - VTL plynovod

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

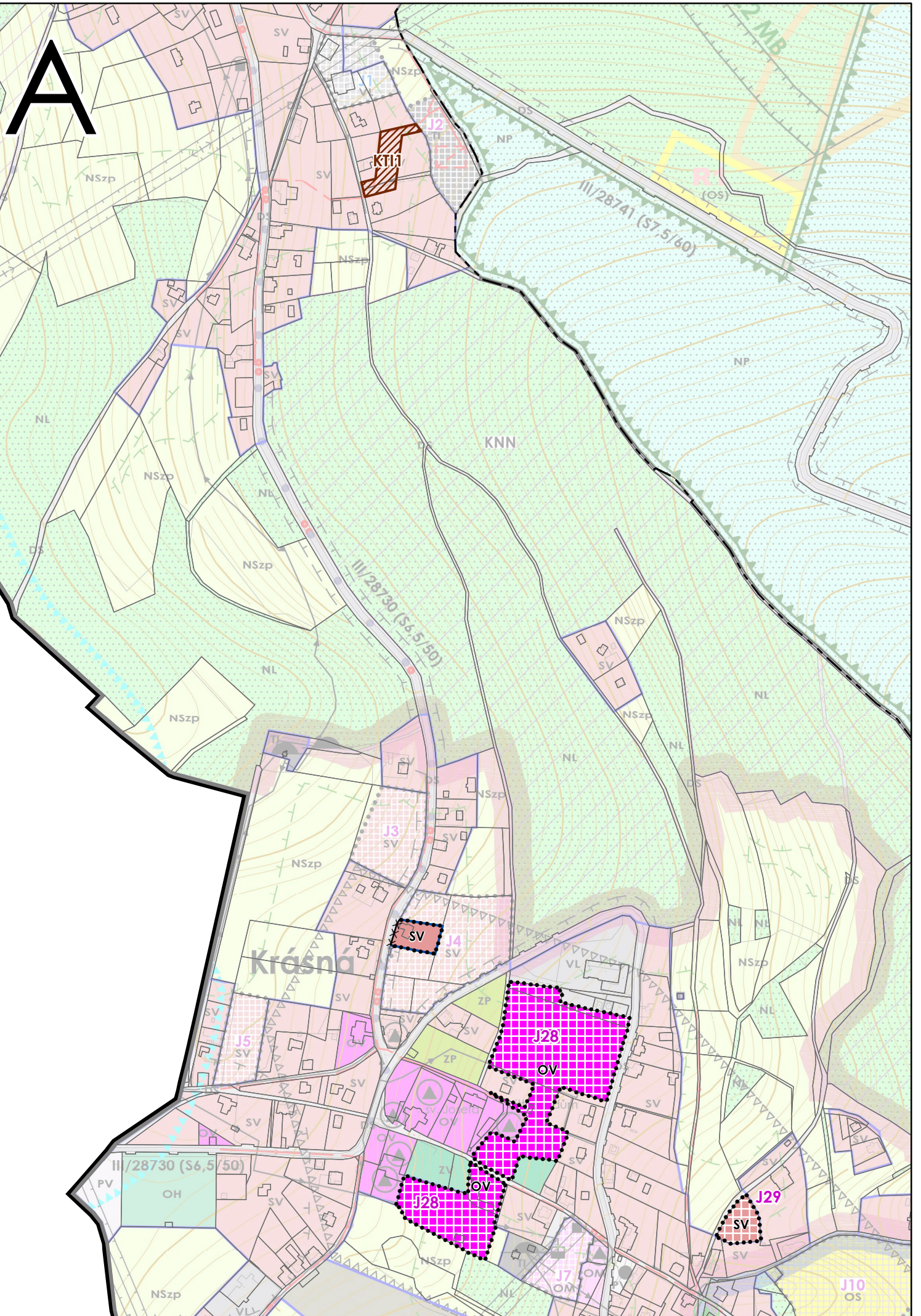
—————	hlavní odvodňovací zařízení - otevřené
- - - - -	hlavní odvodňovací zařízení - zatrubněné

INFORMATIVNÍ PODKLAD

	koordinační výkres ÚP Pěnčín (2015) - zesvětleno
--	--

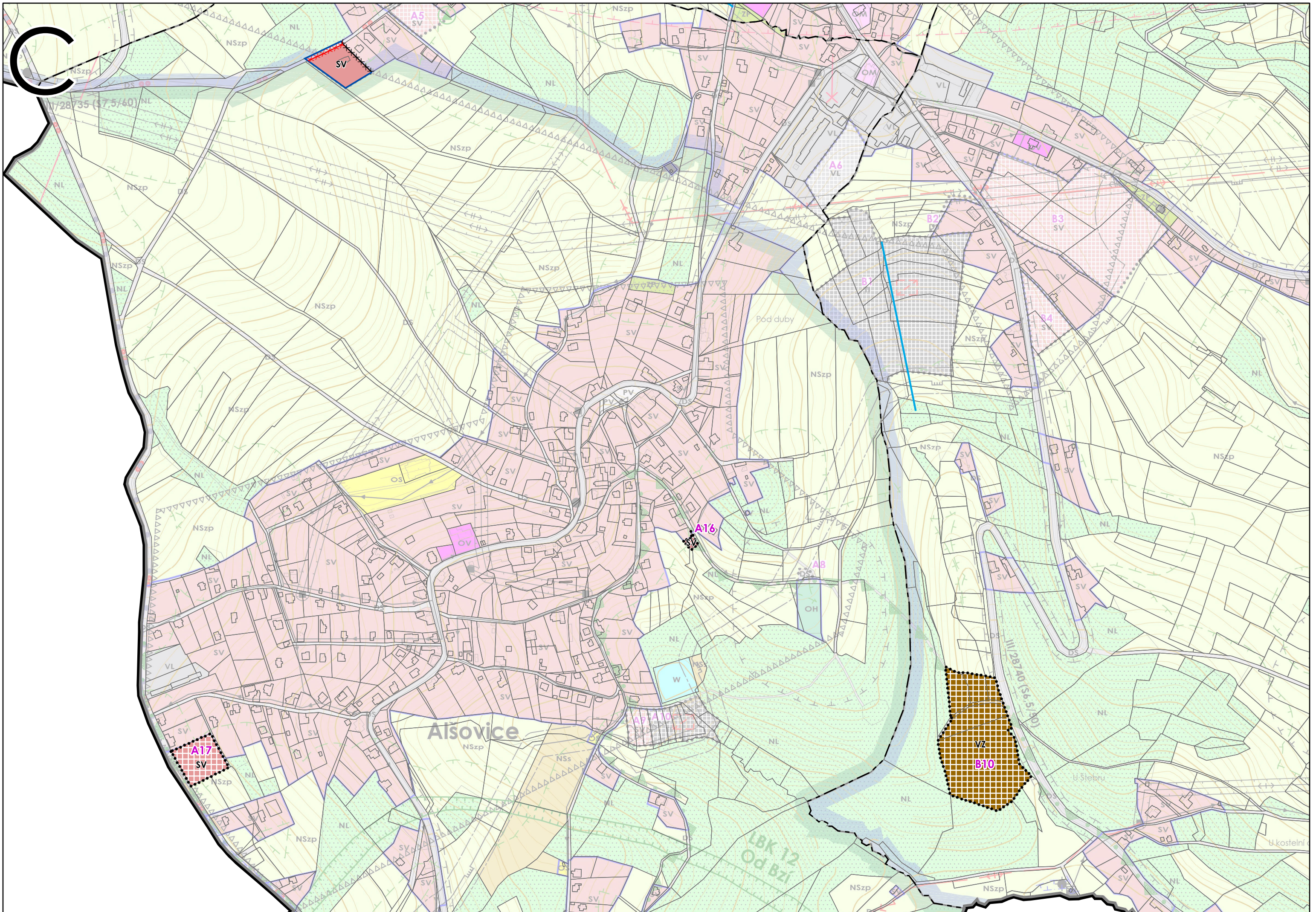


Měřítko
1:5000

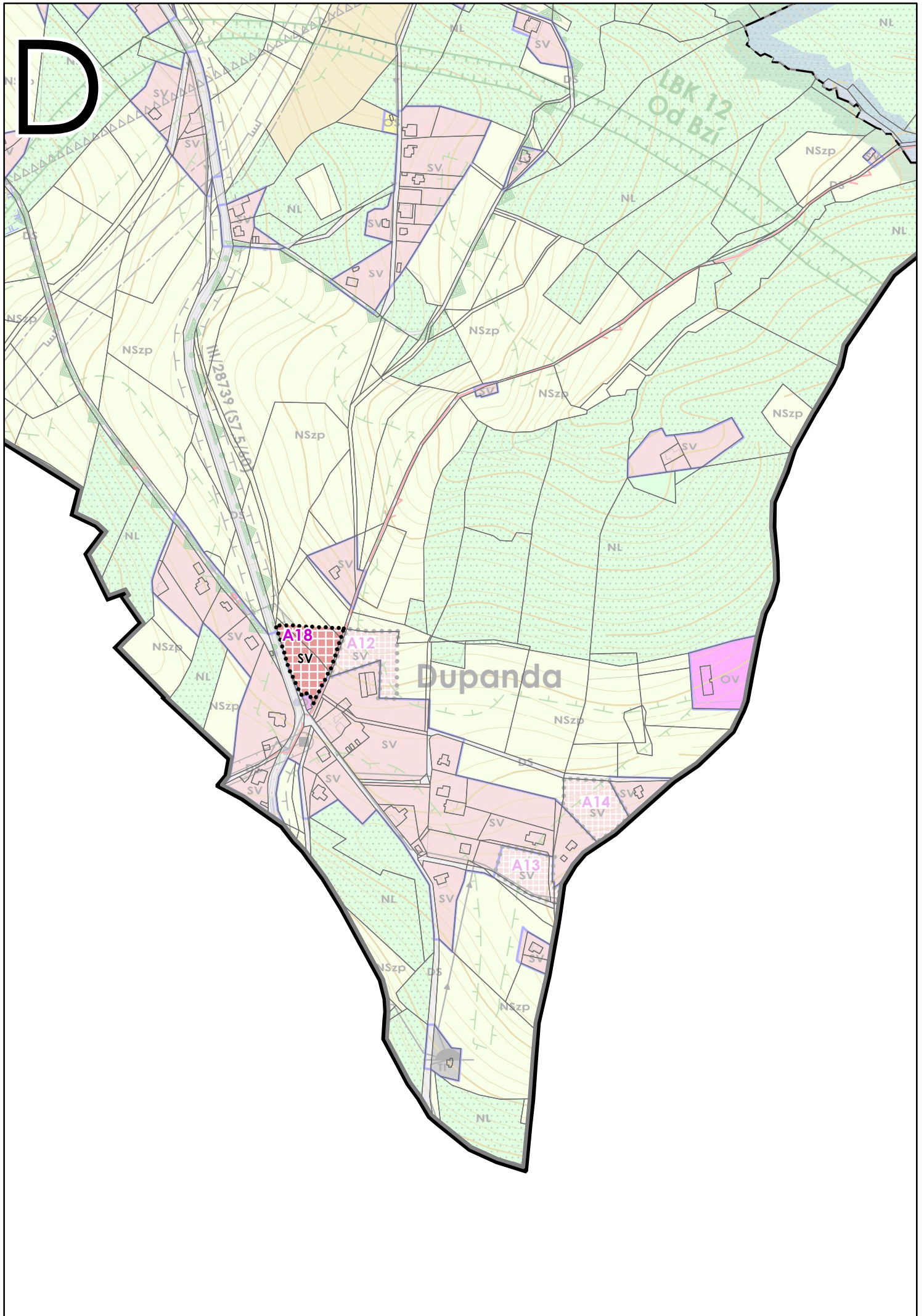


A

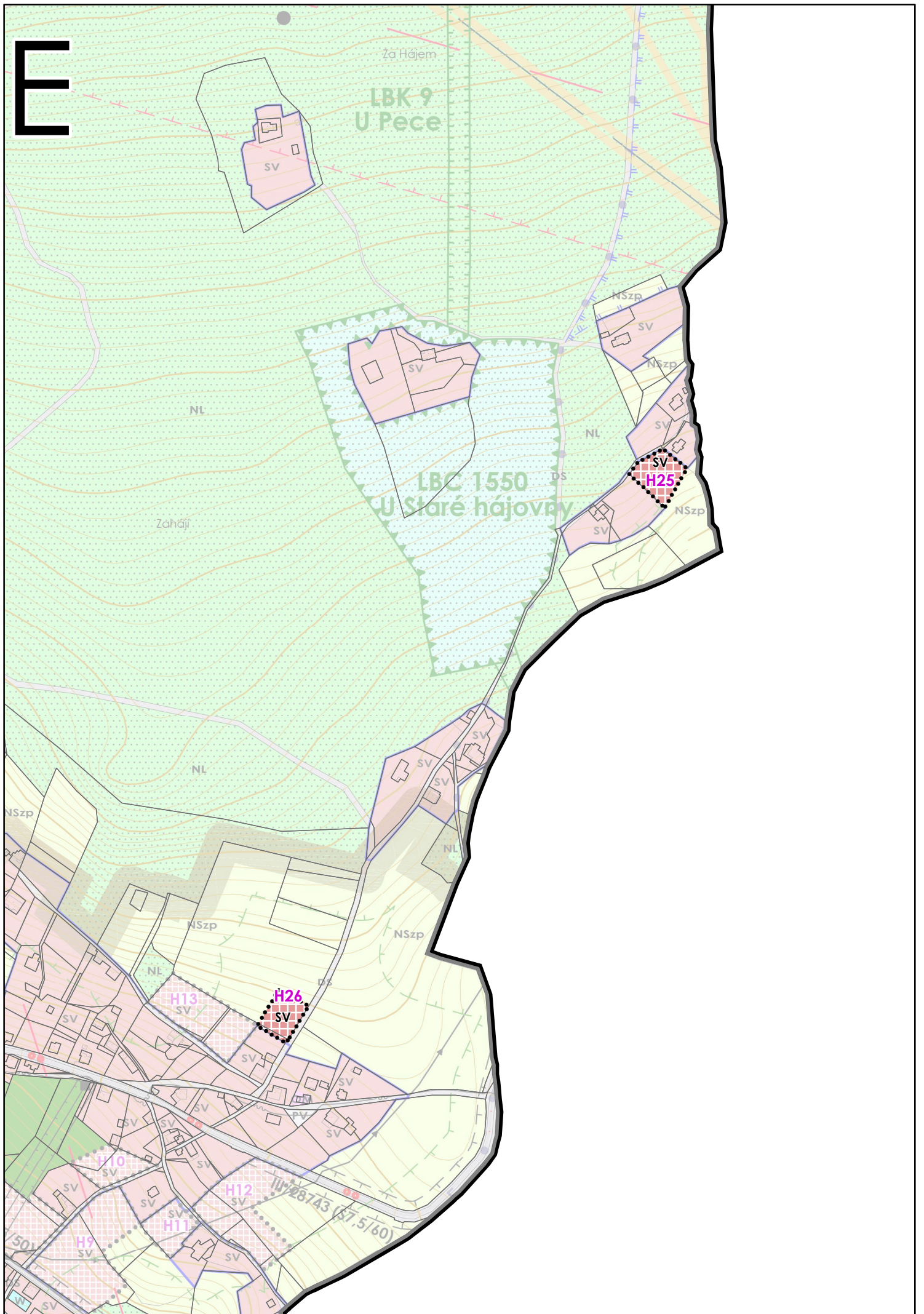
Krasná



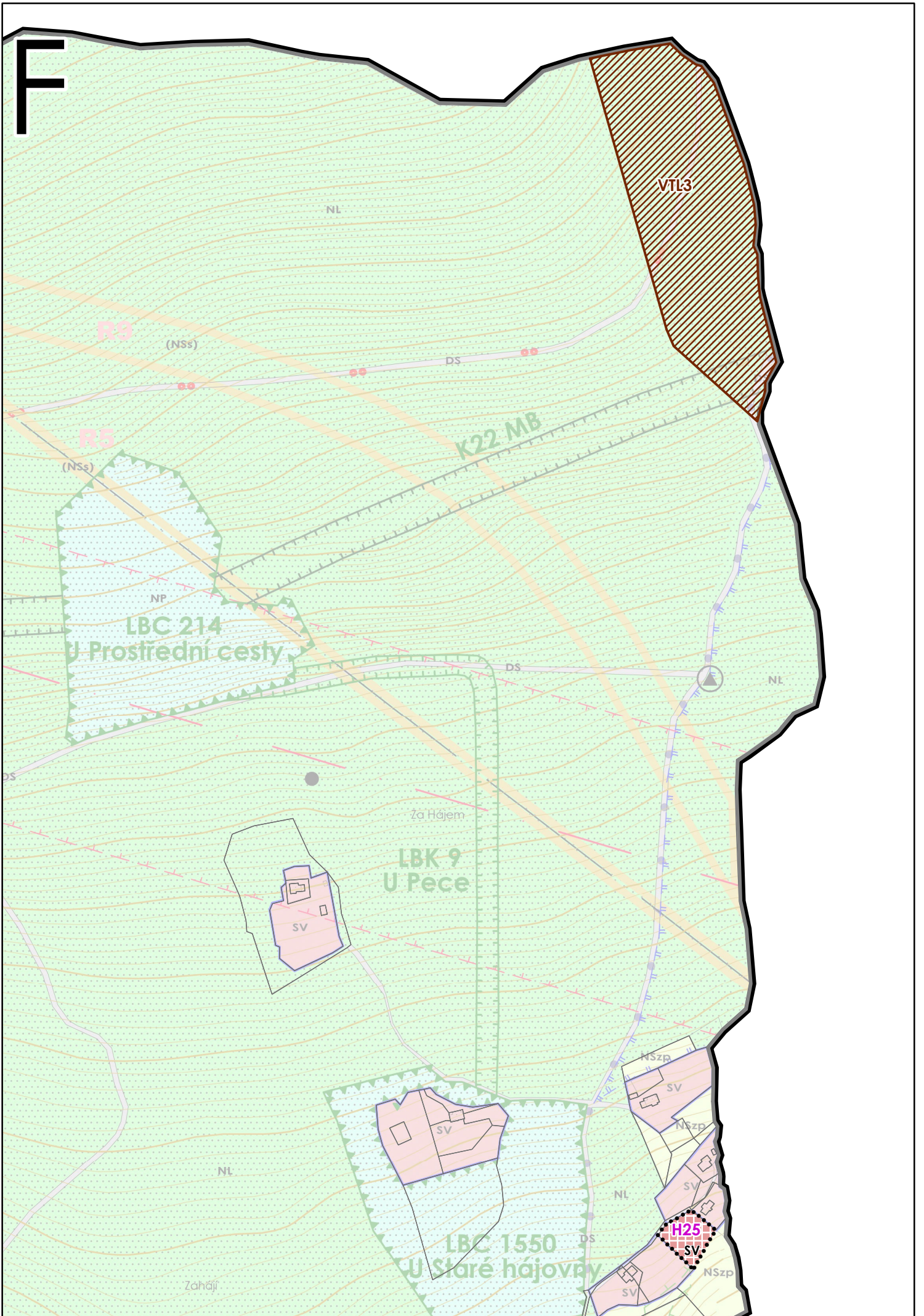
D



E






F






ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

LEGENDA


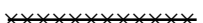
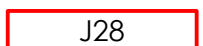
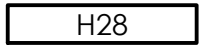



JEVY INFORMATIVNÍ

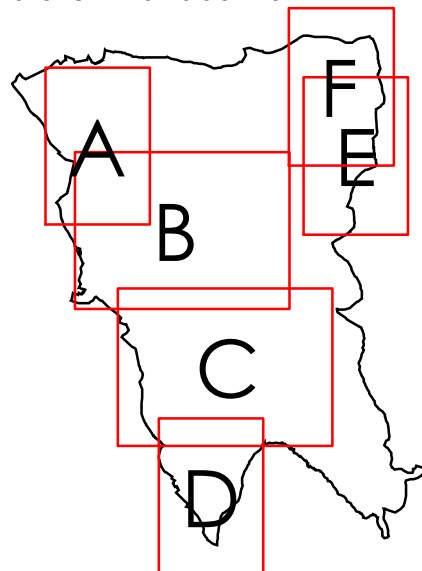
	hranice řešeného území
	hranice parcel katastru nemovitostí (10.6.2022)
	výškopis

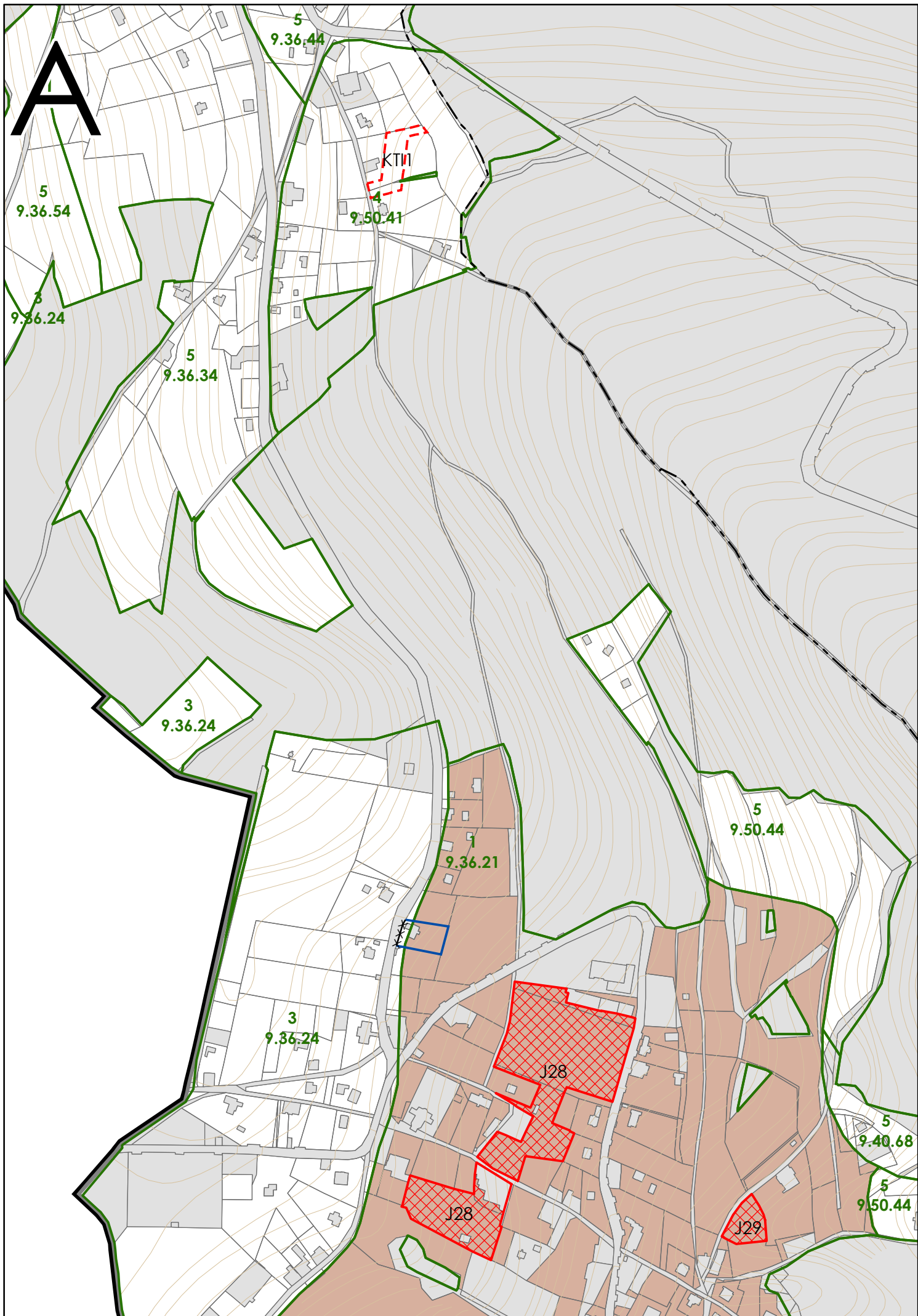
Zemědělský a lesní půdní fond

5	třída ochrany ZPF
8.34.44	kód BPEJ
	hranice BPEJ
	ZPF I. třídy ochrany
	nezemědělská půda

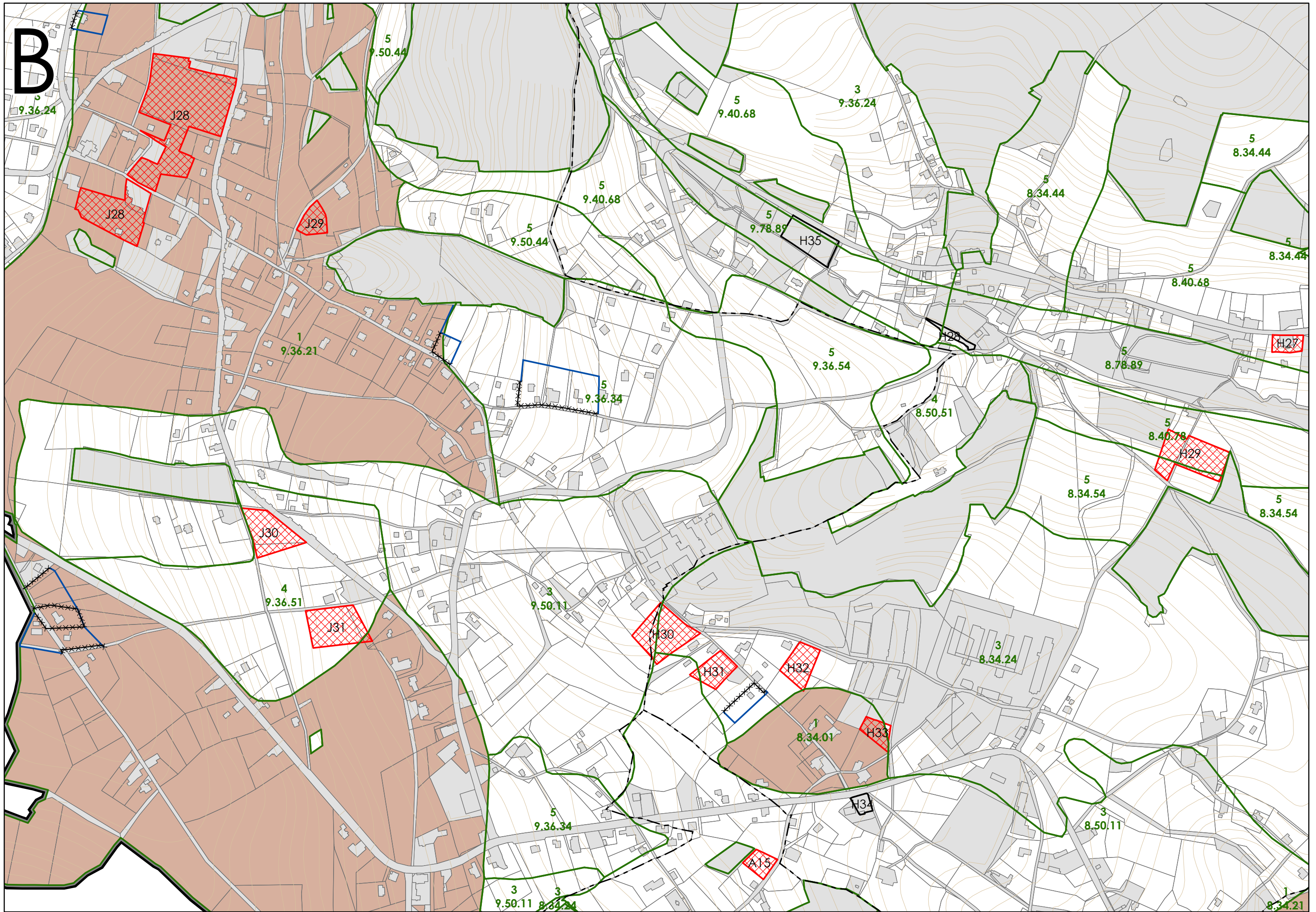
JEVY SCHVALOVANÉ

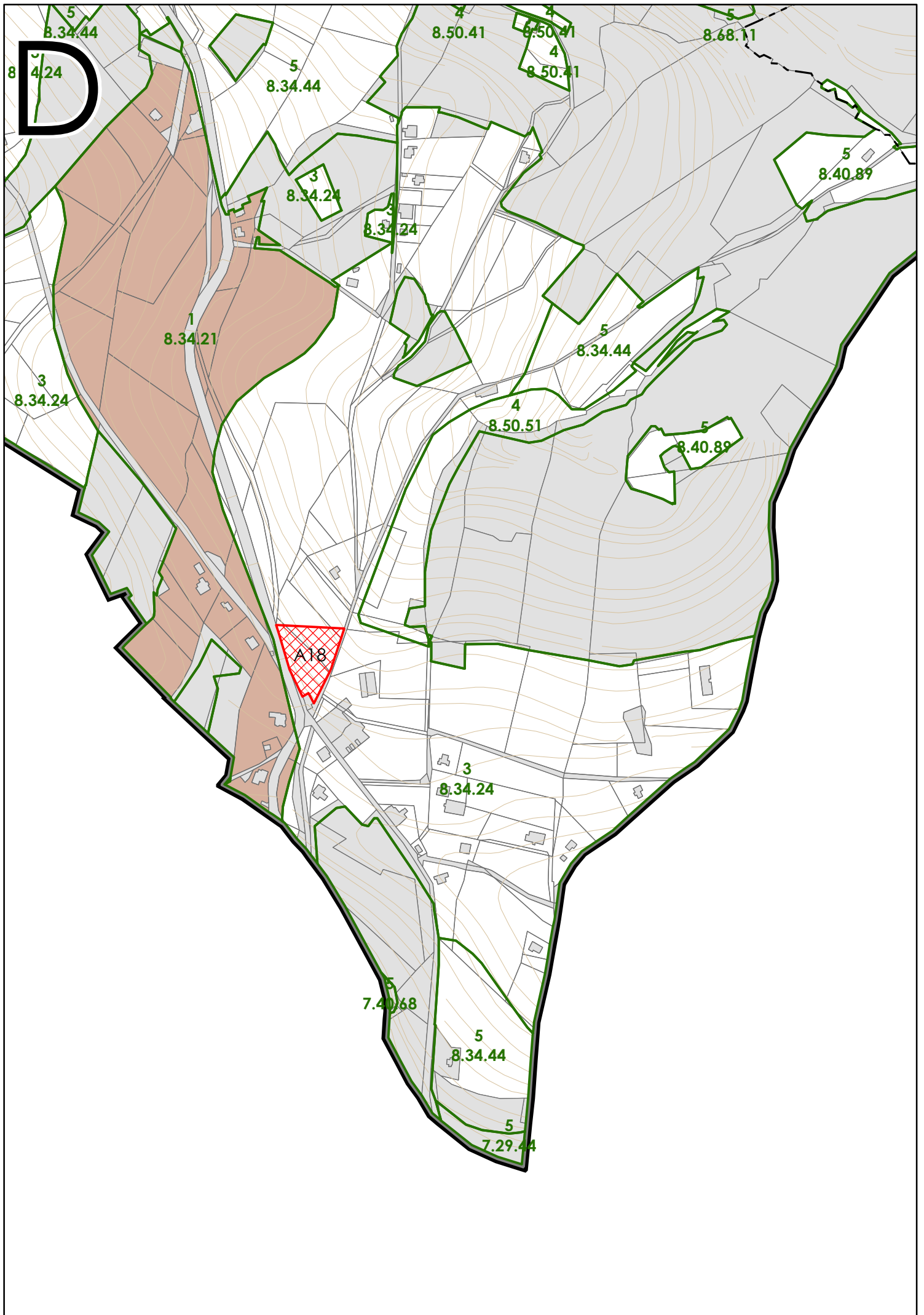
	nová hranice zastavěného území
	hranice zastavěného území - ke zrušení
	hranice zastavitelné plochy se zábořem ZPF
	hranice zastavitelné plochy bez záboru ZPF
	část zastavitelné plochy s vyhodnocením záboru ZPF
	koridor technické infrastruktury s předpokládaným nárokem na zábor ZPF
	koridor technické infrastruktury s předpokládaným nárokem na zábor PUPFL



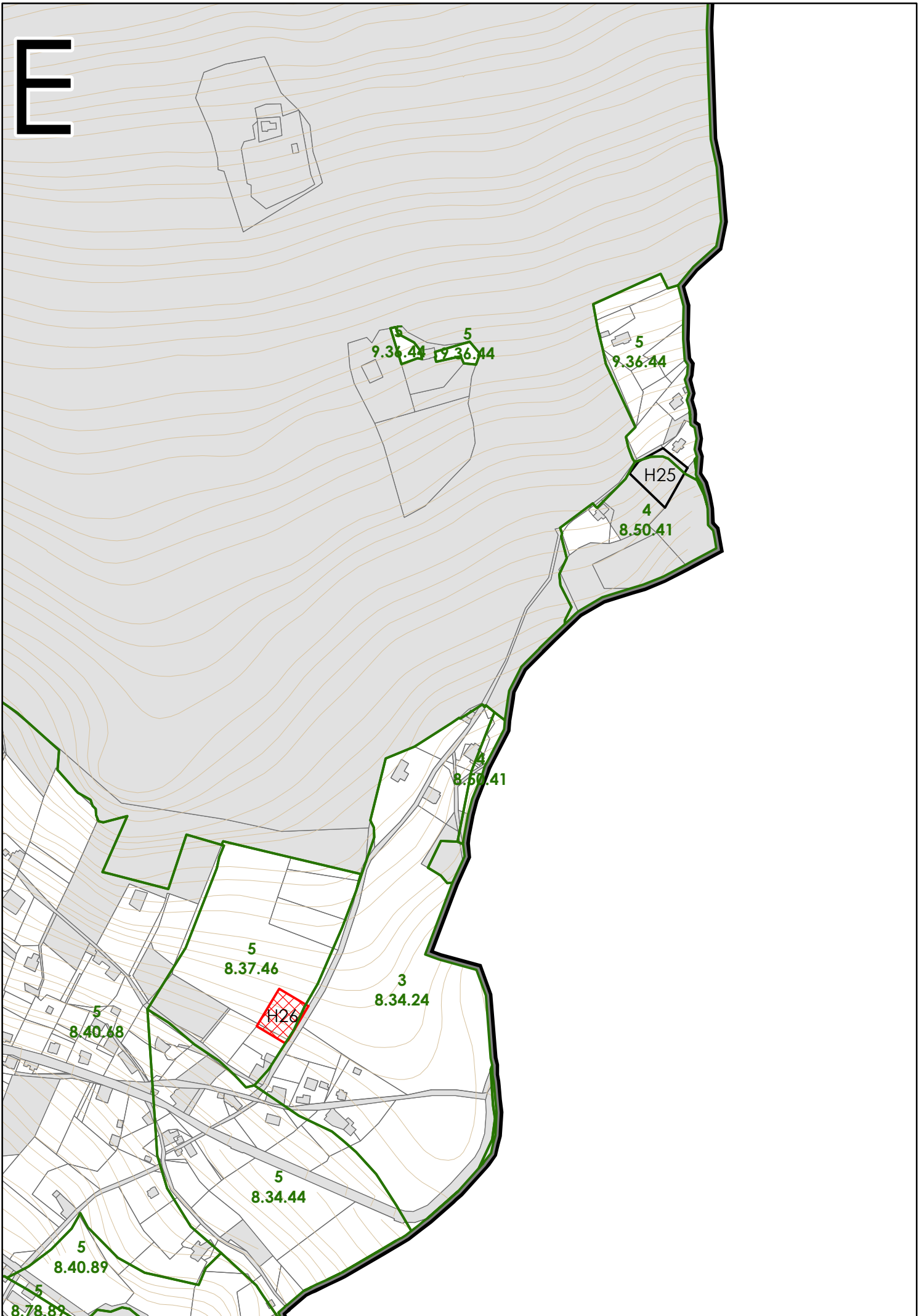


B

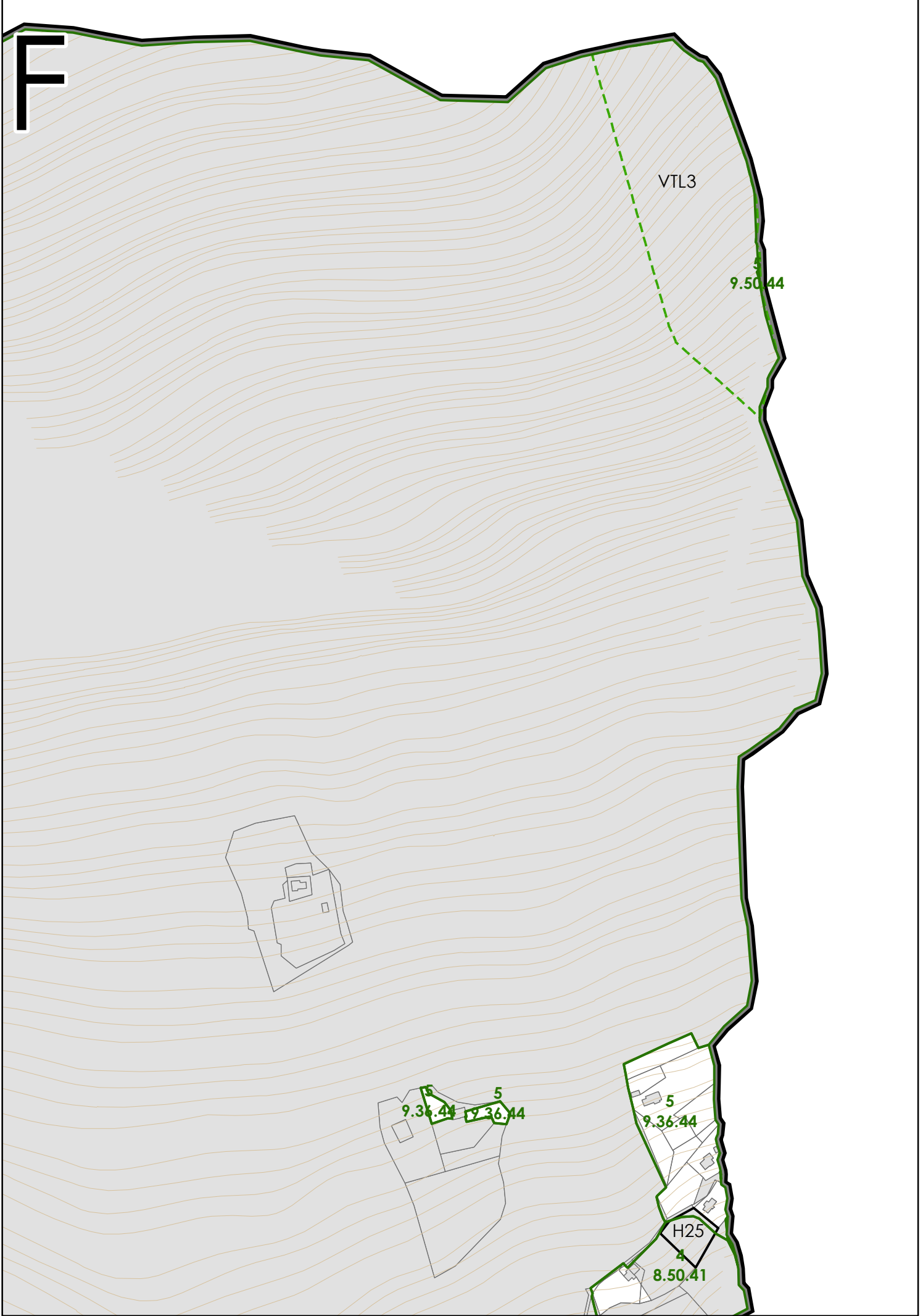




E



F



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

LEGENDA

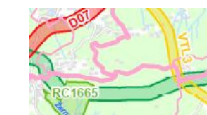
HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

 hranice řešeného území

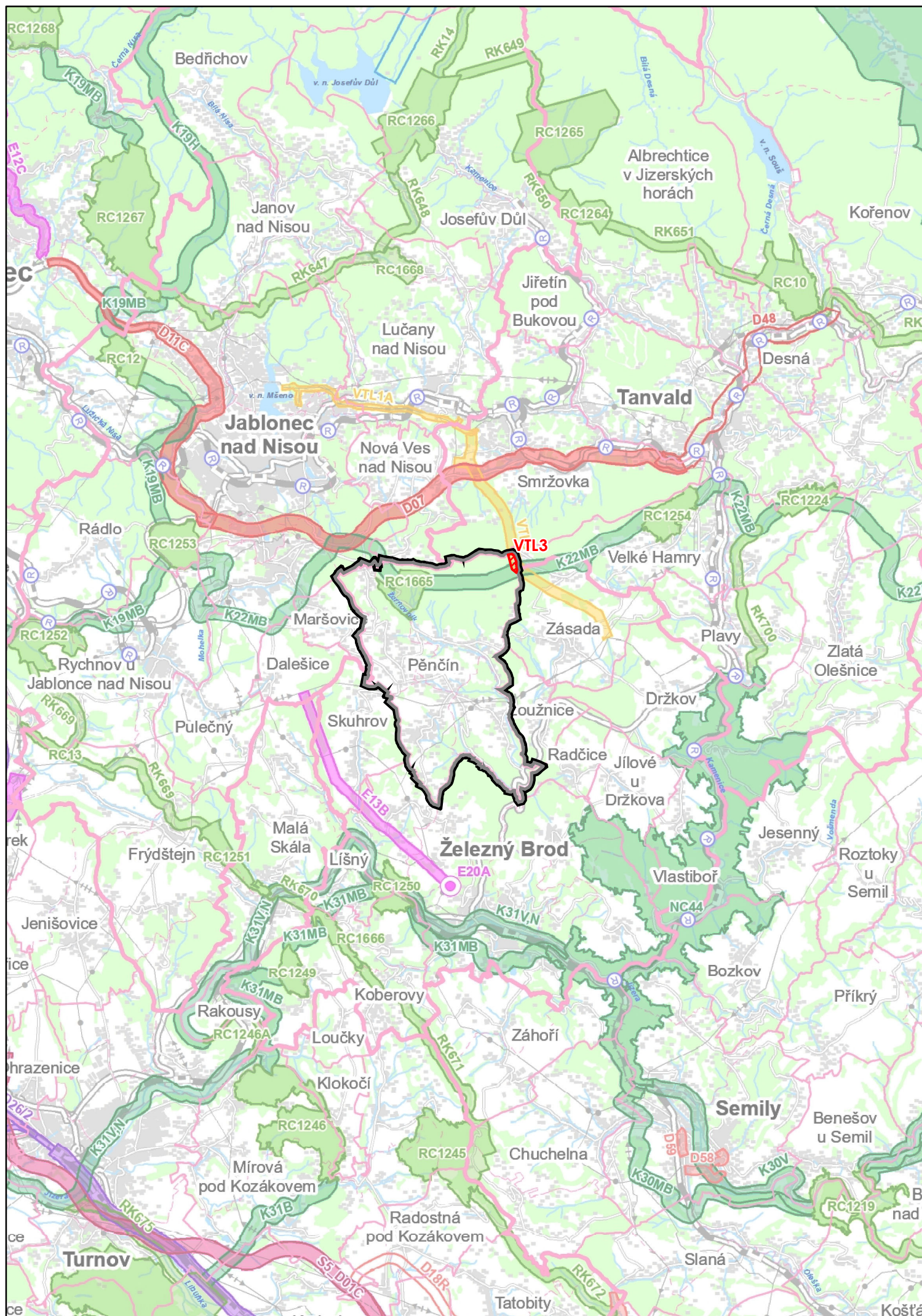
KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

 koridor technické infrastruktury - VTL plynovod

INFORMATIVNÍ PODKLAD



ZÚR Libereckého kraje - úplné znění po Aktualizaci č.1
Výkres ploch a koridorů, včetně územního systému ekologické stability
(03/2021) - zesvětleno



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚNČÍN

PŘÍLOHOVÁ ČÁST

PŘÍLOHA Č. 1 - SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK
--

ČR	Česká republika
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
k. ú.	katastrální území
KN	Katastr nemovitostí ČR
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
KÚ	krajský úřad
LK	Liberecký kraj
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

PŘÍLOHA Č. 2 – VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY SMÍŠENÉ												
A15	SV	0,1277	0	0	0,1277	0	0	0	NE	NE	NE	-
A16	SV	0,0227	0	0	0,0185	0	0,0042	0	NE	NE	NE	-
A17	SV	0,4036	0	0	0,4036	0	0	0	NE	NE	NE	-
A18	SV	0,3581	0	0	0,3581	0	0	0	NE	NE	NE	-
H26	SV	0,1709	0	0	0,0066	0	0,1643	0	NE	NE	NE	-
H27	SV	0,0873	0	0	0	0	0,0873	0	NE	NE	NE	-
H30	SV	0,4869	0	0	0,4869	0	0	0	NE	NE	NE	-
H31	SV	0,2189	0	0	0,2189	0	0	0	NE	NE	NE	-
H32	SV	0,2465	0,0002	0	0,2463	0	0	0	NE	NE	NE	-
J29	SV	0,1609	0,1609	0	0	0	0	0	NE	NE	NE	-
J30	SV	0,4022	0	0	0,0010	0,4012	0	0	NE	NE	NE	-
J31	SV	0,4896	0,0137	0	0	0,4759	0	0	NE	NE	NE	-
PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI												
J28	OV	2,2646	2,2646	0	0	0	0	0	NE	NE	NE	-
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ												
H29	ZV	0,5252	0	0	0	0	0,5252		NE	NE	NE	-
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ												
B10	VZ	0,1283	0	0	0,0465	0	0,0818	0	NE	NE	NE	-
H33	VL	0,1404	0,1261	0	0,0143	0	0	0	NE	NE	NE	-
Σ		6,2338	2,5655	0	1,9284	0,8771	0,8628	0				

PŘÍLOHA Č. 3 – TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn provedených Změnou č. 1 ÚP Pěnčín je označen tímto způsobem:

původní text
nový text
vypuštěný text

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu ~~1.8.2013~~ 10.6.2022. 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 Pěnčín, 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~~263 ha
- rozsah zastavitelných ploch: ~~35~~42 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 reliktvů 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, průlehů 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 zaslouhuje 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 dvoupodlažní 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 Žernovnick, 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 Žernovnick
- zachovat významné průhledy do volné krajiny.

Zóna C: Krásná

Krásná, dříve zvaná Šumberk, 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 Žernovnick.

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 Pěnčín 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 **Pěnčín** (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.

Pěnčínská část k.ú. Huť by se dala považovat za centrum obce Pěnčín. 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 lékařů, 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 Pěnčín 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 pěnčínské 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 Pěnčína. Hlavním sídlotvorným činitelem v Bratříkově je silnice II/287 a výrazný terén, který na jihu prudce klesá do hlubokého údolí toku Žernovíku.

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 jejíž nejjižnějším cípu 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 Žernovnicku do Pěnčína 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 Pěnčíně poté terén klesá, místy poměrně dramaticky, do údolí toku Žernovnick.

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 Pěnčín) 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 Huti (Pěnčíně) 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 Pěnčína 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)
 - **Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

3.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

lokality	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 1150 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	1,33 1,19
J5			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 3800 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,10	0,40

			-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	
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 0,12
J12	Jistebsko	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1400 m² - 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 m² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,28

			-budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační 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 vibrační 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 vibrační 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 vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,29
J26		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.	0,44
J27			- zpracovat územní studii - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	1,35
J28	Jistebsko	občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	- realizovat doplňkové stavby občanské vybavenosti ke stávajícím stavebním dominantám lokality - Kittelův dům, fara, kostel sv. Josefa - nevytvářet nové dominanty zejména s ohledem na blízkost areálu kostela sv. Josefa	2,38
J29			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1600 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,16
J30		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.	0,40
J31			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ²	0,49

			- koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	
A1	Alšovice	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,11
A2			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,33
A3			- 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.	0,24
A4			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 800 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,23
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 čistírnou odpadních vod	0,21
A10		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,55
A12		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,18
A13	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ²		0,26	

			- koeficient zastavění pozemku: 0,20	
A14			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,31
A15			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1200 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,13
A16			-	0,03
A17			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,40
A18			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,36
B1	Bratříkov	technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- koordinovat s řešením na ploše B2 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	4,11
B2		dopravní infrastruktura – silniční (DS)	- koordinovat s řešením na ploše B1	0,07
B3		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zpracovat územní studii - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	3,38
B4			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,48
B6			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,12
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

B10		výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)	- realizace sběrného dvora za následujících podmínek: - zařízení k odstraňování nebo využívání nebezpečných odpadů s kapacitou do 250 t/rok - zařízení k odstraňování nebo využívání ostatních odpadů s kapacitou do 2 500 t/rok	2,07
H1	Huť	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- zpracovat územní studii -budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací 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 vibrací 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 vibrací 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	0,8026
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 vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
H9	- 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.			0,83
H10	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ²			0,23

			- koeficient zastavění pozemku: 0,20	
H11			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,21
H12			- 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.	0,67
H13			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1600 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,49
H15		technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,06
H16			- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,41
H17			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,31
H18			- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. - minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,16
H19		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - realizovat max. 1 rodinný dům - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,32
H20			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,95
H21		občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. - s ohledem na negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva a po zhodnocení zdravotních rizik nelze souhlasit s umístěním stavby nebo	0,44

			zařízení bez doložení dodržení hygienických limitů hluku v chráněných prostorech - ve vymezené ploše platí následující limity výroby (včetně doplňkových služeb a staveb): - balení a konzervování výrobků živočišného a rostlinného původu s kapacitou výrobků do 100 tis. t/rok - zpracování mléka do 200 tis. hl/rok - pivovary s kapacitou výroby do 200 tis. hl/rok - lihovary nebo pálenice s kapacitou do 100 tis. hl/rok - výroba nealkoholických nápojů s kapacitou do 200 tis. hl/rok - výroba cukrovinek a sirupů s kapacitou do 10 tis. t/rok	
H22			- zpracovat územní studii - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační 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		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1500 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,16
H25			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,21
H26			- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 1600 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,15	0,17
H28		občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	-	0,06
H29		veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	-	0,54
H30		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,49

H31		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20 - budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,22
H32		plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku: 2000 m ² - koeficient zastavění pozemku: 0,20	0,25
H33		výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	- výhradně pro účely stavby zahradnictví a doplňkových služeb a staveb - s ohledem na negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva a po zhodnocení zdravotních rizik nelze souhlasit s umístěním stavby nebo zařízení bez doložení dodržení hygienických limitů hluku v chráněných prostorech	0,14

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 vibrační 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 vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,50
H27			- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,12
H34	Huť	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. - bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na komunikaci II/287 v chráněných prostorech	0,07
H35			- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrační stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.	0,34

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 vymezuje následující zastavitelnou plochu:

lokality	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky pro rozhodování
J28	Jistebsko	občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	<p>- realizovat doplňkové stavby občanské vybavenosti ke stávajícím stavebním dominantám lokality - Kittelův dům, fara, kostel sv. Josefa</p> <p>- nevytvářet nové dominanty zejména s ohledem na blízkost areálu kostela sv. Josefa</p>

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
J25			- umístit pouze sáňkařskou nebo bobovou dráhu s nezbytným provozním a technickým zázemím, včetně případných ploch pro parkování
H3	- v navazujících projektových pracích posoudit možnost znovuvyužití zachovalých částí původní dráhy, případně navrhnout její nové trasování		
H28	- v navazujících stupních řízení prokázat, že obslužná komunikace bude mít odpovídající stavebně-technické parametry		
	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			-
H29			-

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
R2			

R3		plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs)	území, dostupnost a kapacity související infrastruktury, apod.
R4			
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	Huť		-
H16			-
A10	Alšovice		-
B1	Bratřikov		- koordinovat řešení na ploše B2
B7			- zachovat funkčnost lokálního biokoridoru LBK 10

V rámci koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod jsou vymezeny koridory technické infrastruktury:

koridor	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky využití
KT11	Jistebsko	koridor technické infrastruktury	-

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 Bratřikova (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.

V rámci koncepce zásobování plynem a teplem jsou vymezeny koridory technické infrastruktury:

koridor	k.ú.	navrhované funkční využití	podmínky využití
VTL3	Huť	koridor technické 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.

4.4.7 Hlavní odvodňovací zařízení

Není navrhována změna koncepce.

Územní plán stanovuje následující zásady:

- zachovat podél trubního HOZ nezastavěný manipulační prostor o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany
- zachovat podél otevřeného HOZ 6 m široký oboustranný manipulační pruh
- nevypouštět do HOZ odpadní či dešťové vody
- výsadbu podél HOZ uskutečnit pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od břehové hrany

(Vedení hlavních odvodňovacích zařízení je obsahem Koordinačního výkresu Odůvodnění ÚP Pěnčín.)

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 krajinnotvorným 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 Hutí.

Jednoznačně dominantním **přírodním prvkem** v území je Černostudniční hřeben (nebo hřbet), který zabírá celou severní část území v Hutí a částečně i v Jistebsku. Jedná se masivní zalesněný svah, který spadá k jihu do údolí toku Žernovník. 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 Hutí. Od toku Žernovníku se terén zvedá a vrcholu dosahuje v Pěnčíně, 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 Žernovníku, 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 (Pěnčín, 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 zastavěním 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 vymečováním interakčních prvků;
- zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochrannou a péči 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 oseední 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 zadržetí 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, tůňe, 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 Odst. 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
- 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 projevat 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
- **minimální výměra stavebního pozemku: 800 m² (není-li stanoveno jinak specifickými podmínkami pro jednotlivé rozvojové plochy)**

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

Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)

hlavní využití:

- zemědělská výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí

přípustné využití:

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

podmíněně přípustné využití:

- kompostárna a sběrný dvůr za podmínky splnění závazných hygienických limitů
- občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- drobná řemeslná výroba 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

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 náradí a plodin

podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž trasování mimo soukromé plochy zeleně by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- 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, solitérní, 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
- 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)
- 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)	
VT8	Jistebsko	koridor přeložky kanalizačního řadu (KT11)	
VTL3	Huť	koridor vysokotlakého plynovodu (VTL3)	-

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	
RC 1665		regionální biocentrum RC 1665	

VU1	Alšovice, Bratříkov, Huť, Jistebsko	lokální prvky ÚSES	Česká republika, Agentura ochrany přírody a krajiny
------------	--	--------------------	---

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 Odst. 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 TĚTO 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 **Změna č.1 ÚP Pěnčín**. 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 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.