



# ÚZEMNÍ PLÁN JETŘICHOVICE

## I. VÝROK

### NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

DLE § 52 ZÁKONA č. 183/2006 Sb., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU, V PLATNÉM ZNĚNÍ



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

---

## ZADAVATEL

### Obec Jetřichovice

Jetřichovice 24

407 16 Jetřichovice

Určeny zastupitel pro územní plán: Marek Kny, starosta obce

## POŘIZOVATEL

### Magistrát města Děčín

Odbor stavební úřad, oddělení Úřad územního plánování

Osoba vykonávající činnost pořizovatele:

od 01/2020 – 03/2023: Ing. Marek Futera, referent Úřadu územního plánování

od 03/2023: Ing. Alena Singolová, vedoucí Úřadu územního plánování

## ZPRACOVATEL

od 01/2020 – 02/2022: **HaskoningDHV Czech republic, spol. s r.o.**

Sokolovská 100/94

186 00 Praha 8

od 02/2022: **Ateliér Cihlár-Svoboda s.r.o.**

Na Máchovně 1610

266 01 Beroun

Zodpovědný projektant:

**RNDr. Milan Svoboda**

► autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA č. 02 463

---

Zpracovatelský tým:

RNDr. Milan Svoboda

- autorizovaný architekt pro obor územní plánování
- autorizovaný architekt pro obor krajinářská architektura
- autorizovaný projektant ÚSES

Ing. Jan Cihlář

Ing. Lukáš Velebil

Ing. Lucie Nováková

Mgr. Simona Křečková

Ing. arch. Mgr. Monika Boháčová

- autorizovaný architekt pro obor architektura

Ing. Václav Starý

- autorizovaný inženýr pro obor dopravní stavby

Ing. Petr Hrdlička

- autorizovaný inženýr pro obor městské inženýrství
- autorizovaný inženýr pro obor stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství

Mgr. Alena Smrčková, Ph.D.

- držitel autorizace dle § 19 zákona č. 100/2001 Sb.

RNDr. Marek Banaš, Ph.D.

- držitel autorizace dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb.

Mgr. Lukáš Veselý

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

|  |    |
|--|----|
| A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....   | 7  |
| B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....  | 8  |
| B.1 Základní koncepce rozvoje území obce.....  | 8  |
| B.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území obce.....  | 8  |
| B.3 Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území obce.....  | 9  |
| B.4 Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území.....  | 11 |
| C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM DVYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....   | 12 |
| C.1 Návrh urbanistické koncepce.....   | 12 |
| C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch a ploch přestavby.....   | 13 |
| C.3 Vymezení systému sídelní zeleně.....   | 17 |
| D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....  | 18 |
| D.1 Dopravní infrastruktura.....   | 18 |
| D.2 Technická infrastruktura.....  | 20 |
| D.3 Občanské vybavení.....   | 23 |
| D.4 Veřejná prostranství.....  | 23 |
| D.5 Ochrana obyvatelstva.....  | 23 |
| E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, APOD.....  | 25 |
| E.1 Koncepce uspořádání krajiny.....   | 25 |
| E.2 Zásady ochrany krajiny.....  | 25 |
| E.3 Plochy v krajině.....  | 27 |
| E.4 Územní systém ekologické stability.....  | 27 |
| E.5 Prostupnost krajiny.....   | 29 |
| E.6 Protierozní opatření.....  | 29 |
| E.7 Vodní režim a ochrana před povodněmi.....  | 29 |
| E.8 Rekreační využívání krajiny.....   | 30 |
| E.9 Dobývání nerostů, sesuvná a poddolovaná území.....   | 30 |
| F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)..... | 31 |
| F.1 Vymezení pojmů využití ploch a podmínek prostorového uspořádání.....   | 31 |
| F.2 Plochy s rozdílným způsobem využití.....   | 35 |
| F.3 Upřesněné podmínky prostorového uspořádání ploch změn.....   | 56 |
| G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....   | 64 |
| G.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....   | 64 |
| G.2 Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....   | 65 |
| G.3 Plochy pro asanaci.....  | 65 |

|  |    |
|--|----|
| H. 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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA ..... | 66 |
| I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....   | 67 |
| J. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....   | 68 |
| K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....  | 69 |

## **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>I.1. Výkres základního členění území</b>                       | <b>1: 5 000</b> |
| <b>I.2. Hlavní výkres</b>   | <b>1: 5 000</b> |
| <b>I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b> | <b>1: 5 000</b> |

## **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

- (A01) Ve správním území obce Jetřichovice se vymezuje hranice zastavěného území ke dni 24. 6. 2024.
- (A02) Zastavěné území je vymezeno a zobrazeno shodně ve všech výkresech grafické části Územního plánu Jetřichovice.

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

### B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- (B01) Stanovují se tyto základní zásady koncepce rozvoje správního území obce Jetřichovice, které jsou uplatněny v tomto územním plánu a budou respektovány při pořizování jeho změn a při rozhodování o změnách v území:
- a) respektovat sídelní strukturu obce tvořenou samostatnými, prostorově oddělenými sídly Jetřichovice, Rynartice, Všemily a Vysoká Lípa s převážně obytně-rekreačním charakterem;
  - b) stabilizovat všechny části sídel jako historická vesnická sídla pro trvalé bydlení s podílem občanského vybavení pro rekreaci;
  - c) rozvoj jednotlivých sídel soustředit přednostně do vnitřních plošných rezerv v rámci zastavěného území sídla a zástavbu rozvíjet přednostně formou doplňování proluk v zastavěném území a doplňováním urbanistické struktury v bezprostřední vazbě na zastavěné území sídel;
  - d) oddělené drobné obytné enklávy rozptýlené ve volné krajině přednostně stabilizovat v současném rozsahu a plošně dále nerozvíjet;
  - e) podporovat trvalé bydlení v rodinných domech vesnického charakteru;
  - f) zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci, včetně rozšiřování stávajících objektů a rozšiřování ploch pro individuální rekreaci;
  - g) zamezit dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, které by vedlo k narušení celkového charakteru krajinného rázu území;
  - h) udržovat stávající vysoký podíl ploch zeleně v sídlech a stabilizovat nezastavěné plochy v krajině;
  - i) rozvíjet a posilovat stabilitu krajiny s ohledem na vyváženost její ekologické, produkční a rekreační funkce, zejména citlivě přistupovat k jejímu využívání pro rekreační a volnočasové aktivity;
  - j) důsledně chránit a zajistit ochranu zejména přírodních, krajinných a civilizačních (architektonických a urbanistických) hodnot v území;
  - k) stabilizovat a udržitelným způsobem zkvalitňovat infrastrukturu pro pěší turistiku, cykloturistiku a hipoturistiku;
  - l) rozvíjet, doplňovat a zkvalitňovat veřejnou infrastrukturu, včetně ploch pro řešení statické dopravy (v klidu), tzn. vhodným rozmístěním a návrhem parkovacích a odstavných ploch, pro nové stavby zajistit odpovídající dopravní napojení;
  - m) zajistit kapacitně dostatečnou a provozně bezpečnou obsluhu obce technickou infrastrukturou.

### B.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ OBCE

- (B02) Stanovují se tyto základní zásady koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot obce Jetřichovice, které budou respektovány při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území:
- a) chránit volnou krajinu mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jako nezastupitelné území pro realizaci a rozvoj přírodních procesů, pro možné zemědělské a lesní hospodaření a jako zázemí pro každodenní rekreaci a trávení volného času obyvatel obce a návštěvníků území v přírodním a přírodě blízkém prostředí;
  - b) nenarušovat celistvost přírodních a přírodě blízkých ploch (plochy lesa, plochy nelesní zeleně v rozvinutém sukcesním stadiu včetně remízů, mezí a doprovodné zeleně podél cest a vodních



- ploch a vodních toků, vodní plochy a toky) na území obce a návrhem změn v krajině podporovat a dále posilovat vzájemné vazby mezi těmito plochami;
- c) chránit a dále rozvíjet prvky krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu;
  - d) chránit všechny vodní toky a plochy a podporovat v krajině přirozenou retenční a retardační schopnost vodních toků a ploch;
  - e) chránit volnou krajinu před zastavěním, mimo ploch určených tímto územním plánem k zastavění;
  - f) chránit všechny vodní zdroje v území a plochu území jako součást chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV);
  - g) chránit a dále rozvíjet aleje a stromořadí podél silnic a cest ve volné krajině;
  - h) chránit stávající cestní síť ve volné krajině a doplňovat jí novými cestami, přednostně obnovou historických zaniklých cest;
  - i) chránit skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole E.4 a ve výkresu I.2. *Hlavní výkres*;
  - j) chránit památné stromy ve správním území obce;
  - k) chránit evropsky významné lokality (EVL) a ptačí oblasti (Natura 2000);
  - l) chránit velkoplošná zvláště chráněná území (NP České Švýcarsko a CHKO Labské pískovce);
  - m) chránit maloplošná zvláště chráněná území (Přírodní rezervace Pavlinino údolí, Přírodní památka Meandry Chřibské Kamenice, Přírodní památka Hofberg);
  - n) chránit významné krajinné prvky dle § 3 a § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tedy lesy, vodní plochy, vodní toky a jejich údolní nivy;
  - o) chránit plochy zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF s výjimkou ploch určených tímto územním plánem k zastavění;
  - p) chránit významné přírodní dominanty v území:
    - p.1) Vilemínina vyhlídka, vyhlídka Mariina skála a vyhlídka Rudolfův kámen, vše v území NP České Švýcarsko;
    - p.2) Křížový vrch v Rynarticích na území CHKO Labské pískovce.
- (B03) Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost či předmět ochrany dle příslušného obecně závazného předpisu. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo, s požadavky na ochranu se vztahují i na toto ochranné pásmo.

### B.3 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ OBCE

- (B04) Stanovují se tyto základní zásady koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot obce Jetřichovice, které budou respektovány při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území:
- a) při umísťování nových staveb a při změnách stávajících staveb v historickém jádru sídla Vysoká Lípa a v přímé návaznosti na něj mimořádně citlivě přizpůsobovat vzhled a prostorové uspořádání zástavby v historické zástavbě a struktuře sídel, včetně veřejných prostranství; ve **Vesnické památkové zóně Vysoká Lípa** (rejstříkové číslo 2319) zejména:
    - a.1) respektovat historickou parcelaci v území;
    - a.2) respektovat urbanistickou kompozici historického sídla Vysoká Lípa, pohledy a průhledy na významné dominanty, zejména na dominantu vrchu Na Zámečku se zbytky hradu, zámku a dochované historické roubené a hrázděné usedlosti z přelomu 18. a 19. století;
    - a.3) respektovat a zachovat výškovou hladinu původní historické zástavby;

- a.4) respektovat veřejná prostranství, historické cesty a pěší trasy;
- a.5) zachovat původní historickou zástavbu, jejímu charakteru přizpůsobovat novostavby či úpravy a změny stávajících staveb bez památkové ochrany;
- a.6) při využití staveb a ploch přihlížet k jejich kapacitním možnostem;
- a.7) dostavby původní historické zástavby připustit pouze tehdy, pokud se nebudou rušivě uplatňovat z veřejných prostranství, z krajiny či v panoramatech;
- a.8) případné novostavby situovat na pozemek podle principů utváření původní historické struktury sídla, vesnice;
- a.9) zachovat využití historického jádra vesnické památkové zóny, jako smíšeného obytného a obytného centrálního území sídla, vesnice s reprezentativní funkcí a nabídkou služeb pro turistický ruch;
- b) respektovat **nemovité kulturní památky** uvedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR vedeném u Národního památkového ústavu jako architektonicky cenné stavby;
- c) respektovat **území s archeologickými nálezy** evidované ve Státním archeologickém seznamu ČR;
- d) respektovat významné **stavební a kulturně historické dominanty** v území:
  - d.1) kostel sv. Jana Nepomuckého v Jetřichovicích;
  - d.2) hotel Bellevue v Jetřichovicích;
  - d.3) areál s objektem bývalé dětské ozdravovny T.G. Masaryka v Jetřichovicích;
  - d.4) budova Hotelu Lípa;
  - d.5) hotel Zámeček v Rynarticích;
  - d.6) přístřešek na Mariině vyhlídce;
  - d.7) škola Jetřichovice;
  - d.8) stará škola Všemily;
- e) respektovat **významné kompoziční osy**:
  - e.1) urbanistické osy: pozemní komunikace silnice III. třídy Jetřichovice-Rynartice, Jetřichovice-Vysoká Lípa a Jetřichovice-Všemily;
  - e.2) krajinné osy: údolní niva říčky Chřibské Kamenice; doprovodná liniová zeleň u pozemní komunikace silnice na Vysokou Lípu (osa ukončena budovou hotelu Lípa);
- f) respektovat **významné pohledové osy**:
  - f.1) pohledová osa na hotel Lípa při vjezdu do sídla Jetřichovic;
  - f.2) pohledové osy na krajinné dominanty v NP a CHKO;
- g) respektovat **krajinné dominanty**:
  - h.1) Čedičový vrch;
  - h.2) vrch Vyhlídka;
  - h.3) Mariina skála;
  - h.4) Havraní skála (387 m n. m.);
  - h.5) Na Zámečku (391 m n. m.);
  - h.6) Křížový vrch (408 m n. m.);
  - h.7) hřeben v NP ČS severně od sídla Jetřichovice;
- h) při umisťování nových staveb nebo při změnách stávajících staveb v okolí památkově chráněných staveb dbát na kontext památkově chráněných staveb ve struktuře zástavby; novou zástavbou vyloučit poškození a degradaci původního charakteru a kontextu památkově chráněných staveb v širší urbanistické struktuře okolní zástavby, resp. volné krajiny;
- i) respektovat historicky cenné drobné objekty (drobné sakrální objekty, drobné historické objekty ve volné krajině a památníky);

- j) respektovat architektonicky nebo urbanisticky významné stavby dle bodu (J01);
  - k) při umísťování nových staveb a při změnách stávajících staveb v jednotlivých sídlech obce Jetřichovice mimořádně citlivě přizpůsobovat vzhled a prostorové uspořádání zástavby v historické zástavbě a struktuře sídel, včetně veřejných prostranství.
- (B05) Nová výstavba v plochách náležejících mezi kulturní hodnoty a v plochách v okolí kulturních hodnot, stejně jako dostavba a přestavba objektů zařazených mezi kulturní hodnoty, bude navržena a realizována tak, aby svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením nenarušila hmotové části staveb a území včetně významných pohledů a průhledů.
- (B06) Návrhy a projekty na dostavby území a přestavby staveb a ploch zařazených mezi kulturní hodnoty uvedených v bodech B04/b a B04/d a na území NP České Švýcarsko může zpracovat pouze autorizovaný architekt ČKA se všeobecnou působností (A.0) nebo pro obor architektura (A.1)<sup>1</sup>.

#### **B.4 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ**

- (B07) Stanovují se tyto základní zásady koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot obce Jetřichovice, které budou respektovány při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území:
- a) chránit a dále rozvíjet dopravní systém obce tvořený pozemními komunikacemi silnicí č. III/ 25861 a silnicí č. III/25854, systémem integrované veřejné hromadné dopravy osob a systémem dopravy v klidu, jako základní a nezastupitelný systém dopravní obsluhy celého území, jednotlivých sídel, pozemků a staveb na nich;
  - b) chránit a dále rozvíjet systém veřejných prostranství, zahrnující veřejná prostranství sídel, stejně jako navazující cestní síť ve volné krajině, místní a účelové komunikace, jako určující systém zajišťující fungování území obce a jeho prostupnost pro pěší (značené turistické trasy a naučné stezky), cyklisty (cyklostezky č. 21, č. 3029, č. 3030 a č. 3076) a jízdu na koních (hipostezky trasy č. I. II. a III.) ve správním území obce;
  - c) navrhovaný rozvoj nesmí zhoršit podmínky prostupnosti území obce;
  - d) chránit a dále rozvíjet systém technické infrastruktury obce tvořený vodovodním systémem (vodojemy, čerpacími stanicemi, úpravami vody a vodovodní řady), kanalizačními systémy ve správním území obce, energetickými systémy distribuční soustavy pro elektrickou energii a telekomunikačními sítěmi jako základní a nezastupitelný systém technické obsluhy celého území, jednotlivých sídel, pozemků a staveb na nich;
  - e) na celém území obce vytvářet územní podmínky optimální dostupnosti veřejného občanského vybavení dle platných právních předpisů a standardů dostupnosti veřejné infrastruktury;
    - e.1) zařízení pro vzdělávání, zdravotní a sociální služby, tělovýchovu a sport, hromadnou rekreaci;
    - e.2) církevní zařízení;
    - e.3) zařízení komerčního občanského vybavení;
    - e.4) hřbitovy v místních částech Jetřichovice, Všemily a Vysoká Lípa;
  - f) chránit a dále rozvíjet veřejná prostranství a plochy pro volnočasové aktivity a dětská hřiště.

---

<sup>1</sup> § 4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM DVYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

### **C.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

- (C01) Základní zásadou urbanistické koncepce je zajišťovat dlouhodobý udržitelný rozvoj území.
- (C02) Pro celé území obce se stanovují tyto zásady urbanistické koncepce:
- a) území obce bude rozvíjeno přednostně v rámci zastavěného území jednotlivých částí v plochách proluk a přestaveb;
  - b) nová zástavba bude svou funkcí a charakterem respektovat velikost a význam příslušného sídla;
  - c) nová zástavba bude hmotovým a výškovým uspořádáním respektovat charakter původní zástavby a zástavby v navazujícím zastavěném území;
  - d) výstavba v plochách změn bude organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné;
  - e) ve směru od center sídel do volné krajiny bude klesat hustota a výška zástavby, dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v kapitole F.3;
  - f) v území nebudou vytvářeny dominanty, které by narušovaly vizuální projev stávajících přírodních hodnot a dominant;
  - g) do území nebude umisťována výroba s výraznými prostorovými a dopravními a technickými nároky;
  - h) drobná výroba, služby a zemědělská výroba bude funkčně soustředěna do ploch výrobních a smíšených, prostorově bude zpravidla soustředěna na okraj sídel.
- (C03) V místní části Jetřichovice:
- a) bude probíhat rozvoj jako centrální části celého správního obvodu obce, což je zohledněno v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;
  - b) budou podporovány převážně obytné struktury odpovídající měřítku okolní zástavby, bude omezen rozvoj areálových struktur;
  - c) je stabilizován stávající hřbitov u kostela sv. Jana Nepomuckého.
- (C04) V části Na Tokáni (k.ú. Rynartice):
- a) bude zachován specifický charakter území s rozvolněnou zástavbou podél komunikace;
  - b) bude zachováno okolí objektů nemovitých kulturních památek v současném stavu;
  - c) nebude docházet k výstavbě dalších objektů.
- (C05) V místní části Rynartice:
- a) bude zachována a dále rozvíjena typická rozptýlená urbanistická struktura s vazbou mezi osídlením a krajinou;
  - b) bude podpořen a respektován převážně vesnický charakter území;
  - c) bude primárně podpořena obytná funkce, a to v rozsahu odpovídajícímu významu sídla a jeho rozvojovým možnostem;
  - d) nebude probíhat rozvoj monofunkčních areálových ploch;
- (C06) V místní části Všemily:

- a) hlavní osídlení bude respektovat stávající převážně lineární strukturu sídla podél dvou hlavních os v území – toku říčky Chřibská Kamenice a silnice č. III/25854;
- b) silnice č. III/25854 bude tvořit přirozenou hranici obytné zástavby, které nebude rozšiřována k jejímu jižnímu okraji;
- c) bude podpořen a respektován převážně vesnický charakter území;
- d) bude primárně podpořena obytná funkce, a to v rozsahu odpovídajícímu významu sídla a jeho rozvojovým možnostem;
- e) nebude probíhat rozvoj monofunkčních areálových ploch;
- f) jsou stabilizovány stávající plochy Na Všemilské planině;
- g) je stabilizován stávající lesní hřbitov.

(C07) V místní části Vysoká Lípa:

- a) bude zachována a dále rozvíjena typická urbanistická struktura, tj. koncentrovaná v jižní části sídla a rozptýlená v severní části sídla s vazbou mezi osídlením a krajinou;
- b) bude podpořen převážně vesnický charakter území;
- c) bude primárně podpořena obytná funkce, a to v rozsahu odpovídajícímu významu sídla a jeho rozvojovým možnostem;
- d) nebude probíhat rozvoj monofunkčních areálových ploch;
- e) je stabilizován stávající lesní hřbitov.

## C.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

(C08) Jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- a) SV – smíšené obytné venkovské,
- b) BV – bydlení venkovské,
- c) BH – bydlení hromadné,
- d) RH – rekreace hromadná – rekreační areály,
- e) RI – rekreace individuální,
- f) OV – občanské vybavení veřejné,
- g) OK – občanské vybavení komerční,
- h) OS – občanské vybavení – sport,
- i) OH – občanské vybavení – hřbitovy,
- j) PU – veřejná prostranství všeobecná,
- k) PX – veřejná prostranství jiná,
- l) ZZ – zeleň - zahrady a sady,
- m) ZX – zeleň jiná,
- n) ZS – zeleň sídelní ostatní,
- o) VZ – výroba zemědělská a lesnická,
- p) VD – výroba drobná a služby,
- q) DS – doprava silniční,
- r) TW – vodní hospodářství,
- s) TX – technická infrastruktura jiná,
- t) XZ – specifické zvláštního určení,

## ÚZEMNÍ PLÁN JETŘICHOVICE

- u) XX – specifické jiné,
- v) WT – vodní a vodních toků,
- w) LU – lesní všeobecné,
- x) AU – zemědělské všeobecné,
- y) NU – přírodní všeobecné,
- z) MU.r – smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová,
- aa) MU.p – smíšené nezastavěného území – přírodní priority,
- bb) MU.s – smíšené nezastavěného území – sportovní využití.

(C09) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1. Výkres základního členění území jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

| Označení | Navržený způsob využití plochy     | Katastrální území (k.ú.) | Výměra (ha) |
|----------|------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Z.01     | BV – bydlení venkovské             | Vysoká Lípa              | 0,141       |
| Z.06     | VZ – výroba zemědělská a lesnická  | Vysoká Lípa              | 0,146       |
| Z.08     | PX – veřejná prostranství jiná     | Vysoká Lípa              | 0,129       |
| Z.10     | SV – smíšené obytné venkovské      | Vysoká Lípa              | 0,342       |
| Z.11     | PX – veřejná prostranství jiná     | Vysoká Lípa              | 0,011       |
| Z.12     | BV – bydlení venkovské             | Vysoká Lípa              | 0,274       |
| Z.13     | PX – veřejná prostranství jiná     | Jetřichovice u Děčína    | 0,046       |
| Z.14a    | BV – bydlení venkovské             | Všemily                  | 0,071       |
| Z.14b    | VZ – výroba zemědělská a lesnická  | Všemily                  | 0,087       |
| Z.16     | BV – bydlení venkovské             | Všemily                  | 0,101       |
| Z.17     | BV – bydlení venkovské             | Všemily                  | 0,153       |
| Z.19     | BV – bydlení venkovské             | Všemily                  | 0,183       |
| Z.20     | BV – bydlení venkovské             | Jetřichovice u Děčína    | 0,205       |
| Z.23     | TX – technická infrastruktura jiná | Jetřichovice u Děčína    | 0,139       |
| Z.24     | RI – rekreace individuální         | Jetřichovice u Děčína    | 0,112       |
| Z.26     | PX – veřejná prostranství jiná     | Jetřichovice u Děčína    | 0,239       |
| Z.28     | BV – bydlení venkovské             | Rynartice                | 0,167       |
| Z.33     | BV – bydlení venkovské             | Rynartice                | 0,287       |
| Z.34     | PX – veřejná prostranství jiná     | Rynartice                | 0,193       |
| Z.40     | TW – vodní hospodářství            | Jetřichovice u Děčína    | 0,091       |
| Z.41     | BV – bydlení venkovské             | Rynartice                | 0,150       |
| Z.44     | XX – specifické jiné               | Jetřichovice u Děčína    | 0,862       |
| Z.46     | BV – bydlení venkovské             | Jetřichovice u Děčína    | 0,100       |
| Z.49     | RI – rekreace individuální         | Jetřichovice u Děčína    | 0,075       |

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

| Označení | Navržený způsob využití plochy      | Katastrální území (k.ú.) | Výměra (ha) |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Z.50     | TX – technická infrastruktura jiná  | Jetřichovice u Děčína    | 0,106       |
| Z.51     | PX – veřejná prostranství jiná      | Jetřichovice u Děčína    | 0,577       |
| Z.53     | PX – veřejná prostranství jiná      | Jetřichovice u Děčína    | 0,114       |
| Z.54     | TX – technická infrastruktura jiná  | Všemily                  | 0,127       |
| Z.56     | RI – rekreace individuální          | Jetřichovice u Děčína    | 0,053       |
| Z.57     | ZZ – zeleň – zahrady a sady         | Jetřichovice u Děčína    | 0,614       |
| Z.58     | SV – smíšené obytné venkovské       | Jetřichovice u Děčína    | 0,053       |
| Z.60     | SV – smíšené obytné venkovské       | Jetřichovice u Děčína    | 0,003       |
| Z.61     | RI – rekreace individuální          | Všemily                  | 0,002       |
| Z.62     | RI – rekreace individuální          | Všemily                  | 0,005       |
| Z.63     | PX – veřejná prostranství jiná      | Jetřichovice u Děčína    | 0,004       |
| Z.66     | BV – bydlení venkovské              | Vysoká Lípa              | 0,169       |
| Z.67     | BV – bydlení venkovské              | Jetřichovice u Děčína    | 0,127       |
| Z.68     | PX – veřejná prostranství jiná      | Rynartice                | 0,120       |
| Z.69     | PX – veřejná prostranství jiná      | Jetřichovice u Děčína    | 0,062       |
| Z.70     | PU – veřejná prostranství všeobecná | Vysoká Lípa              | 0,117       |
| Z.71     | BV – bydlení venkovské              | Vysoká Lípa              | 0,103       |

(C10) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1. Výkresu základního členění území jsou vymezeny následující plochy přestavby:

| Označení | Navržený způsob využití plochy  | Katastrální území (k.ú.) | Výměra (ha) |
|----------|---------------------------------|--------------------------|-------------|
| P.02     | BV – bydlení venkovské          | Rynartice                | 0,278       |
| P.03     | ZS – zeleň sídelní ostatní      | Jetřichovice u Děčína    | 0,510       |
| P.04     | PX – veřejná prostranství jiná  | Vysoká Lípa              | 0,127       |
| P.05     | BV – bydlení venkovské          | Vysoká Lípa              | 0,158       |
| P.07     | SV – smíšené obytné venkovské   | Vysoká Lípa              | 0,105       |
| P.08     | BV – bydlení venkovské          | Vysoká Lípa              | 0,100       |
| P.09     | BV – bydlení venkovské          | Jetřichovice u Děčína    | 0,157       |
| P.12     | PX – veřejná prostranství jiná  | Jetřichovice u Děčína    | 0,208       |
| P.13     | OK – občanské vybavení komerční | Jetřichovice u Děčína    | 1,125       |
| P.14     | ZS – zeleň sídelní ostatní      | Jetřichovice u Děčína    | 0,541       |
| P.15     | PX – veřejná prostranství jiná  | Jetřichovice u Děčína    | 0,026       |
| P.17     | BV – bydlení venkovské          | Rynartice                | 0,152       |

## ÚZEMNÍ PLÁN JETŘICHOVICE

| Označení | Navržený způsob využití plochy    | Katastrální území (k.ú.) | Výměra (ha) |
|----------|-----------------------------------|--------------------------|-------------|
| P.18     | PX – veřejná prostranství jiná    | Rynartice                | 0,137       |
| P.19     | VD – výroba drobná a služby       | Všemily                  | 0,405       |
| P.20     | BV – bydlení venkovské            | Všemily                  | 0,152       |
| P.23     | PX – veřejná prostranství jiná    | Jetřichovice u Děčína    | 0,007       |
| P.24     | BV – bydlení venkovské            | Jetřichovice u Děčína    | 0,104       |
| P.25     | PX – veřejná prostranství jiná    | Jetřichovice u Děčína    | 0,205       |
| P.26     | OK – občanské vybavení komerční   | Jetřichovice u Děčína    | 0,537       |
| P.28     | OV - občanské vybavení veřejné    | Jetřichovice u Děčína    | 0,088       |
| P.29     | SV – smíšené obytné venkovské     | Jetřichovice u Děčína    | 0,136       |
| P.30     | SV – smíšené obytné venkovské     | Jetřichovice u Děčína    | 0,101       |
| P.31     | SV – smíšené obytné venkovské     | Jetřichovice u Děčína    | 0,253       |
| P.32     | OK – občanské vybavení komerční   | Jetřichovice u Děčína    | 0,607       |
| P.33     | VZ – výroba zemědělská a lesnická | Rynartice                | 0,219       |
| P.34     | OK – občanské vybavení komerční   | Vysoká Lípa              | 0,330       |
| P.35     | OK – občanské vybavení komerční   | Vysoká Lípa              | 0,117       |
| P.36     | BV – bydlení venkovské            | Vysoká Lípa              | 0,106       |
| P.37     | SV – smíšené obytné venkovské     | Jetřichovice u Děčína    | 0,164       |
| P.38a    | PX – veřejná prostranství jiná    | Jetřichovice u Děčína    | 0,352       |
| P.38b    | PX – veřejná prostranství jiná    | Jetřichovice u Děčína    | 0,057       |
| P.39     | BV – bydlení venkovské            | Vysoká Lípa              | 0,207       |
| P.40     | BV – bydlení venkovské            | Rynartice                | 0,173       |
| P.41     | BV – bydlení venkovské            | Rynartice                | 0,089       |
| P.42     | VD – výroba drobná a služby       | Všemily                  | 0,113       |
| P.43     | RI – rekreace individuální        | Všemily                  | 0,065       |
| P.45     | SV – smíšené obytné venkovské     | Jetřichovice u Děčína    | 0,217       |
| P.46     | SV – smíšené obytné venkovské     | Vysoká Lípa              | 0,014       |
| P.47     | SV – smíšené obytné venkovské     | Vysoká Lípa              | 0,025       |
| P.48     | SV – smíšené obytné venkovské     | Vysoká Lípa              | 0,019       |
| P.49     | BH – bydlení hromadné             | Jetřichovice u Děčína    | 0,261       |
| P.50     | OS – občanské vybavení – sport    | Rynartice                | 0,302       |
| P.52     | BV – bydlení venkovské            | Jetřichovice u Děčína    | 0,120       |
| P.53     | BV – bydlení venkovské            | Vysoká Lípa              | 0,377       |



| Označení | Navržený způsob využití plochy | Katastrální území (k.ú.) | Výměra (ha) |
|----------|--------------------------------|--------------------------|-------------|
| P.54     | PX – veřejná prostranství jiná | Vysoká Lípa              | 0,028       |
| P.55     | OS – občanské vybavení – sport | Rynartice                | 0,178       |

### C.3 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- (C11) Systém sídelní zeleně je tvořen plochami zeleně v zastavěném území obce s návazností na systém zeleně v nezastavěném území krajiny. Jsou do něj zařazeny:
- veřejně přístupné plochy veřejných prostranství s vysokým podílem zeleně (PU – veřejná prostranství všeobecná);
  - areálové parkové plochy zeleně a zahrady (ZS – zeleň sídlení ostatní);
  - zeleň jiných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PX – veřejná prostranství jiná);
  - zeleň hřbitovů (OH – občanské vybavení – hřbitovy);
  - neoplocená zeleň v rámci zastavěného území zachovávající rozvolněný charakter zástavby (ZX – zeleň jiná);
  - doplňková sídelní zeleň, doprovodná zeleň, vyhrazená zeleň ad. integrovaná v dalších plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.
- (C12) Vegetační úpravy, zahrady a další plochy zeleně, vč. zeleně ochranné a izolační, budou udržovány, obnovovány a nově realizovány jako nedílná součást ploch s rozdílným způsobem využití v urbánní struktuře.

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- (D01) Koncepce dopravní infrastruktury je založena na stabilizaci pozemních komunikací (silnice III. třídy), místních obslužných a účelových komunikací a vytvoření podmínek ke zlepšení propustnosti území obce, sídel a krajiny.
- (D02) Územní plán zobrazuje řešení koncepce dopravní infrastruktury v grafické části územního plánu ve výkresu *I.2. Hlavní výkres*. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z řešení koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
- (D03) Nejsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury.

#### D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém obce

- (D04) Stávající úseky silnic III. třídy tvořící nadřazený komunikační systém obce jsou vymezeny jako stabilizované plochy silniční (DS). Plochy ostatních komunikací jsou vymezeny jako veřejná prostranství jiná (PX), případně jsou integrovány jako součást jiných ploch s rozdílným způsobem využití.
- (D05) Základními zásadami koncepce řešení pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel jsou:
- a) utvářet a rozvíjet na území obce Jetřichovice prostorově a provozně ucelený a spojitý systém pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, systém funkčně a významově hierarchizovaný dle urbanisticko-dopravní funkce jednotlivých pozemních komunikací:
    - a.1) silnice III. třídy,
    - a.2) místní a účelové komunikace (veřejné komunikace);
  - b) zachovat funkci pozemních komunikací silnic č. III/ 25861 a č. III/25854 pro zajištění propojení jednotlivých sídel a propojení obce v rámci regionu;
  - c) vytvářet územní podmínky pro zklidnění dopravy v centrální části sídel a zvýšení bezpečnosti účastníků silničního provozu a obyvatel i návštěvníků;
  - d) vytvářet územní podmínky pro koordinaci a zlepšení vzájemných dopravních podmínek se sousedními obcemi;
  - e) zachovat a posílit funkci místních a účelových komunikací pro zajištění dopravní dostupnosti a obslužnosti jednotlivých sídel, jednotlivých pozemků a staveb na nich a také pro dopravní dostupnost a propustnost území sídel a krajiny;
  - f) snižovat dopravní zátěž a s tím související negativní vlivy hluku a prašnosti z provozu na pozemních komunikacích.

#### **Nadřazený komunikační systém obce**

- (D06) Nadřazený komunikační systém obce tvoří silnice III/25861 (Hřensko – Jetřichovice – Chřibská) a III/25854 (Jetřichovice – Ludvíkovice).
- (D07) Územní plán stanovuje respektovat tyto pozemní komunikace a vytvářet územní podmínky pro jejich průběžnou rekonstrukci, údržbu a nezbytné stavebně-technické úpravy.

### **Komunikace nižšího dopravního významu**

- (D08) Místní a účelové komunikace tvoří systém komunikací nižšího dopravního významu.
- (D09) Stávající komunikace nižšího dopravního významu s nevyhovujícími technickými parametry (šířkové uspořádání, rozhledové poměry, absence chodníků apod.) tam, kde to místní prostorové podmínky dovolí, postupně navrhovat, rekonstruovat a upravovat v odpovídajících parametrech a v souladu s požadavky platné legislativy a přiměřeně dle dalších oborových technických norem a technických předpisů.
- (D10) Vnitřní uspořádání systému pozemních komunikací silnic v plochách změn územní plán nevymezuje. Umístění pozemních komunikací silnic a návrh jejich technických parametrů bude řešeno projektovou dokumentací s ohledem na uspořádání navrhovaných ploch a dosažení optimální obytné a pobytové kvality veřejných prostranství, jichž jsou komunikace součástí.

### **D.1.2 Doprava v klidu**

- (D11) Územní plán stanovuje při rozvoji území obce respektovat a zohledňovat stávající plochy a zařízení sloužící pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce a veřejné pro parkování návštěvníků obce Jetřichovice.
- (D12) Pro dopravu v klidu na území obce Jetřichovice se stanovují tyto zásady:
  - a) nároky na dopravu v klidu uspokojovat přednostně mimo veřejná prostranství s výjimkou ploch k tomuto účelu přímo určených (parkoviště);
  - b) parkování a odstavování vozidel u rodinných domů a objektů rekreace provádět na vlastních pozemcích majitelů;
  - c) zachycení jednodenních návštěvníků provádět pomocí systému záchytných parkovišť primárně v okrajových částech jednotlivých sídel, zejména s přímou vazbou na značené turistické trasy, naučné stezky či autobusové zastávky veřejné hromadné dopravy aniž by docházelo k negativnímu ovlivňování centrálních částí sídel;
  - d) navyšování parkovacích kapacit záchytných parkovišť řešit individuálně s ohledem na aktuální potřeby obce v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- (D13) Umísťování nových parkovišť je umožněno dle potřeby i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole F.
- (D14) Stanovuje se stupeň automobilizace ve výši 2,00 (tj. 500 osobních vozidel na 1000 obyvatel), součinitel vlivu stupně automobilizace je 1,25.

### **D.1.3 Veřejná hromadná doprava**

- (D15) Stávající systém integrovaného dopravního systému veřejné osobní dopravy na území Ústeckého kraje (IDSÚK), autobusových linek obsluhujících správní území obce je stabilizován a zůstane zachován.
- (D16) Stávající plochy systému veřejné hromadné dopravy, včetně autobusových zastávek a manipulační plochy (točny) v Rynarticích, jsou stabilizovány.
- (D17) Rozšiřování či optimalizace systému veřejné autobusové dopravy, včetně umístění nových autobusových zastávek veřejné hromadné dopravy, budou prováděny přednostně v plochách se způsobem využití DS, PU a PX dle aktuálních potřeb a poptávky. Umístění zastávek bude určeno na základě podrobnější projektové dokumentace s ohledem na konkrétní prostorové podmínky (rozhledové poměry na komunikaci apod.).

### D.1.4 Pěší a cyklistická doprava

- (D18) Na území obce jsou respektovány a stabilizovány místní a veřejně přístupné účelové komunikace umožňující pohyb cyklistů a pěších a vedení pěších turistických tras a naučných stezek, značených cyklistických tras a stezek i případně pro vyjížďky na koních (hipotras) zpravidla jako plochy dopravy silniční (DS), veřejných prostranství jiných (PX) nebo jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití.
- (D19) Pro pěší a cyklistickou dopravu na území obce Jetřichovice se stanovují tyto zásady:  
Vždy s ohledem na zákonné limity zvláště chráněných území:
- stabilizovat a dále zkvalitňovat a zvyšovat propustnost území obce pro chodce, cyklisty a vyjížďky na koních, a to jak v rámci zastavěného území jednotlivých sídel, tak volné krajiny;
  - respektovat stávající značené pěší turistické trasy, naučné stezky, cyklistické trasy a hipotrasy na území sídel i ve volné krajině;
  - nové značené turistické trasy, naučné stezky a cyklistické trasy vymezovat a zřizovat dle aktuálních potřeb cestovního a turistického ruchu především s ohledem na dostupnost a propojení jednotlivých atraktivit cestovního ruchu na území obce při zohlednění systému záchytných a odstavných parkovišť; tato parkoviště by měla primárně plnit funkci nástupních bodů na tyto trasy a stezky;
  - nové hipotrasy vymezovat a zřizovat dle aktuálních potřeb cestovního a turistického ruchu především s ohledem na možnou dostupnost a propojení jednotlivých atraktivit cestovního ruchu na území obce;
  - vytvářet územní podmínky pro koordinaci a zlepšení vzájemných podmínek v oblasti pěší a cyklistické dopravy včetně vyjížďek na koních (hipotras) se sousedními obcemi.

### D.1.5 Drážní doprava

- (D20) Na území obce se nenachází železniční trať ani jiné zařízení drážní dopravy. Nejsou vymezeny žádné plochy pro drážní dopravu.

### D.1.6 Letecká doprava

- (D21) Na území obce se nenachází letiště ani jiné zařízení letecké dopravy. Nejsou vymezeny žádné plochy pro leteckou dopravu.

### D.1.7 Vodní doprava

- (D22) Na území obce se nenachází přístav ani jiné zařízení vodní dopravy. Nejsou vymezeny žádné plochy pro vodní dopravu.

## D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- (D23) Koncepce technické infrastruktury je založena na stabilizaci stávajících systémů technické infrastruktury. Jednotlivé systémy nevyžadují pro návrhové období zásadní změny a jejich hlavní koncepční rysy je navrženo zachovat.
- (D24) Územní plán zobrazuje řešení koncepce technické infrastruktury ve výkresu *I.2. Hlavní výkres*; zakres stávajících sítí je součástí výkresu *II.1. Koordinační výkres*. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z řešení koncepce technické infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

- (D25) Nové úseky sítí technické infrastruktury, objekty a zařízení technické infrastruktury budou navrhovány a realizovány přednostně v plochách veřejných prostranství a plochách silničních, případně v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, s ohledem na řešení širších územních vztahů.
- (D26) Ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury budou respektována v souladu s platnými právními předpisy.
- (D27) Při trasování sítí technické infrastruktury a umístování objektů a zařízení technické infrastruktury budou respektována pravidla koordinace vedení technického vybavení území a bude zajištěna koordinace investičních záměrů všech nositelů zájmů v území.
- (D28) Nejsou vymezeny koridory technické infrastruktury.

### D.2.1 Zásobování vodou

- (D29) Zásobování vodou bude řešeno v souladu s *Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje*.
- (D30) Pro zásobování vodou bude přednostně využít stávající veřejný vodovod a vodní zdroje. V odůvodněných případech lze řešit zásobování pitnou vodou individuálně z vlastních vodních zdrojů.
- (D31) Pro stávající i nové páteřní vodovodní řady musí být zachován přístup z veřejného prostranství.
- (D32) Konkrétní místa a trasy připojení nemovitostí či objektů na vodovodní řad budou upřesněny v projektových dokumentacích.
- (D33) V nově vymezených plochách výroby a občanského vybavení komerčního se zvýšenou potřebou vody nebo se zvýšeným požárním nebezpečím je stanoveno vybudovat vlastní akumulční nádrže sloužící současně jako zdroje požární vody.

### D.2.2 Odvádění a likvidace odpadních vod

- (D34) Rozvoj kanalizačního systému bude realizován v souladu s aktuálním *Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje*.
- (D35) Pro výstavbu ČOV Jetřichovice je vymezena plocha Z.40 (TW).
- (D36) Pro stávající i nové páteřní kanalizační stoky musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství.
- (D37) Konkrétní místa a trasy připojení nemovitostí či objektů na kanalizační stoku budou upřesněny v projektových dokumentacích.
- (D38) V částech obce mimo dosah kanalizačních stok bude likvidace splaškových vod řešena individuálně a ekologicky šetrnou formou.
- (D39) Stavby a zařízení produkující odpadní vody, které objemem a mírou znečištění překračují limity stanovené kanalizačním řádem, budou toto znečištění odstraňovat individuálně.
- (D40) Dešťové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství a komunikací) budou přednostně a v maximální možné míře, využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

### D.2.3 Zásobování elektrickou energií

- (D41) Stávající systém zásobování elektrickou energií je stabilizovaný a bude zachován.
- (D42) Energetickou koncepci vymezených ploch změn je navrženo založit vždy na dvoucestném zásobování energiemi a to na kombinaci elektrické energie s využitím obnovitelných zdrojů energie, příp. alternativních ekologických paliv nezávislých na sítích technické infrastruktury apod.

- (D43) Umísťování nových vedení elektrizační soustavy VN, NN a elektrických stanic není navrhováno. V případě potřeby bude konkrétní umístění nových stanic a vedení upřesněno projektovou dokumentací příslušných investičních záměrů.
- (D44) Elektrické stanice musí být přístupné z veřejného prostranství pro stavební a požární techniku. Vedení elektrizační soustavy k elektrickým stanicím v zastavěném území musí být přednostně umístěna ve veřejných prostranstvích.
- (D45) Umísťování fotovoltaických zařízení pro výrobu elektrické energie je umožněno za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách objektů. Fotovoltaické panely však nebudou umístovány na střechách objektů v pohledově exponovaných lokalitách a na památkově chráněných objektech.
- (D46) Umísťování větrných elektráren na území obce je vyloučeno.

#### **D.2.4 Zásobování zemním plynem**

- (D47) Území obce Jetřichovice není plynofikováno a s jeho plynofikací se ani v budoucnu nepočítá.

#### **D.2.5 Zásobování teplem**

- (D48) Území obce Jetřichovice nemá vybudovaný systém centrálního zásobování teplem a s jeho realizací se ani v budoucnu nepočítá.
- (D49) Pro zásobování teplem je navrženo upřednostňovat využívání alternativních a obnovitelných zdrojů energie.

#### **D.2.6 Produktovody**

- (D50) Na území obce se nenachází produktovody. Nejsou vymezeny koridory pro nové vedení produktovodů.

#### **D.2.7 Telekomunikace**

- (D51) Současný systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a zůstane zachován.

#### **D.2.8 Odpadové hospodářství**

- (D52) Stávající systém sběru, odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční, stabilizovaný a zůstane zachován.
- (D53) Pro výstavbu kompostárny je vymezena plocha Z.23 (TX).
- (D54) Plochy pro umístění nádob na tříděný odpad nejsou určeny, budou upřesňovány dle aktuálních potřeb obce.
- (D55) Budou respektovány tyto strategické cíle odpadového hospodářství:
  - a) předcházení vzniku odpadů a snižování měrné produkce odpadů;
  - b) minimalizace nepříznivých účinků odpadů a nakládání s nimi na lidské zdraví a životní prostředí;
  - c) udržitelný rozvoj společnosti a přiblížení se k evropské „recyklační společnosti“;
  - d) maximální využívání odpadů jako náhrady primárních zdrojů a přechod na oběhové hospodářství.

## D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

### D.3.1 Veřejné vybavení

- (D56) Stávající stavby a zařízení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu a náboženství jsou respektovány a vymezeny jako plochy občanského vybavení veřejného (OV), případně integrovány v plochách smíšených obytných venkovských (SV) či v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.
- (D57) Zařízení místního (obecního) a regionálního významu budou soustředěna především do sídla Jetřichovice.
- (D58) Stavby a zařízení veřejného občanského vybavení lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umisťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

### D.3.2 Komerční vybavení

- (D59) Stávající stavby a zařízení pro obchod, ubytování, stravování, služby, turistiku apod. jsou respektovány a vymezeny jako plochy občanského vybavení komerčního (OK), případně integrovány v plochách smíšených obytných venkovských (SV) či v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.
- (D60) Pro revitalizaci areálu s objektem bývalé dětské ozdravovny jsou vymezeny plochy přestavby P.13 (OK – občanské vybavení komerční), P.03 a P.14 (ZS – zeleň sídelní ostatní).
- (D61) Stavby a zařízení komerčního vybavení lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umisťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

### D.3.3 Sport a volný čas

- (D62) Stávající stavby a zařízení pro sport a volný čas jsou respektovány a vymezeny jako plochy občanského vybavení – sport (OS), případně integrovány v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.
- (D63) Stavby a zařízení pro sport a volný čas lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umisťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

### D.3.4 Hřbitovy

- (D64) Stávající hřbitovy jsou respektovány a vymezeny jako plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).

## D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- (D65) Stávající veřejná prostranství na území obce mimo pozemní komunikace uvedené v kapitole D.1.1 jsou vymezena jako veřejná prostranství jiná (PX) a veřejná prostranství všeobecná (PU), případně integrována v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.
- (D66) Veřejná prostranství lze dále umisťovat, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

## D.5 OCHRANA OBYVATELSTVA

### D.5.1 Požární ochrana

- (D67) Při výstavbě bude zajištěn přístup pro požární techniku podle platných předpisů.

(D68) Stávající zdroje požární vody budou udržovány včetně jejich přístupových komunikací.

### **D.5.2 Protipovodňová opatření**

(D69) Nejsou navrženy žádné plochy a stavby protipovodňových opatření.

(D70) K zajištění ochrany před povodněmi je nezbytné respektovat požadavky stanovené v bodě (E24).

### **D.5.3 Mimořádné události**

(D71) Je respektován stávající sklad pro ochranu obyvatelstva v budově bývalé základní školy.

(D72) Nové samostatné plochy a zařízení ochrany obyvatelstva se nenavrhují.



## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, APOD.**

---

### **E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

- (E01) Základní principem koncepce uspořádání krajiny je respektování a ochrana volné krajiny reprezentované nezastavěnými územími jako nedílné součásti území obce tvořící spolu se zastavěným územím vyvážený a funkční celek.
- (E02) Volná krajina je chráněna a rozvíjena zejména pro:
- zachování přírodního dědictví;
  - ekologickou zemědělskou a lesnickou činnost;
  - rekreaci, sport a turistiku;
  - přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů a zdravé a vyvážené životní prostředí;
  - určení celkového charakteru území obce Jetřichovice, jejího image a autentičnosti.

### **E.2 ZÁSADY OCHRANY KRAJINY**

- (E03) K zajištění ochrany volné krajiny a jejich funkcí v území se stanovují tyto požadavky na provádění změn v území:
- chránit krajinný ráz především před umístováním nevhodných staveb, které nerespektují současný stav a měřítko krajiny;
  - chránit stávající plochy zemědělského půdního fondu a pozemky určené pro plnění funkcí lesa pro zemědělskou a lesnickou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí, s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině,
  - respektovat a chránit hodnoty území v oblasti ochrany přírody a krajiny, zejména:
    - charakter krajiny v NP České Švýcarsko,
    - charakter krajiny v CHKO Labské pískovce,
    - evropsky významnou lokalitu České Švýcarsko,
    - ptačí oblast Labské pískovce,
    - Přírodní rezervaci Pavlínino údolí,
    - Přírodní památky Meandry Chřibské Kamenice a Hofberg,
    - památné stromy Dub (Vysoká Lípa), Lípa u Vysoké Lípy (v blízkosti Hotelu Zámeček), Duby (Jetřichovice), Buk (Pavlínino údolí), Dub Jiřího Marka (lokalita Na Tokáni), Dub (lokalita Na Zámečku),
    - lesy,
    - přírodě blízké lesní porosty, drobné plochy luk a pastvin,

## ÚZEMNÍ PLÁN JETŘICHOVICE

- vodní toky Kamenice, Chřibská Kamenice, Velká Bělá a další drobné a bezejmenné vodoteče, včetně všech vodních ploch v území,
  - vodní zdroje;
- d) obnovovat původní druhovou skladbu lesa a lesní společenstva;
- e) nesnižovat podíl mimolesní rozptýlené zeleně, zachovat a podporovat členitost lesních okrajů;
- f) zmenšovat plochy bloků zemědělské půdy, doplňovat je rozptýlenou zelení, remízy a solitéry;
- g) zachovat extenzivní hospodaření na pozemcích, dále podporovat tento druh hospodaření;
- h) respektovat limity využití území stanovené právními předpisy a příslušnými správními rozhodnutími pro ochranu hodnot území v oblasti ochrany přírody a krajiny;
- i) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny a pozitivní charakteristiky krajinného rázu:
- krajinné dominanty vrch Koliště, Ostroh (Rudolfův kámen), Suchý vrch, Mariina skála, Vilemínina stěna, Havraní skála (387 m n. m.), Na Zámečku (391 m n. m.), Křížový vrch (408 m n. m.) a vizuálně exponovaný hřeben severně od sídla Jetřichovice,
  - krajinné (přírodní) osy Chřibské Kamenice a dalších vodotečí, doprovodnou zeleň krajiny cest a silnic,
  - plochy lesů a luk dochovaných bez výrazných změn v harmonickém měřítku;
- j) rekreační využití krajiny rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.
- (E04) Při změnách územního plánu a při rozhodování o změnách v území budou respektována a chráněna krajinnásky exponovaná území s vysokou hodnotou krajinného rázu, kterými jsou:
- a) krajinné dominanty Mariina skála, Havraní skála (387 m n. m.), Na Zámečku (391 m n. m.) a Křížový vrch (408 m n. m.), Čedičový vrch (329 m n. m.) a Vrch vyhlídka (321 m n. m.);
- b) hřeben severně od sídla Jetřichovice a další vizuálně exponované prostory;
- c) přírodní krajinné osy Chřibské Kamenice a dalších vodotečí;
- d) plochy lesů a luk dochovaných bez výrazných změn v harmonickém měřítku;
- e) respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny následujícími dílčími kroky, odvozenými z plánu péče o NP České Švýcarsko:
- I. pro NP České Švýcarsko jako krajinu pískovcových skalních měst a věží, hlubokých roklí a soutěsek, lesních porostů, lučních enkláv a několik menších sídel a samot; v jižní části území atypickou krajinu zalesněných izolovaných sopečných kuželů; krajiny velmi vysokých přírodních, krajinných a estetických hodnot:
- výrazně preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku,
  - regulovat turistickou návštěvnost krajinného celku,
  - podporovat extenzivní zemědělství a ekologicky zaměřené lesní hospodářství pro zajištění uchování hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity,
  - podporovat kultivaci sídel na území krajinného celku,
- II. pro CHKO Labské Pískovce jako krajinu vysokých přírodních a estetických hodnot:
- preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku,
  - ve vybraných částech preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a biologické diverzity krajinného celku,
  - diferencovaně korigovat rozvoj cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a výrobních funkcí, podle významu konkrétní lokality krajinného celku, v závislosti na potřebě respektování primárního veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny,
  - individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

- (E05) Pro ochranu krajinného rázu je nepřipustné zalesňování nelesních ploch a rozšiřování nepůvodních druhů rostlin včetně výsadeb a pěstování energetických dřevin (plantáže dřevin).

### E.3 PLOCHY V KRAJINĚ

#### E.3.1 Vymezení ploch v krajině

- (E06) Jako plochy v krajině jsou vymezeny všechny plochy mimo zastavěné území s následujícím rozdílným způsobem využití:
- lesní všeobecné (LU);
  - zemědělské všeobecné (AU);
  - přírodní všeobecné (NU);
  - smíšené nezastavěného území (MU.r, MU.s, MU.p);
  - vodní a vodních toky (WT).
- (E07) Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a lze v nich připustit stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona pouze v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch v kapitole F. s omezením uvedeným v kapitole E.4.
- (E08) V rozsahu zakresleném v grafické části ve výkresu *I.1. Výkres základního členění území* jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

| Označení | Navržené využití plochy   | Katastrální území (k.ú.) | Výměra (ha) |
|----------|---------------------------|--------------------------|-------------|
| K.01     | WT – vodní a vodních toků | Vysoká Lípa              | 0,257       |

#### E.3.2 Specifické podmínky pro plochy v krajině

- (E09) Podél vodních toků bude ponechán volně přístupný pruh pro správu a údržbu toků v šíři minimálně 6 m na každou stranu od břehové čáry, v případě významných vodních toků (Chřibská Kamenice a Kamenice) minimálně 8 m na každou stranu od břehové čáry.
- (E10) V rámci ploch vodních a vodních toků (WT) budou z důvodu zvýšení ekologické stability krajiny, ochrany vod a zvýšení biodiverzity zachovány ev. doplněny břehové porosty a další drobné krajinné prvky.

### E.4 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

#### E.4.1 Skladebné části ÚSES

- (E11) V rozsahu zakresleném ve výkresu *I.2. Hlavní výkres* jsou na území obce vymezeny následně uvedené skladebné části územního systému ekologické stability na nadregionální, regionální a lokální úrovni a stanoveno cílové využití těchto skladebných částí:

##### a) nadregionální biocentra:

| Skladebná část               | Cílové využití  |
|------------------------------|---|
| NRBC.40 Hřenská skalní města | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty, extenzivní louky |

##### b) nadregionální biokoridory:

| Skladebná část | Cílové využití  |
|----------------|---|
| NRBK.K6-JE1    | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty |

| Skladebná část | Cílové využití  |
|----------------|---|
| NRBK.K6-JE2    | dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty            |
| NRBK.K6-JE3    | dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty            |
| NRBK.K6-JE4    | dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty            |
| NRBK.K6-JE5    | dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty            |
| NRBK.K6-JE6    | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty |

c) regionální biocentra:

| Skladebná část | Cílové využití  |
|----------------|---|
| RBC.1363       | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty |

d) lokální biocentra:

| Skladebná část       | Cílové využití  |
|----------------------|---|
| LBC.JE01             | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty                   |
| LBC.JE02             | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty                   |
| LBC.K6-JE1 (vložené) | extenzivní louky, vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty |
| LBC.K6/JE2 (vložené) | dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty                              |
| LBC.K6/JE3 (vložené) | dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty                              |
| LBC.K6/JE4 (vložené) | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty                   |
| LBC.K6/JE5 (vložené) | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, extenzivně využívané lesní porosty, extenzivní louky |

e) lokální biokoridory:

| Skladebná část | Cílové využití                                       |
|----------------|--|
| LBK.K6-JE01    | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením    |
| LBK.JE01-JE02  | vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením    |
| LBK.JE02-40    | vodní plocha, dřevinné porosty s přirozeným složením |

**E.4.2 Cílové využití a podmínky pro zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES**

- (E12) Cílové využití představuje konečný stav skladebných částí zajišťující v požadované míře ekologickou stabilitu a biologickou diverzitu. Cílové využití je určeno v souladu s vymezením způsobu využití jednotlivých ploch zahrnutých do skladebných částí ÚSES. Pro využití skladebných částí ÚSES jsou dále stanoveny tyto specifické podmínky:

- a) pro výsadby budou využity druhy dřevin odpovídající geograficky a ekologicky stanovišti;
  - b) hospodářské využití ploch lesa a ploch zemědělských / trvalé travní porosty bude extenzivní a ekologické.
- (E13) Ve skladebných částech ÚSES lze umístit stavby dle bodu (E07) pouze za podmínky, že neomezí funkčnost skladebné části v ÚSES jako celku.
- (E14) Biologická a biotechnická opatření ve skladebných částech budou prováděna s ohledem na zajištění funkčnosti skladebných částí.
- (E15) Vodní toky, které jsou součástí biokoridorů, budou ponechány v přírodě blízkém stavu koryta nebo budou k tomuto stavu navraceny.

### **E.5 PROSTUPNOST KRAJINY**

- (E16) Pro obsluhu pozemků a pro prostupnost krajiny zejména pro pěší a cyklisty jsou stabilizovány místní a účelové komunikace. Jsou vymezeny jako veřejná prostranství jiná (PX), nebo jsou součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití.
- (E17) Místní a účelové komunikace mohou být rekonstruovány, upravovány a nově umístěny v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.
- (E18) Silnice a místní a účelové komunikace v nezastavitelném území budou doplněny alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem s cílem snížení erozní ohroženosti a zvýšení estetických kvalit krajiny.

### **E.6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

- (E19) Specifická samostatná protierozní opatření nejsou vymezena.
- (E20) Protierozní opatření mohou být (např. jako drobné krajinné prvky) dle potřeby realizována v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

### **E.7 VODNÍ REŽIM A OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

- (E21) Pro ochranu území před povodněmi nejsou vymezena žádná specifická opatření.
- (E22) Ochrana území před povodněmi bude zajišťována dle povodňového plánu.
- (E23) Pro realizaci vodní nádrže je vymezena plocha změn v krajině K.01.
- (E24) Pro zlepšení vodního režimu krajiny a eliminaci hrozby bleskových povodní a zaplavení při přivalových deštích se stanovují tyto požadavky:
- a) zvyšovat retenční a akumulační schopnost krajiny realizací drobných krajinných prvků;
  - b) chránit a udržovat drobné krajinné prvky (např. remízy, meze, stromořadí, přírodní průlehy) a další protierozní a protipovodňová opatření v krajině;
  - c) řádně udržovat stávající strouhy, příkopy a propustky pro odvod dešťových vod a to i na soukromých pozemcích a v zastavitelných plochách;
  - d) důsledně zachovávat manipulační pásmo podél břehové čáry vodních toků.

## **E.8 REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

- (E25) Rekreační využití krajiny je zaměřeno na rozvoj pěší a cyklistické turistiky, hipoturistiky a dílčím zastoupením hromadné a individuální pobytové rekreace v udržitelných formách.
- (E26) Pro zajištění podmínek pro cyklistickou a pěší turistiku je stabilizován a rozvíjen systém komunikací pro pěší a cyklisty.
- (E27) Pro zajištění využití krajiny pro pobytovou hromadnou rekreaci jsou stabilizovány plochy rekreace hromadné – rekreační areály (RH) areálů u koupaliště v Jetřichovicích a areálu Camp Mosquito ve Vysoké Lípě.
- (E28) Pro zajištění využití území pro pobytovou individuální rekreaci jsou stabilizovány stávající plochy s rekreačními chalupami a chatami jako plochy rekreace individuální (RI).
- (E29) Rekreační využití je umožněno v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

## **E.9 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, SESUVNÁ A PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ**

- (E30) Na území obce se nenachází žádná ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory.
- (E31) Na území obce nejsou evidována důlní díla, poddolovaná území ani sesuvy nebo svahové nestability.

**F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

---

## **F.1 VYMEZENÍ POJMŮ VYUŽITÍ PLOCH A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

### **F.1.1 Výklad pojmů**

(F01) Pro účely stanovení podmínek využití ploch a podmínek prostorového uspořádání je stanoven výklad pojmů:

- a) **areál** = zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití, zahrnující rovněž plochy zeleně, manipulační plochy, plochy pro parkování a odstavování vozidel uživatelů areálu apod.;
- b) **budova** = nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí;
- c) **bungalov** = přízemní stavba určená pro bydlení či rekreaci zpravidla pravidelného půdorysu o jednom nadzemním podlaží bez přístupného a účelového využití vnitřního prostoru vymezeného konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi (podkroví); bungalov se vyznačuje mírným sklonem střechy, zpravidla < 25°;
- d) **doprovodná stavba** = stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 5,0 m, jako součást veřejného prostranství (např. veřejné toalety, zázemí parkoviště);
- e) **drobný krajinný prvek** = plocha či objekt převážně přírodního charakteru zvyšující ekologickou stabilitu, biologickou rozmanitost a estetickou kvalitu krajiny, zlepšující vodní režim krajiny a zajišťující protierozní ochranu krajiny; příkladem jsou remízky, dřeviny rostoucí mimo les, křovinaté stráně, vegetační doprovody komunikací, solitérní stromy, zatravněné meze, travní pásy a průlehy, malé vodní plochy přírodního charakteru, mokřady a plochy ladem ponechané půdy s vegetací převážně přírodního charakteru;
- f) **hlavní využití** = dominantní využití v rámci plochy s rozdílným způsobem využití;

- g) **podíl zeleně** = minimální podíl výměry ploch vegetačních úprav na terénu z celkové výměry dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umisťována či povolována stavba;
- h) **mobiliář** = volně specifikovaná a početně neuzavřená skupina trvalých i mobilních objektů, zařízení a stavebních úprav sloužících k oživení veřejných prostorů, ke zvýšení jejich pobytové kvality a atraktivity (např. parkové lavičky, zábradlí, odpadkové koše, nádoby na květiny, stojany na kola, informační tabule, veřejné osvětlení apod.);
- i) **mobilní dům** = výrobek plnící funkci stavby, který není spojen se zemí pevným základem;
- j) **míra zastavění** = maximální procentní podíl zastavěné plochy k celkové ploše stavebního pozemku, resp. vymezené plochy; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy;
- k) **nadzemní podlaží** = každé podlaží kromě podlaží podzemních a kromě podkrovní; jedná se o taková podlaží, která nemají úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního rostlého terénu ve styku s lícem budovy – pro výpočet průměru se v případě pochybností uvažují místa ve čtyřech reprezentativních (od středu budovy nejvzdálenějších) rozích posuzovaného podlaží; pro stavby rodinných domů, bytových domů a stavby individuální rekreace se stanovuje max. konstrukční výška nadzemního podlaží 3,5 m.
- l) **nerušící (ekonomická) činnost** = činnost neomezující užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršující nad přípustnou míru hygienické limity zejména v oblasti hluku, ovzduší, prašnosti, vibrací a ionizujícího záření; při posuzování vlivu činnosti na okolí se zvažuje stavební řešení a technologie, vlastní provoz i obsluha, zejména dopravní;
- m) **nezbytná dopravní infrastruktura** = dopravní infrastruktura místního významu sloužící výhradně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, zajišťující její napojení a obsluhu;
- n) **nezbytná technická infrastruktura** = sítě a zařízení technické infrastruktury sloužící zejména pro napojení a vnitřní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití nebo jejích částí;
- o) **nezbytné zázemí** = stavby či objekty obvyklé jako součást či doplněk hlavní stavby, bez nichž by tato stavba neplnila svoji funkci dle současných standardů úplně; dle konkrétní urbanistické struktury může být nezbytné zázemí stavební součástí stavby hlavní nebo může být umístěno samostatně na pozemku, na němž je umístěna stavba hlavní nebo na pozemku funkčně a prostorově souvisejícím s tímto pozemkem; za nezbytné zázemí se považují například garáže, technické místnosti, odstavné plochy apod.;
- p) **nepřípustné využití** = využití, které vylučuje veškeré možné využití plochy nad rámec hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití;
- q) **občanské vybavení komerčního charakteru** = stavby, zařízení a pozemky, které slouží například pro obchod, ubytování, stravování, služby, administrativu, lázeňství; jsou zřizované na komerční bázi, jejich provozování se zpravidla řídí tržními mechanismy, tedy principem nabídky a poptávky;
- r) **občanské vybavení veřejného charakteru** = stavby, zařízení a pozemky, které slouží například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; jsou zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a zpravidla financované či spolufinancované z veřejných rozpočtů složkou veřejné správy;
- s) **obchod** = samostatné stavby či provozovny pro obchodní prodej bez specifikace sortimentu, uspořádání a formy prodeje; pro účely územního plánu se za stavbu pro prodej nepovažují čerpací stanice pohonných hmot;
- t) **obytné plavidlo** = plavidlo, jehož účelem je ubytování osob a které je určeno (je způsobilé) k opakovanému přemísťování po vodě;
- u) **odstavování vozidla** = umístění silničního vozidla mimo jízdní pruhy komunikací, zpravidla v místě bydliště, případně v sídle provozovatele vozidla, po dobu, kdy se nepoužívá; k odstavování vozidla slouží garáže či odstavné plochy;



- v) **parkování vozidla** = umístění silničního vozidla mimo jízdní pruhy komunikací (např. po dobu návštěvy, pobytu, nákupu, zaměstnání, zastavení pro naložení nebo vyložení nákladu) po dobu, kdy se nepoužívá;
- w) **parkoviště** = plocha v úrovni terénu se zpevněným, částečně zpevněným či nezpevněným povrchem určená k parkování vozidla;
- x) **plantáž dřevin** = semenná plantáž, plantáž energetických dřevin, vánočních stromků, porost určitého dřevinného druhu, zpravidla monokultura, s intenzivním agrotechnickým obděláváním půdy pro dosažení rychlé a vysoké produkce dřevní hmoty apod.;
- y) **podkroví** = přístupný ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nalézající se v prostoru pod šikmou střechou, určený k účelovému využití;
- z) **podmíněně přípustné využití** = využití, které je shodné s přípustným využitím, pouze při splnění stanovených podmínek;
- aa) **podzemní podlaží** = podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nevyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby;
- bb) **provozovna** = zařízení zpravidla vyžadující stavebně oddělený prostor; provoz neomezuje užívání staveb v jejich okolí a nezhoršující nad přípustnou míru hygienické limity zejména v oblasti hluku, ovzduší, prašnosti, vibrací a ionizujícího záření; při posuzování vlivu činnosti na okolí se zvažuje stavební řešení a technologie, vlastní provoz i obsluha, zejména dopravní;
- cc) **přípustné využití** = využití, které v dané ploše s rozdílným způsobem využití umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o způsobu využití, které v ploše nepřevládají, ale slouží k doplnění hlavního využití a k dosažení optimálního využití plochy s rozdílným způsobem využití;
- dd) **stravování** = restaurace, motorest, bufet, bistro, kavárna, vinárna, cukrárna, pekárna apod. ve formě samostatné stavby či provozovny;
- ee) **terén** = plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace;
- ff) **stavba nadmístního významu** = stavba, která svým významem přesahuje hranice obce, a jejíž využití je určeno k pokrytí potřeb obyvatel širšího spádového území;
- gg) **stavba pro skladování** = hala sloužící ke skladování a distribuci zboží, pro kterou je nezbytné zajistit dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou (nad 6,0 t);
- hh) **stavební pozemek** = pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k zastavění; nový stavební pozemek může vzniknout i scelováním či dělením pozemků při zohlednění podmínek prostorového uspořádání stanovených tímto územním plánem, pozemky však nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití;
- ii) **ubytování** = poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených (především stravování);
- jj) **uliční hrana** = hranice oddělující veřejné prostranství (zpravidla ulici) a pozemek, na němž je či má být umístěna stavba;
- kk) **uliční prostor** = prostor vymezený dvěma uličními čarami, zástavbou nebo jinými hranicemi pozemků a veřejných prostranství;
- ll) **vesnický charakter** = nesouvisle urbanizované území s nízkou mírou zastavění a s minimální úrovní občanského a technického vybavení (nižší intenzita zastavění pozemků, formy individuálního bydlení nebo rekreace, doplněné o zařízení lokálního významu); území vesnického charakteru představuje svébytné sídlo zčásti zajišťující obytné zázemí obce se zachováním tradičního fungování sídla (vyšší míra zemědělského hospodaření, drobné a řemeslné výroby apod.);
- mm) **výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby)** = produkční činnosti výrobního i nevýrobního charakteru; zpravidla se jedná o malosériovou nebo zakázkovou výrobu a služby bez nároků na pravidelnou každodenní obsluhu těžkou nákladní

dopravou nad 6 tun, s malými nároky na objemy skladovacích ploch; zpravidla je slučitelná s bydlením – výrazně nezvyšuje dopravní zátěž území a nemá jiné negativní vlivy na charakter okolní zástavby.

## F.1.2 Typy urbanistických struktur

- (F02) Typem urbanistické struktury se rozumí základní prostorová charakteristika daného typu zástavby v urbanizovaném území; stanovený typ urbanistické struktury zohledňuje zejména uspořádání, proporce, hustotu a charakter zástavby, vzájemné působení staveb a jejich rozmístění, organizaci veřejných prostranství a soukromého prostoru, vliv zástavby budovami na utváření veřejných prostranství apod. Typy urbanistické struktury jsou určeny pouze v plochách změn a jsou uvedené v kap. F.3.
- (F03) Na území obce jsou vymezeny tyto typy urbanistické struktury:
- rozptýlená struktura zarovnaná;
  - rozptýlená struktura nezarovnaná;
  - rozvolněná struktura drobná;
  - areálová struktura.
- (F04) **Rozptýlenou strukturou zarovnanou** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami:
- struktura tvořena samostatnými objekty zpravidla na soukromých pozemcích;
  - stavby jsou umístěny buď na uliční hraně, nebo v jednotném odstupu od ní; v druhém případě jsou na uliční hraně oplocení pozemků nebo ohraničení předzahrádek;
  - domy jsou vstupními částmi a parterem orientovány převážně do ulice nebo jiného veřejného prostranství, které vymezují.
- (F05) **Rozptýlenou strukturou nezarovnanou** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami:
- struktura tvořena samostatnými objekty zpravidla na soukromých pozemcích;
  - objekty jsou rozmístěny volně bez čitelné vazby na veřejné prostranství.
- (F06) **Rozvolněná struktura drobná** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami:
- měřítkově drobná zástavba, především rekreační chaty v areálech;
  - objekty jsou rozmístěny volně;
  - objekty nezohledňují vazbu na okolní zástavbu ani na veřejné prostranství.
- (F07) **Areálová struktura** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami:
- strukturu tvoří areály, jejichž pozemky jsou ohraničeny po obvodu oplocením nebo některými stavbami, jsou zpravidla veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné;
  - stavby jsou umístěny volně na pozemcích bez ohledu na vztah k uliční hraně;
  - zástavba je utvářena provozními požadavky jednotlivých areálů bez dalších pravidel, zástavbou není definována uliční ani stavební čára.

## F.1.3 Maximální výška zástavby

- (F08) Maximální výška zástavby vyjadřuje maximální výšku vnější konstrukce každé stavby a je závazná pro umístování nových staveb a objemové úpravy stávajících staveb (např. nástavby, přístavby).
- (F09) Maximální výška zástavby se nevztahuje na stávající stavby a jejich rekonstrukce při zachování hmotových i výškových poměrů původní stavby, na zařízení technické infrastruktury a nezbytná technologická zařízení.
- (F10) Maximální výška zástavby je určena:

- a) maximální výškou stavby v metrech měřenou od úrovně terénu v nejnižším bodě půdorysu stavby k nejvyššímu bodu konstrukce střechy, přičemž komíny, antény, hromosvody ev. další objekty technického zařízení budovy se pro tento účel nepovažují za konstrukci střechy; maximální výšku stavby lze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech překročit až o 5 %;
- b) maximálním počtem nadzemních podlaží (NP), popř. s podkrovím (P), přičemž za nadzemní podlaží se považuje rovněž ustupující podlaží:
  - $2NP + P =$  maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a podkroví;
  - $1NP + P =$  maximální výška zástavby je 1 nadzemní podlaží a podkroví;
- c) Kombinaci dle bodů a) a b).

## F.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F.2.1 Společné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání

- (F11) Stanovený způsob využití ploch je definován ve výkresu č. 1.2. *Hlavní výkres*.
- (F12) Stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání nemají retroaktivní povahu a nevztahují se na stavby a zařízení dosud nerealizované, avšak umístěné či povolené vydaným platným správním rozhodnutím vydaným před nabytím účinnosti tohoto územního plánu.
- (F13) Stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou závazné pro novou výstavbu ve stabilizovaných plochách, zastavitelných plochách a plochách přestavby.
- (F14) Stávající stavby, které nejsou v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, mohou být rekonstruovány a pro současnou funkci zachovány za podmínky, že budou zachovány půdorysné, hmotové i výškové poměry původní stavby.
- (F15) Nová výstavba v místě původní stavby nebude podmíněna mírou zastavění pozemku za podmínky, že budou dodrženy půdorysné, hmotové i výškové poměry původní stavby.
- (F16) Nová výstavba, přestavby a dostavby stávající zástavby budou respektovat významné kompoziční osy, významné pohledové osy, stavební a kulturně historické dominanty a krajinné dominanty stanovené v bodě (B04) tak, aby nedošlo k jejich narušení.
- (F17) Pro plochy s rozdílným způsobem využitím SV, BV, BH, RH, RI, OV, OK je podkroví stanoveno jako závazná součást hlavní stavby.
- (F18) Pro plochy s rozdílným způsobem využitím SV, BV, BH, RH, RI, OV, OK je přípustné podsklepení, maximálně však 1 podzemní podlaží.
- (F19) Na celém území obce je nepřipustné umísťování mobilních domů, staveb typu bungalov a obytných plavidel.
- (F20) **Pro plochy změn jsou podmínky prostorového uspořádání upřesněny v kap. F.3.**

## F.2.2 Plochy s rozdílným způsobem využití – urbánní struktura a infrastruktura

### SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

SV

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F21) **Hlavní využití:**

- a) rodinné domy se zahradami, nezbytným zázemím a možnou integrací nerušících ekonomických činností, zejména obchodu, ubytování a stravování;
- b) stávající bytové domy;
- c) stavby občanského vybavení veřejného charakteru s nezbytným zázemím;
- d) stavby občanského vybavení komerčního charakteru s nezbytným zázemím.

(F22) **Přípustné využití:**

- a) zahrady, odstavné plochy, drobné stavby;
- b) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- c) venkovní sportoviště a dětská hřiště;
- d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- e) parkoviště;
- f) nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

(F23) **Podmíněně přípustné využití:**

- a) provozovny nerušící drobné a řemeslné výroby a služeb, za podmínky, že vlivy z těchto činností nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolí;
- b) stavby pro nekomerční chovatelskou a pěstitelskou činnost, za podmínky, že vlivy z této činnosti nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolí;

(F24) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

(F25) Zástavba s maximálně 2 nadzemními podlažími a podkrovím, podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.

(F26) Stavební pozemky budou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře a velikosti a účelu stavby, která je/bude jejich součástí; v rámci stabilizovaných ploch s historickou zástavbou budou nové stavební pozemky vymezovány pouze v návaznosti na stávající komunikace; s ohledem na charakter urbanizovaného území bude minimální velikost stavebních pozemků:

- a) 800 m<sup>2</sup> v k.ú. Jetřichovice u Děčína;
- b) 1 000 m<sup>2</sup> v k.ú. Rynartice;
- c) 1 000 m<sup>2</sup> v k.ú. Všemily;
- d) 1 000 m<sup>2</sup> v k.ú. Vysoká Lípa.

(F27) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 30 %           | 50 %         |

### Specifické podmínky

(F28) Pro plochu Z.10 se stanovuje míra zastavění 20 % a podíl zeleně 60 %.

(F29) V ploše Z.58 se nepřipouští umístění stavby hlavní.

(F30) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

## BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

BV

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F31) **Hlavní využití:** bydlení vesnického charakteru – rodinné domy se zahradami a nezbytným zázemím, stávající stavby pro rodinnou rekreaci.

(F32) **Přípustné využití:**

- venkovní sportoviště a dětská hřiště;
- zahrady, odstavné plochy, drobné stavby;
- veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F33) **Podmíněně přípustné využití:**

- provozovny nerušící drobné a řemeslné výroby a služeb za podmínky, že vlivy z těchto činností nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v objektech bydlení a okolí a současně za podmínky zachování převažujícího hlavního využití;
- stavby pro nekomerční chovatelskou a pěstitelskou činnost za podmínky, že vlivy z této činnosti nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolí.

(F34) **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s hlavním využitím, tj. bydlením;
- stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

(F35) Zástavba s maximálně 2 nadzemní podlažími a podkrovím, podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.

(F36) Stavební pozemky budou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře a velikosti a účelu stavby, která je/bude jejich součástí; v rámci stabilizovaných ploch s historickou zástavbou budou nové stavební pozemky vymezovány pouze v návaznosti na stávající komunikace; s ohledem na charakter urbanizovaného území bude minimální velikost stavebních pozemků:

- a) 800 m<sup>2</sup> v k.ú. Jetřichovice u Děčina;
- b) 1 000 m<sup>2</sup> v k.ú. Rynartice;
- c) 1 000 m<sup>2</sup> v k.ú. Všemily;
- d) 1 000 m<sup>2</sup> v k.ú. Vysoká Lípa.

(F37) Umístování nových hlavních staveb v rámci stabilizovaných ploch (tj. na zastavěných stavebních pozemcích stávajících hlavních staveb) je možné pouze za splnění podmínky zajištění minimální velikosti zastavěného stavebního pozemku i pro stávající hlavní stavby. Tyto minimální velikosti jsou shodné s minimálními velikostmi stavebních pozemků stanovenými v předchozím článku.

(F38) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 30 %           | 60 %         |

### Specifické podmínky

- (F39) Pro plochu P.02 se stanovuje míra zastavění 25 % a podíl zeleně 60 %.
- (F40) Pro plochu Z.14a se stanovuje minimální velikost stavebního pozemku 700 m<sup>2</sup> (s ohledem na stávající stavbu).
- (F41) Pro plochu P.41 se stanovuje minimální velikost stavebního pozemku 890 m<sup>2</sup> (s ohledem na stávající stavbu).
- (F42) V rámci plochy Z.41 respektovat a zachovat vzrostlou zeleň na západní straně plochy.
- (F43) Při využití plochy Z.67 respektovat vedení elektrizační soustavy vysokého napětí (VN) a jeho ochranné pásmo, ev. realizovat jeho přeložení mimo plochu.
- (F44) Při využití plochy P.08 respektovat obecní studnu, zejména nesmí dojít k ohrožení nebo snížení její vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti.
- (F45) Plocha P.52 bude dopravně napojena a obslužena z východní strany prostřednictvím pozemku p. č. 1118 v k. ú. Jetřichovice u Děčina.
- (F46) Zástavba bude respektovat vesnický charakter území.
- (F47) Ke všem nově umístovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

## BH – BYDLENÍ HROMADNÉ

BH

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F48) **Hlavní využití:**
  - a) bytové domy s nezbytným zázemím;
  - b) stavby občanského vybavení veřejného charakteru s nezbytným zázemím.
- (F49) **Přípustné využití:**
  - a) venkovní sportoviště a dětská hřiště;
  - b) zahrady, odstavné plochy, drobné stavby;

- c) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- e) parkoviště;
- f) nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- g) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F50) **Podmíněně přípustné využití:**

- a) provozovny nerušící drobné a řemeslné výroby, služeb, obchodu a stravování za podmínky, že vlivy z těchto činností nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v objektech bydlení a okolí a za podmínky zachování hlavního využití.

(F51) **Nepřípustné využití:**

- a) stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s hlavním využitím.
- b) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

(F52) Zástavba s maximálně 3 nadzemními podlažními a podkrovím, podzemní podlaží včetně podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov a objektů.

(F53) Stavební pozemky budou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře a velikosti a účelu stavby, která je/bude jejich součástí; v rámci stabilizovaných ploch s historickou zástavbou budou nové stavební pozemky vymezovány pouze v návaznosti na stávající komunikace;

(F54) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 40 %           | 40 %         |

**Specifické podmínky**

(F55) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

**RH – REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY**



**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

(F56) **Hlavní využití:** kempy s místy pro stany, obytné přívěsy, obytné automobily či s chatkami pro rekreační ubytování

(F57) **Přípustné využití:**

- a) venkovní sportoviště a dětská hřiště;
- b) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- c) hygienické zázemí pro rekreanty (sprchy, WC, apod.);
- d) vodní plochy;
- e) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- f) parkoviště;

- g) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- h) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F58) **Podmíněně přípustné využití:**

- a) občanské vybavení komerčního charakteru – pouze doplňkové a výhradně pro zajištění služeb pro rekreanty, zejména stavby pro nezbytnou administrativu a stravování;
- b) bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě občanského vybavení dle předchozího bodu, pouze pro správce stavby či rekreačního areálu (služební byt).

(F59) **Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro trvalé bydlení;
- b) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím;
- c) činnosti, jejichž vlivy na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

(F60) Zástavba s maximálně 2 nadzemními podlažími a podkroví, podzemní podlaží a podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.

(F61) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 15 %           | 60 %         |

**Specifické podmínky**

(F62) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

**RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ**

**RI**

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

(F63) **Hlavní využití:** individuální rekreace v samostatných chatách a chatových osadách s nezbytným zázemím.

(F64) **Přípustné využití:**

- a) drobné stavby;
- b) venkovní sportoviště a dětská hřiště;
- b) vodní plochy a toky;
- c) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- d) parkoviště;
- e) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F65) **Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro trvalé bydlení;
- b) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím;



- c) činnosti, jejichž vlivy na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- (F66) Zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím a podkrovím, podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.
- (F67) Stavební pozemky budou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře a velikosti a účelu stavby, která je/bude jejich součástí; v rámci stabilizovaných ploch s historickou zástavbou budou nové stavební pozemky vymezovány pouze v návaznosti na stávající komunikace;
- (F68) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 20 %           | 70 %         |

### Specifické podmínky

- (F69) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

## OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

OV

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F70) **Hlavní využití:**
- stavby občanského vybavení veřejného charakteru (místního i nadmístního významu) s nezbytným zázemím;
  - sociální bydlení (bydlení sociálně či zdravotně handicapovaných).
- (F71) **Přípustné využití:**
- provozovny nerušící drobné a řemeslné výroby a služeb, obchodu, ubytování a stravování;
  - venkovní sportoviště, dětská hřiště, drobné stavby;
  - veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
  - místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - parkoviště;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - vedení a zařízení technické infrastruktury.
- (F72) **Podmíněně přípustné využití:**
- občanské vybavení komerčního charakteru – pouze doplňkové k občanskému vybavení veřejnému;
  - bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě občanského vybavení veřejného, pouze pro správce stavby či areálu (služební byt).
- (F73) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- (F74) Zástavba s maximálně 2 nadzemními podlažími a podkrovím, podzemní podlaží a podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.
- (F75) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| Neurčuje se    | 25 %         |

#### Specifické podmínky

- (F76) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

## OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

OK

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F77) **Hlavní využití:** stavby občanského vybavení komerčního charakteru (převážně nadmístního významu), zejména stavby pro ubytování se zvýšenými nároky na parkovací kapacitu, s nezbytným zázemím.
- (F78) **Přípustné využití:**
- stavby a provozovny nerušící drobné a řemeslné výroby a služeb bezprostředně související s komerčními aktivitami v dané ploše;
  - venkovní sportoviště, dětská hřiště, drobné stavby;
  - veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
  - místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - parkoviště;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - vedení a zařízení technické infrastruktury.
- (F79) **Podmíněně přípustné využití:** bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě občanského vybavení komerčního, pouze pro potřeby správce stavby či areálu (služební byt).
- (F80) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- (F81) Zástavba s maximálně 3 nadzemními podlažími a podkrovím, podzemní podlaží a podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.
- (F82) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 40 %           | 40 %         |

### Specifické podmínky

- (F83) V ploše P.13 při přestavbě respektovat objekt bývalé dětské ozdravovny T.G. Masaryka v Jetřichovicích jako architektonicky významnou stavbu a identifikovat ji jako stavbu hlavní.
- (F84) Využití plochy P.13 je podmíněno zajištěním parkovacích kapacit pro návštěvníky v ploše Z.51, případně v plochách P.03, P.13, P.14.
- (F85) V ploše P.26 při přestavbě respektovat objekt Hotelu Bellevue v Jetřichovicích jako architektonicky významnou stavbu a identifikovat ji jako stavbu hlavní.
- (F86) Pro plochu P.34 se stanovuje míra zastavění 20 % a podíl zeleně 60 %.
- (F87) Ke všem nově umisřovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

## OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

OS

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F88) **Hlavní využití:** stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu (místního i nadmístního významu) s nezbytným zázemím, venkovní sportoviště.
- (F89) **Připustné využití:**
- dětská hřiště;
  - provozovny služeb, obchodu a stravování integrované ve stavbách pro sport a tělovýchovu;
  - vodní plochy a koupaliště;
  - hygienické zázemí pro uživatele staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu (sprchy, WC, apod.);
  - veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
  - místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - parkoviště;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - vedení a zařízení technické infrastruktury.
- (F90) **Podmíněně připustné využití:**
- občanské vybavení komerčního charakteru – pouze doplňkové a výhradně pro zajištění služeb uživatelů staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu, zejména stavby pro nezbytnou administrativu a stravování;
  - bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě pro sport a tělovýchovu, pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt).
- (F91) **Nepřipustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, připustným či podmíněně připustným využitím. Stavby pro ubytování.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- (F92) Zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím, příp. s podkrovím, podzemní podlaží a podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.
- (F93) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| měra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| Neurčuje se    | 20 %         |

### Specifické podmínky

- (F94) Využitelnost plochy P.55 bude omezena pouze pro již povolené sportoviště.
- (F95) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

## OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY

OH

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F96) **Hlavní využití:** pohřebiště, zejména hroby, hrobky, kolumbária, rozptylové a vsypové loučky v krajinářsky upravených porostech.
- (F97) **Přípustné využití:**
- obřadní a sakrální stavby s nezbytným zázemím;
  - veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků,
  - místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - parkoviště;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura.
- (F98) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

## PX – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ

PX

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F99) **Hlavní využití:** plochy veřejně přístupné bez omezení zajišťující zejména prostupnost územím s dominantním zastoupením zpevněných ploch (návsí, ulice, chodníky, místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty).
- (F100) **Přípustné využití:**
- účelové komunikace;
  - parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky;
  - venkovní sportoviště a dětská hřiště;
  - doprovodné stavby občanského vybavení veřejného či komerčního charakteru;
  - drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací);
  - parkoviště a manipulační plochy (točny);
  - autobusové zastávky;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - vedení a zařízení technické infrastruktury.
- (F101) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ****Specifické podmínky**

- (F102) V ploše Z.11 je pro obnovu drobného sakrálního objektu přípustná maximální výška 6 m.
- (F103) V plochách Z.26, Z.53 realizací záměrů eliminovat zásahy do vodního toku Chřibská Kamenice a respektovat nezastavěný pás o šíři minimálně 6 m od břehové hrany vodního toku pro zachování jeho migrační prostupnosti pro vydru říční. V částech ploch Z.26 a Z.53 zasahujících do aktivní zóny záplavového území neprovádět terénní úpravy.
- (F104) V ploše P.38a:
- je přípustná realizace dvoupodlažního parkoviště za podmínky zapuštění spodního patra pod úroveň terénu;
  - respektovat vedení elektrizační soustavy vysokého napětí (VN) a jeho ochranné pásmo a elektrickou stanici a její ochranné pásmo, ev. realizovat jejich přeložení mimo plochu.
- (F105) Využití plochy Z.51 je podmíněno :
- zachycováním a likvidací dešťových vod přímo v rámci plochy,
  - realizací doprovodné výsadby (krajinařské úpravy) pro vhodné začlenění plochy do okolní krajiny.

**PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

PU

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

- (F106) **Hlavní využití:** plochy veřejně přístupné bez omezení plnicí zejména prostorotvornou a sociální funkcí s dominantním zastoupením nezpevněných ploch a zeleně (návsí, pietní místa, dětská hřiště).
- (F107) **Přípustné využití:**
- parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky;
  - venkovní sportoviště a dětská hřiště;
  - místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - autobusové zastávky;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - vedení a zařízení technické infrastruktury.
- (F108) **Podmíněně přípustné využití:** parkoviště a odstavné plochy (max. 20 % z celkové výměry plochy).
- (F109) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

**ZZ – ZELEŇ – ZAHRADY A SADY**

ZZ

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

- (F110) **Hlavní využití** zahradní a sadovnické kultury pro soukromé využití, které jsou součástí zastavěného území.
- (F111) **Přípustné využití:**
- mobiliář (altány, přístřešky, pergoly, skleníky apod.);
  - odstavné plochy;

- c) nebezpečné sportovní plochy, dětská hřiště;
- d) vodní plochy;
- e) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- f) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- g) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F112) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

## ZX – ZELEŇ JINÁ

ZX

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F113) **Hlavní využití:** zpravidla neoplocené plochy zeleně zachovávající rozvolněný charakter zástavby, které jsou součástí zastavěného území.

(F114) **Přípustné využití:**

- a) přístřešky pro skladování plodin či úkryt hospodářských zvířat;
- b) jednoduchá oplocení nebo ohradníky nestavební povahy;
- c) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře(přístřešky, altány apod.) a vodních prvků,
- d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- e) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F115) **Nepřípustné využití:**

- a) plantáže dřevin;
- b) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

## ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

ZS

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F116) **Hlavní využití:** zahrady, parky a další plochy zeleně, které jsou součástí zastavěného území.

(F117) **Přípustné využití:**

- a) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře(přístřešky, altány apod.) a vodních prvků,
- b) venkovní sportoviště a dětská hřiště;
- c) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- d) parkoviště;
- e) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F118) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

## VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

VZ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F119) **Hlavní využití:**

- a) stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost (rostlinná a živočišná výroba, lesnická výroba, rybářství) s nezbytným zázemím;
- b) stavby pro ustájení a chov zvířat s nezbytným zázemím;
- c) stavby pro skladování a úpravu produktů pěstitelské a chovatelské činnosti vč. lesních produktů s nezbytným zázemím.

(F120) **Přípustné využití:**

- a) stavby pro nezbytnou administrativu spojenou s provozem;
- b) zahradnictví;
- c) jízďárny;
- d) stavby a provozovny drobné a řemeslné výroby a služeb;
- e) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- f) vodní plochy;
- g) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- h) parkoviště;
- i) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- j) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F121) **Nepřípustné využití:**

- a) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím;
- b) stavby pro termické a energetické využití odpadů a pro likvidaci nebezpečných odpadů;
- c) volně stojící stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie z energie slunce (fotovoltaické panely);
- d) činnosti, které nesplňují imisní limity pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

(F122) Zástavba s maximální výškou 9,0 m včetně střešního pláště, podzemní podlaží a podsklepení možné.

(F123) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 50 %           | 20 %         |

**Specifické podmínky**

(F124) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

**VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY**

**VD**

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

- (F125) **Hlavní využití:** nerušící drobná a řemeslná výroba a služby (výrobního i nevýrobního charakteru) včetně nezbytného zázemí.
- (F126) **Přípustné využití:**
- a) stavby pro skladování;
  - b) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
  - c) vodní plochy;
  - d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - e) parkoviště;
  - f) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - g) vedení a zařízení technické infrastruktury.
- (F127) **Podmíněně přípustné využití:** bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě výroby či služby, pouze pro správce či majitele stavby.
- (F128) **Nepřípustné využití:**
- a) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím;
  - b) stavby pro termické a energetické využití odpadů a pro likvidaci nebezpečných odpadů;
  - c) volně stojící stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie z energie slunce (fotovoltaické panely);
  - d) činnosti, které nesplňují imisní limity pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- (F129) Zástavba s maximální výškou 9,0 m včetně střešního pláště, podzemní podlaží a podsklepení možné.
- (F130) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

| míra zastavění | podíl zeleně |
|----------------|--------------|
| 50 %           | 20 %         |

**Specifické podmínky**

- (F131) Využití plochy P.19 je podmíněno realizací pásu ochranné a izolační zeleně při východním okraji plochy z důvodu hygienických a estetických k odclonění rušivých výrobních či dopravních provozů od plochy hromadného bydlení (BH).
- (F132) Ke všem nově umísťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.



**DS - DOPRAVA SILNIČNÍ**

DS

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

- (F133) **Hlavní využití:** silnice III. třídy včetně jejich součástí a příslušenství tvořící nadřazený komunikační systém obce.
- (F134) **Přípustné využití:**
- místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací);
  - parkoviště a manipulační plochy (točny);
  - autobusové zastávky;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - vedení a zařízení technické infrastruktury.
- (F135) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

**Specifické podmínky**

- (F136) Silnice ve volné krajinně území budou osázeny minimálně jednostrannou alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem.

**TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

TW

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

- (F137) **Hlavní využití:**
- stavby, vedení a zařízení pro zásobování území vodou, zejména vodovodní řady, vodojemy a vodárenské objekty;
  - stavby, vedení a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod, zejména kanalizační stoky, kanalizační objekty a čistírny odpadních vod; s nezbytným zázemím.
- (F138) **Přípustné využití:**
- stavby pro nezbytnou administrativu spojenou s provozem vodohospodářské stavby;
  - místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - parkoviště;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura.
- (F139) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ****Specifické podmínky**

- (F140) Využití plochy Z.40 je podmíněno realizací ochranné a izolační zeleně z důvodu hygienických a estetických k odclonění rušivých technologických procesů spojených s provozem ČOV.

## TX – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA JINÁ

TX

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F141) **Hlavní využití:**

- a) stavby a zařízení pro kompostování (kompostárny);
- b) stavby a zařízení sloužící k zabezpečení údržby veřejných prostranství; s nezbytným zázemím, zejména odstavnými plochami a garážemi.

(F142) **Přípustné využití:**

- a) stavby pro nezbytnou administrativu spojenou s provozem stavby a zařízení dle hlavního využití;
- b) stavby občanského vybavení veřejného charakteru s nezbytným zázemím, zejména pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva;
- c) stavby pro skladování;
- d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- e) parkoviště;
- f) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- g) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F143) **Nepřípustné využití:**

- a) skládky, spalovny, třídírny komunálního odpadu;
- b) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

## XZ – SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

XZ

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F144) **Hlavní využití:** pozemky, stavby a zařízení sloužící pro obranu a bezpečnost státu.

(F145) **Přípustné využití:**

- a) výstavní a naučné prostory, expozice, muzea;
- b) stavby pro myslivost;
- c) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- d) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- e) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F146) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

## XX – SPECIFICKÉ JINÉ

XX

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F147) **Hlavní využití:** stavby a zařízení pro odchov lososovitých ryb s nezbytným zázemím.

(F148) **Přípustné využití:**

- a) nezbytné stavby a zařízení pro vodní hospodářství (jezy, stavidla, hráze, mola, přemostění, přístaviště, lávky) a zajištění ekologických funkcí vodních ploch a toků;
- b) stavby občanského vybavení veřejného charakteru s nezbytným zázemím, zejména pro vzdělávání a výchovu (návštěvní centrum);
- c) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- d) parkoviště;
- e) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F149) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

### F.2.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy v krajině

#### WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

WT

##### PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F150) **Hlavní využití:** vodní plochy a toky přírodního i umělého charakteru s účelem stabilizace hydrologického režimu krajiny či rybářské produkce.

(F151) **Přípustné využití:**

- a) drobné krajinné prvky, zejména doprovodné stromové, keřové nebo bylinné porosty přírodního charakteru,
- b) nezbytné stavby a zařízení pro vodní hospodářství (jezy, stavidla, hráze, mola, přemostění, přístaviště, lávky) a pro zajištění ekologických funkcí vodních ploch a toků.

(F152) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území:

- a) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- b) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- c) stavby pro účely rekreace – přístřešky, odpočívadla, mola;
- d) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- e) vedení a zařízení technické infrastruktury.

za podmínky, že neomezí vodohospodářskou a krajinně-ekologickou funkci vodního toku nebo vodní plochy.

(F153) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

##### Specifické podmínky

(F154) Podél vodních toků bude ponechán volně přístupný pruh pro správu a údržbu toků v šíři minimálně 6 či 8 m na každou stranu od břehové čáry (viz článek (E09)).

(F155) Pro výsadby podél vodních toků budou upřednostňovány geograficky původní druhy dřevin.

(F156) V plochách WT zahrnutých do skladebných částí ÚSES musí být respektovány požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES zejména při umísťování staveb dle bodu (F152), nesmí však být přitom výrazně omezena či znemožněna správa a údržba toku.

(F157) Vodní toky, které jsou součástí biokoridorů ÚSES, budou ponechány v přírodě blízkém stavu koryta nebo budou k tomuto stavu navraceny.

## LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

LU

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F158) **Hlavní využití:** lesní porosty s produkční nebo ochrannou popř. rekreační funkcí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.
- (F159) **Přípustné využití:**
- lesní školky;
  - louky a pastviny pro myslivecké užití;
  - nezbytné stavby a zařízení pro lesní výrobu, myslivost, ochranu lesa a zajištění jeho ekologických funkcí.
- (F160) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území:
- stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
  - jednoduchá oplocení (zejména pro lesní školky) nebo ohradníky nestavební povahy;
  - místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty,
  - stavby pro účely rekreace – přístřešky, odpočívadla, drobná architektura, mobiliář;
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - vedení a zařízení technické infrastruktury.
- za podmínky, že nenaruší hospodářskou a krajinně-ekologickou funkci lesů.
- (F161) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

### Specifické podmínky

- (F162) V plochách LU zahrnutých do skladebných částí ÚSES musí být respektovány požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES, zejména při umístování staveb dle bodu (F160), nesmí však být přitom výrazně omezena či znemožněna správa a údržba lesa.
- (F163) V plochách LU bude hospodaření v lesích ponecháno v rámci schválených lesních hospodářských plánů, případně lesních hospodářských osnov (§ 24 a 25 lesního zákona).

## AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

AU

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F164) **Hlavní využití:** zemědělsky využívané kultury především na plochách zemědělského půdního fondu.
- (F165) **Přípustné využití:**
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství,
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura.
- (F166) **Nepřípustné využití:**
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů;
  - plantáže dřevin;
  - stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

**Specifické podmínky**

(F167) V plochách AU budou zachovány (ev. doplněny) drobné krajinné prvky s ekologickou a protierozní funkcí.

**NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ**

NU

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

(F168) **Hlavní využití:** pozemky zajišťující podmínky ochrany přírody a krajiny, zejména maloplošná zvláště chráněná území a biocentra.

(F169) **Přípustné využití:**

- a) lesní porosty, pozemky určené k plnění funkce lesa;
- b) pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro extenzivní zemědělskou produkci (louky, pastviny);
- c) stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru s funkcí zvýšení ekologické stability a biologické diverzity krajiny;
- d) drobné krajinné prvky;
- e) vodní plochy a toky.

(F170) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území :

- a) stavby pro účely rekreace – přístřešky, odpočívadla, drobná architektura, mobiliář;
- b) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- c) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- d) vedení a zařízení technické infrastruktury.

za podmínky, že toto využití nebude v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny, zejména zajištění celistvosti a funkčnosti skladebných částí ÚSES.

(F171) **Nepřípustné využití:**

- a) výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- b) plantáže dřevin;
- c) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním , přípustným či podmíněně přípustným využitím.

**MU.r – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – REKREACE NEPOBYTOVÁ**

MU.r

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

(F172) **Hlavní využití:** pozemky určené pro nepobytovou rekreaci na plochách přírodního charakteru s dominantním zastoupením zeleně.

(F173) **Přípustné využití:**

- a) odstavné plochy sloužící hlavnímu využití;
- b) dočasné a trvalé zemědělské kultury;
- c) drobné krajinné prvky;
- d) vodní plochy a toky.

(F174) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území:

- a) stavby pro účely rekreace – venkovní sportoviště, dětská hřiště, přístřešky, odpočívadla, drobná architektura, mobiliář;

za podmínky, že záměr bude umístěn mimo záplavové území a jeho aktivní zónu, a že nenaruší krajinně-ekologické funkce plochy;

- b) jednoduchá oplocení nebo ohradníky nestavební povahy;
- c) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- e) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

za podmínky, že nenaruší krajinně-ekologické funkce plochy .

(F175) **Nepřípustné využití:**

- a) výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- b) plantáže dřevin;
- c) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

**MU.p – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY**

**MU.p**

**PODMÍNKY VYUŽITÍ**

(F176) **Hlavní využití:** zemědělsky využívané kultury (zpravidla extenzivně) především na plochách zemědělského půdního fondu zahrnující zejména louky a pastviny se zastoupením stromových, keřových a bylinných porostů přírodního charakteru s funkcí zvýšení ekologické stability a biologické diverzity krajiny, zajištění protierozní ochrany a tvorby krajinné kompozice.

(F177) **Přípustné využití:**

- a) další zemědělská činnost, která nenarušuje přírodní charakter území;
- b) dočasné a trvalé zemědělské kultury;
- c) drobné krajinné prvky;
- d) vodní plochy a toky.

(F178) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území:

- a) přístřešky pro skladování plodin či úkryt hospodářských zvířat;
  - b) stavby pro účely rekreace – přístřešky, odpočívadla, drobná architektura, mobiliář;
- za podmínky, že záměr bude umístěn mimo záplavové území a jeho aktivní zónu, že stavby budou přednostně umístovány mimo plochy zemědělského půdního fondu a nenaruší krajinně-ekologické funkce plochy;
- c) jednoduché ohradníky (např. elektrické) nestavební povahy;
  - d) stavby, zařízení a opatření pro zajištění zemědělské produkce a ochranu zemědělské půdy;
  - e) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
  - f) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - g) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - h) vedení a zařízení technické infrastruktury

za podmínky, že budou přednostně umístovány mimo plochy zemědělského půdního fondu a nenaruší krajinně-ekologické funkce plochy.

(F179) **Nepřípustné využití:**

- a) výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů;
- b) plantáže dřevin;
- c) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

### Specifické podmínky

- (F180) Výsadby v plochách MU.p zasahujících do záplavového území budou respektovat podmínky ochrany území před povodněmi, zejména plynulosti průtoku a odtoku vody.

## MU.s – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SPORTOVNÍ VYUŽITÍ

MU.s

### PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F181) **Hlavní využití:** venkovní sportovní plochy na plochách zemědělského půdního fondu pro chov a výcvik koní.
- (F182) **Přípustné využití:**
- a) výběhy s uměle vytvořenými povrchy umožňující vsakování dešťových vod;
  - b) dočasné a trvalé zemědělské kultury;
  - c) drobné krajinné prvky;
  - d) vodní plochy a toky.
- (F183) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území:
- a) přístřešky pro dočasné skladování plodin či úkryt hospodářských zvířat;  
za podmínky, že záměr bude umístěn mimo záplavové území a jeho aktivní zónu, a že nenaruší krajinně-ekologické funkce plochy;
  - b) jednoduchá oplocení nebo ohradníky nestavební povahy;
  - c) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
  - d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - e) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
  - f) vedení a zařízení technické infrastruktury.
- za podmínky, že nenaruší krajinně-ekologické funkce plochy.
- (F184) **Nepřípustné využití:**
- a) výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů;
  - b) plantáže dřevin;
  - c) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

### F.3 UPŘESNĚNÉ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH ZMĚN

(F185) Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou stanoveny upřesněné podmínky prostorového uspořádání uvedené v tabulce níže. U vybraných ploch změn je stanoven maximální počet staveb hlavních (RD = rodinný dům, CH = chata, v případě SV a OK bez specifikace) z důvodu předcházení nadměrného zahušťování zástavby.

(F186) Ve všech plochách je nutné respektovat podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole F.2., pokud nejsou upřesněny v tabulce níže.

| Označení | Navržené využití plochy           | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|-----------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Z.01     | BV – bydlení venkovské            | Vysoká Lípa              | 0,141       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | -                               |
| Z.06     | VZ – výroba zemědělská a lesnická | Vysoká Lípa              | 0,146       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | -                               |
| Z.08     | PX – veřejná prostranství jiná    | Vysoká Lípa              | 0,129       | -                        | -                                | -                               |
| Z.10     | SV – smíšené obytné venkovské     | Vysoká Lípa              | 0,342       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 2                               |
| Z.11     | PX – veřejná prostranství jiná    | Vysoká Lípa              | 0,011       | -                        | -                                | -                               |
| Z.12     | BV – bydlení venkovské            | Vysoká Lípa              | 0,274       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 2 RD                            |
| Z.13     | PX – veřejná prostranství jiná    | Jetřichovice u Děčína    | 0,046       | -                        | -                                | -                               |
| Z.14a    | BV – bydlení venkovské            | Všemily                  | 0,071       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1 RD                            |



## NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

| Označení | Navržené využití plochy            | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Z.14b    | VZ – výroba zemědělská a lesnická  | Všemily                  | 0,087       | 9 m / 1NP+P              | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1                               |
| Z.16     | BV – bydlení venkovské             | Všemily                  | 0,101       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| Z.17     | BV – bydlení venkovské             | Všemily                  | 0,153       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| Z.19     | BV – bydlení venkovské             | Všemily                  | 0,183       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| Z.20     | BV – bydlení venkovské             | Jetřichovice u Děčína    | 0,205       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 2 RD                            |
| Z.23     | TX – technická infrastruktura jiná | Jetřichovice u Děčína    | 0,139       | -                        | -                                | -                               |
| Z.24     | RI – rekreace individuální         | Jetřichovice u Děčína    | 0,112       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura zarovnaná   | 2 CH                            |
| Z.26     | PX – veřejná prostranství jiná     | Jetřichovice u Děčína    | 0,239       | -                        | -                                | -                               |
| Z.28     | BV – bydlení venkovské             | Rynartice                | 0,167       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| Z.33     | BV – bydlení venkovské             | Rynartice                | 0,287       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 2 RD                            |
| Z.34     | PX – veřejná prostranství jiná     | Rynartice                | 0,193       | -                        | -                                | -                               |
| Z.40     | TW – vodní hospodářství            | Jetřichovice u Děčína    | 0,091       | -                        | -                                | -                               |

## ÚZEMNÍ PLÁN JETŘICHOVICE

| Označení | Navržené využití plochy            | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Z.41     | BV – bydlení venkovské             | Rynartice                | 0,150       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| Z.44     | XX – specifické jiné               | Jetřichovice u Děčína    | 0,862       | 9 m                      | -                                | -                               |
| Z.46     | BV – bydlení venkovské             | Jetřichovice u Děčína    | 0,100       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1 RD                            |
| Z.49     | RI – rekreace individuální         | Jetřichovice u Děčína    | 0,075       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1 CH                            |
| Z.50     | TX – technická infrastruktura jiná | Jetřichovice u Děčína    | 0,106       | -                        | -                                | -                               |
| Z.51     | PX – veřejná prostranství jiná     | Jetřichovice u Děčína    | 0,577       | -                        | -                                | -                               |
| Z.53     | PX – veřejná prostranství jiná     | Jetřichovice u Děčína    | 0,114       | -                        | -                                | -                               |
| Z.54     | TX – technická infrastruktura jiná | Všemily                  | 0,127       | -                        | -                                | -                               |
| Z.56     | RI – rekreace individuální         | Jetřichovice u Děčína    | 0,053       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 CH                            |
| Z.57     | ZZ – zeleň – zahrady a sady        | Jetřichovice u Děčína    | 0,614       | -                        | -                                | -                               |
| Z.58     | SV – smíšené obytné venkovské      | Jetřichovice u Děčína    | 0,053       | -                        | -                                | 0                               |
| Z.60     | SV – smíšené obytné venkovské      | Jetřichovice u Děčína    | 0,003       | -                        | -                                | 0                               |

## NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

| Označení | Navržené využití plochy             | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Z.61     | RI – rekreace individuální          | Všemily                  | 0,002       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 CH                            |
| Z.62     | RI – rekreace individuální          | Všemily                  | 0,005       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 CH                            |
| Z.63     | PX – veřejná prostranství jiná      | Jetřichovice u Děčína    | 0,004       | -                        | -                                | -                               |
| Z.66     | BV – bydlení venkovské              | Vysoká Lípa              | 0,169       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| Z.67     | BV – bydlení venkovské              | Jetřichovice u Děčína    | 0,127       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| Z.68     | PX – veřejná prostranství jiná      | Rynartice                | 0,120       | -                        | -                                | -                               |
| Z.69     | PX – veřejná prostranství jiná      | Jetřichovice u Děčína    | 0,062       | -                        | -                                | -                               |
| Z.70     | PU – veřejná prostranství všeobecná | Vysoká Lípa              | 0,117       | -                        | -                                | -                               |
| Z.71     | BV – bydlení venkovské              | Vysoká Lípa              | 0,103       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| P.02     | BV – bydlení venkovské              | Rynartice                | 0,278       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura zarovnaná   | 2 RD                            |
| P.03     | ZS – zeleň sídelní ostatní          | Jetřichovice u Děčína    | 0,510       | -                        | -                                | -                               |
| P.04     | PX – veřejná prostranství jiná      | Vysoká Lípa              | 0,127       | -                        | -                                | -                               |

## ÚZEMNÍ PLÁN JETŘICHOVICE

| Označení | Navržené využití plochy         | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP                                       | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|---------------------------------|--------------------------|-------------|--|----------------------------------|---------------------------------|
| P.05     | BV – bydlení venkovské          | Vysoká Lípa              | 0,158       | 10 m / 2NP+P   | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1 RD                            |
| P.07     | SV – smíšené obytné venkovské   | Vysoká Lípa              | 0,105       | 10 m / 2NP+P   | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.08     | BV – bydlení venkovské          | Vysoká Lípa              | 0,100       | 10 m / 2NP+P   | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| P.09     | BV – bydlení venkovské          | Jetřichovice u Děčína    | 0,157       | 10 m / 2NP+P   | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.12     | PX – veřejná prostranství jiná  | Jetřichovice u Děčína    | 0,208       | -  | -                                | -                               |
| P.13     | OK – občanské vybavení komerční | Jetřichovice u Děčína    | 1,125       | 20 m pro stavbu hlavní <sup>2</sup><br>12 m pro stavby ostatní | areálová                         | -                               |
| P.14     | ZS – zeleň sídelní ostatní      | Jetřichovice u Děčína    | 0,541       | -  | -                                | -                               |
| P.15     | PX – veřejná prostranství jiná  | Jetřichovice u Děčína    | 0,026       | -  | -                                | -                               |
| P.17     | BV – bydlení venkovské          | Rynartice                | 0,152       | 10 m / 2NP+P   | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| P.18     | PX – veřejná prostranství jiná  | Rynartice                | 0,137       | -  | -                                | -                               |

<sup>2</sup> objekt bývalé dětské ozdravovny T.G. Masaryka

## NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

| Označení | Navržené využití plochy         | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP                          | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|---------------------------------|--------------------------|-------------|---|----------------------------------|---------------------------------|
| P.19     | VD – výroba drobná a služby     | Všemily                  | 0,405       | 9 m   | rozptýlená struktura nezarovnaná | -                               |
| P.20     | BV – bydlení venkovské          | Všemily                  | 0,152       | 10 m / 2NP+P                                      | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| P.23     | PX – veřejná prostranství jiná  | Jetřichovice u Děčína    | 0,007       | -   | -                                | -                               |
| P.24     | BV – bydlení venkovské          | Jetřichovice u Děčína    | 0,104       | 10 m / 2NP+P                                      | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1 RD                            |
| P.25     | PX – veřejná prostranství jiná  | Jetřichovice u Děčína    | 0,205       | -   | -                                | -                               |
| P.26     | OK – občanské vybavení komerční | Jetřichovice u Děčína    | 0,537       | 5NP+P pro stavbu hlavní<br>9 m pro stavby ostatní | areálová                         | -                               |
| P.28     | OV - občanské vybavení veřejné  | Jetřichovice u Děčína    | 0,088       | 12 m  | rozptýlená struktura nezarovnaná | -                               |
| P.29     | SV – smíšené obytné venkovské   | Jetřichovice u Děčína    | 0,136       | 10 m / 2NP+P                                      | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.30     | SV – smíšené obytné venkovské   | Jetřichovice u Děčína    | 0,101       | 10 m / 2NP+P                                      | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.31     | SV – smíšené obytné venkovské   | Jetřichovice u Děčína    | 0,253       | 10 m / 2NP+P                                      | rozptýlená struktura nezarovnaná | 3                               |
| P.32     | OK – občanské vybavení komerční | Jetřichovice u Děčína    | 0,607       | 12 m / 2NP+P                                      | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |

## ÚZEMNÍ PLÁN JETŘICHOVICE

| Označení | Navržené využití plochy           | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|-----------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| P.33     | VZ – výroba zemědělská a lesnická | Rynartice                | 0,219       | 10 m / 2NP+P             | areálová                         | -                               |
| P.34     | OK – občanské vybavení komerční   | Vysoká Lípa              | 0,330       | 12 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.35     | OK – občanské vybavení komerční   | Vysoká Lípa              | 0,117       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1                               |
| P.36     | BV – bydlení venkovské            | Vysoká Lípa              | 0,106       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1 RD                            |
| P.37     | SV – smíšené obytné venkovské     | Jetřichovice u Děčína    | 0,164       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1                               |
| P.38a    | PX – veřejná prostranství jiná    | Jetřichovice u Děčína    | 0,352       | -                        | -                                | -                               |
| P.38b    | PX – veřejná prostranství jiná    | Jetřichovice u Děčína    | 0,057       | -                        | -                                | -                               |
| P.39     | BV – bydlení venkovské            | Vysoká Lípa              | 0,207       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura zarovnaná   | 2 RD                            |
| P.40     | BV – bydlení venkovské            | Rynartice                | 0,173       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| P.41     | BV – bydlení venkovské            | Rynartice                | 0,089       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura zarovnaná   | 1 RD                            |
| P.42     | VD – výroba drobná a služby       | Všemily                  | 0,113       | 9 m                      | rozptýlená struktura nezarovnaná | -                               |
| P.43     | RI – rekreace individuální        | Všemily                  | 0,065       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 CH                            |

## NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

| Označení | Navržené využití plochy        | Katastrální území (k.ú.) | Výměra [ha] | Maximální výška [m] / NP | Typ urbanistické struktury       | Maximální počet staveb hlavních |
|----------|--------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| P.45     | SV – smíšené obytné venkovské  | Jetřichovice u Děčína    | 0,217       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.46     | SV – smíšené obytné venkovské  | Vysoká Lípa              | 0,014       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.47     | SV – smíšené obytné venkovské  | Vysoká Lípa              | 0,025       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.48     | SV – smíšené obytné venkovské  | Vysoká Lípa              | 0,019       | 1NP+P                    | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.49     | BH – bydlení hromadné          | Jetřichovice u Děčína    | 0,261       | 12 m / 3NP               | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1                               |
| P.50     | OS – občanské vybavení – sport | Rynartice                | 0,302       | 6 m                      | areálová                         | -                               |
| P.52     | BV – bydlení venkovské         | Jetřichovice u Děčína    | 0,120       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura nezarovnaná | 1 RD                            |
| P.53     | BV – bydlení venkovské         | Vysoká Lípa              | 0,377       | 10 m / 2NP+P             | rozptýlená struktura zarovnaná   | 2 RD                            |
| P.54     | PX – veřejná prostranství jiná | Vysoká Lípa              | 0,028       | -                        | -                                | -                               |
| P.55     | OS – občanské vybavení – sport | Rynartice                | 0,178       | 6 m                      | areálová                         | -                               |

## G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

- (G01) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou graficky vymezeny ve výkresu č. 1.3. *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.*

### G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

- (G02) Pro zajištění realizace navrhovaných staveb dopravní infrastruktury jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

| Kód VPS | Specifikace veřejně prospěšné stavby   |
|---------|--|
| VD.02   | Parkovací a odstavná plocha (Z.08   PX) kat. území Vysoká Lípa   |
| VD.04   | Parkovací a odstavná plocha (P.18   PX) kat. území Rynartice   |
| VD.05   | Parkovací a odstavná plocha (Z.34   PX) kat. území Rynartice   |
| VD.07   | Parkovací a odstavná plocha (P.12   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                               |
| VD.08   | Veřejné prostranství s drobným sakrálním objektem (Z.11   PX) kat. území Vysoká Lípa                   |
| VD.09   | Parkovací a odstavná plocha (Z.13   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                               |
| VD.10   | Parkovací a odstavná plocha (Z.53   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                               |
| VD.11   | Parkovací a odstavná plocha (Z.51   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                               |
| VD.13   | Parkovací a odstavná plocha (P.15   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                               |
| VD.15a  | Parkovací a odstavné plochy (P.38a   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                              |
| VD.15b  | Parkovací a odstavné plochy (P.38b   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                              |
| VD.16   | Parkovací a odstavná plocha (Z.26   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                               |
| VD.17   | Výhybna na komunikaci (Z.63   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                                     |
| VD.19   | Rozšíření komunikace pro zlepšení prostupnosti území obce (P.23   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína |
| VD.20   | Parkovací a odstavná plocha (P.25   PX) kat. území Jetřichovice u Děčína                               |
| VD.21   | Přístupová plocha k požární nádrži (Z.68   PX) kat. území Rynartice                                    |
| VD.22   | Autobusová zastávka a odpočívadlo pro turisty (Z.70   PU) kat. území Vysoká Lípa                       |
| VD.23   | Parkovací a odstavná plocha (P.04   PX) kat. území Vysoká Lípa   |
| VD.24   | Komunikace pro napojení plochy P.53 (P.54   PX) kat. území Vysoká Lípa                                 |



- (G03) Pro zajištění realizace navrhovaných staveb technické infrastruktury jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

| Kód VPS | Specifikace veřejně prospěšné stavby                               |
|---------|--|
| VT.01   | Kompostárna (Z.23   TX) kat. území Jetřichovice u Děčína           |
| VT.03   | ČOV Jetřichovice (Z.40   TW) kat. území Jetřichovice u Děčína      |
| VT.04   | Technické zázemí obce (Z.50   TX) kat. území Jetřichovice u Děčína |
| VT.05   | Technické zázemí obce (Z.54   TX) kat. území Všemily               |

- (G04) Pro ostatní stavby v oblasti dopravní a technické infrastruktury budou vztahy mezi majiteli pozemků a vlastníky, resp. správci a provozovateli sítí, řešeny věcným břemenem.

## G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

- (G05) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou graficky vymezena ve výkresu č. 1.3. *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.*

| Kód VP0 | Specifikace veřejně prospěšné stavby           |
|---------|--|
| VR.01   | Vodní nádrž (K.01   WT) kat. území Vysoká Lípa |

## G.3 PLOCHY PRO ASANACI

- (G06) Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou vymezeny.

**H. 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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

---

- (H01) Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

## **I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

(I01) Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6. stavebního zákona se nestanovují.

## J. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

---

- (J01) V řešeném území **jsou vymezeny** následující architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:
- 1) škola v Jetřichovicích;
  - 2) areál s objektem bývalé dětské ozdravovny T.G. Masaryka v Jetřichovicích;
  - 3) Hotel Bellevue v Jetřichovicích;
  - 4) stará škola ve Všemilech.
- (J02) Stavby uvedené v bodu (J01) budou respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot dle kap. B.3.

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

(K01) Textová část **Územního plánu Jetřichovice** má celkem **69** stran

Grafická část obsahuje **3** výkresy (zobrazující část řešeného území na listech A | B):

|      |   |          |
|------|---|----------|
| I.1. | Výkres základního členění území                       | 1: 5 000 |
| I.2. | Hlavní výkres   | 1: 5 000 |
| I.3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |

(K02) Textová část **Odůvodnění Územního plánu Jetřichovice** má celkem **217** stran.

Grafická část obsahuje **3** výkresy (zobrazující část řešeného území na listech A | B):

|       |   |            |
|-------|---|------------|
| II.1. | Koordinační výkres                          | 1: 5 000   |
| II.2. | Výkres širších vztahů                       | 1 : 50 000 |
| II.3. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000   |

### SCHÉMA VÝKRESU

