



# ÚZEMNÍ PLÁN HRÁDEK NAD NISOU

## ZMĚNA Č.2

### VÝROK

Haskoning DHV Czech Republic, spol. s r.o.  
Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8

Zpracovatel Změny č.2  
SAUL, spol. s r.o.  
U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4

ÚNOR 2026



# ÚZEMNÍ PLÁN HRÁDEK NAD NISOU – ZMĚNA č.2 – NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ

ZPRACOVANÝ DLE ZÁKONA Č. 283/2021 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU, V PLATNÉM ZNĚNÍ

## ZADAVATEL

Město Hrádek nad Nisou

Horní nám. 73, 463 34 Hrádek nad Nisou

Zastoupené: Pavlem Farským, starostou města

Určený zastupitel pro ÚP: Pavel Farský

## POŘIZOVATEL

Městský úřad Hrádek nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí

Výkonem pořizovatelské činnosti pověřena: Ing. Šárka Machková, referent odboru stavebního a životního prostředí, Městský úřad Hrádek nad Nisou

## ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU

HaskoningDHV Czech Republic, spol. s.r.o.

Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8

Jednatelka a ředitelka společnosti: Mgr. Lenka Brown

## ZPRACOVATEL ZMĚNY Č.2

SAUL , spol. s.r.o.

U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4

Jednatel společnosti: Ing. arch. Jiří Plašil

Vedoucí projektant Změny č.2: Ing. arch. Jiří Plašil

Číslo zakázky zpracovatele Změny č.2 009/2025

Změna č.2 Územního plánu Hrádek nad Nisou se v důsledku oprav četných nedostatků platného ÚP a jeho uvedení do souladu s „Jednotným standardem“ dotýká celého textu a všech výkresů, textová část je tudíž zpracována jako zcela nový text, grafická část jako výkresy a plným obsahem.

Změna č.2 Územního plánu Hrádek nad Nisou je zpracována v souladu s Vyhláškou č.157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu z června 2024.

.....  
podpis a autorizační razítko zpracovatele

# SEZNAM DOKUMENTACE DLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 157/2024 Sb.

## I. Územní plán Hrádek nad Nisou

### Textová část

### Grafická část

I.1 Výkres základního členění území	1: 5 000
I.2a Hlavní výkres – způsob využití území	1: 5 000
I.2b Hlavní výkres – prostorové uspořádání území	1: 5 000
I.2c Výkres veřejné infrastruktury	1: 5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

## II. Územní plán Hrádek nad Nisou

### Textová část

### Grafická část

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

## OBSAH ZMĚNOVÉHO TEXTU

<b>A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	1
<b>B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b> .....	2
B.1 Základní koncepce rozvoje území města .....	2
B.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území .....	2
B.3 Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území.....	3
B.4 Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území .....	5
<b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCE</b> .....	5
C.1 Návrh urbanistické koncepce .....	5
C.2 Vymezení zastavitelných ploch .....	11
C.3 Vymezení ploch <b>transformačních</b> .....	14
C.4 Vymezení koridorů dopravní infrastruktury.....	15
C.5 Vymezení koridorů technické infrastruktury.....	15
C.6 Vymezení systému sídelní zeleně.....	15
<b>D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b> .....	16
D.1 Dopravní infrastruktura .....	16
D.2 Technická infrastruktura .....	19
D.3 Občanské vybavení.....	21
D.4 Veřejná prostranství .....	22
D.5 Ochrana obyvatelstva.....	22
<b>E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b> .....	23
E.1 Základní principy koncepce uspořádání krajiny.....	23
E.2 Zásady ochrany krajiny a krajinného rázu .....	23
E.3 Plochy v krajině .....	26
E.4 Územní systém ekologické stability.....	28
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 .....	30
<b>F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b> .....	31
F.1 Vymezení ploch a koridorů s rozdílným způsobem využití .....	31
F.2 Podmínky prostorového uspořádání území.....	67
<b>G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI</b> .....	76

H	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY .....	79
I	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	80
J	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	81
K	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....	84
L	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ .....	85
M	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ .....	86
N	DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH .....	87
O	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNOVÉHO TEXTU A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	89
	Poučení .....	
	.....	90

Doplňené označeno modře

## **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

- (A01) Hranice zastavěného území je v rozsahu zakresleném ve výkresu č. I.1 a v dalších výkresech grafické části územního plánu vymezena ve stavu ke dni [30. 09.2025](#).

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

### **B.1 Základní koncepce rozvoje území města**

- (B01) Základními principy rozvoje území města, které jsou uplatněny v tomto územním plánu a budou vždy respektovány při pořizování jeho změn a při řízeních o změnách v celém správním území města, jsou:
- a) respektování polycentrické urbanistické struktury tvořené částmi Hrádek nad Nisou, Loučná, Donín, Oldřichov na Hranicích, Václavice, Uhelná, Dolní Suchá, Dolní Sedlo a Horní Sedlo;
  - b) soustředění územního rozvoje města přednostně do vnitřních rezerv a do ploch ve vazbě na zastavěná území, zabránění vzniku satelitní výstavby v krajině;
  - c) rozvoj a zkvalitňování ploch bydlení a veřejných prostranství ve všech částech města;
  - d) posilování části Hrádek nad Nisou jako centra města, zkvalitňování stávající infrastruktury občanského vybavení, zejména obchodu, služeb, zařízení pro vzdělávání, tělovýchovu a sport, a infrastruktury cestovního ruchu;
  - e) podpora městských funkcí v částech Loučná a Donín, zlepšování dopravních, prostorových i funkčních vazeb na část Hrádek nad Nisou;
  - f) stabilizace částí Václavice, Uhelná, Oldřichov na Hranicích, Dolní Suchá, Dolní Sedlo a Horní Sedlo jako obytné – rekreačních sídel, podpora drobných živnostenských aktivit;
  - g) stabilizace a rozvoj výrobních a skladovacích činností, zejména ve vazbě na silnici I/35, transformace nevyužívaných výrobních areálů,
  - h) zlepšování dopravní obslužnosti a prostupnosti území;
  - i) posilování rekreačního využívání krajiny formou hromadné i individuální rekreace, podpora šetrných forem turistiky;
  - j) zajištění protipovodňových opatření pro ochranu zástavby města;
  - k) postupné zlepšování kvality ovzduší<sup>1</sup>.

### **B.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území**

- (B02) Při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využity dále uvedené přírodní hodnoty:
- a) volná krajina na území města vyjma ploch určených tímto územním plánem k zastavění;
  - b) území náležející do CHKO Lužické Hory,
  - c) památný strom Donínský jilm,
  - d) významné krajinné prvky dle §3 a §4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tedy
    - d.1) vodní toky Lužická Nisa, Václavický potok, Oldřichovský potok a Jašnica s přítoky a jejich údolní nívy,
    - d.2) vodní plochy Kristýna, Malý rybník, Mastníkův rybník a další,
    - d.3) lesy,
  - e) registrované významné krajinné prvky,
    - e.1) park u 1. ZŠ,
    - e.2) Městský park,
    - e.3) alej podél ulice Lidická,

---

<sup>1</sup> v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší - zóna Severovýchod - CZ05 (MŽP, květen 2016)

- e.4) jednořadá alej u Speciální školy v ulici Hartavská,
  - e.5) dvouřadá alej v Žitavské ul. Směrem k nádrži Kristýna,
  - e.6) alej podél hlavní komunikace,
  - e.7) pás zeleně v Doníně,
  - e.8) tis u Totha, č.p. 305,
  - f) lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,
  - g) přechodně chráněná plocha,
  - h) **biotopy zvláště chráněných druhů velkých savců - jádrové území, kde je cílem ochrany biotopu zajištění podmínek pro trvalou existenci cílových druhů včetně podmínek pro reprodukci,**  
**biotop zvláště chráněných druhů velkých savců - migrační koridory, kde nesmí dojít k ohrožení migrační funkce koridorů,**  
**biotop zvláště chráněných druhů velkých savců - kritická místa, kde nesmí dojít k povolování staveb či zařízení, která by zhoršila průchodnost kritického místa,**
  - i) skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole E.3 ÚP a v grafické části ÚP – výkres I.2 Hlavní výkres,
  - j) lokality se zvýšenou hodnotou krajinného rázu vymezené v kap. E.2 ÚP,
  - k) drobné krajinné prvky,
  - l) plochy zemědělské půdy v 1. a 2. třídě ochrany s výjimkou ploch určených tímto územním plánem k zastavění,
  - m) vodní zdroje podzemní vody,
  - n) zdroje nerostných surovin.
- (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, se požadavky na ochranu vztahují i na toto ochranné pásmo.

### **B.3 Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území**

- (B04) Při územním rozvoji města a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené kulturní hodnoty:
- a) městská památková zóna Hrádek nad Nisou,
  - b) nemovitě kulturní památky stavebního charakteru evidované v rejstříku NPÚ,
  - c) urbanisticky významné kompoziční prvky a významná veřejná prostranství zakreslené ve výkresu I.2a:
    - c.1) Horní náměstí s navazující historickou zástavbou,
    - c.2) vilová zástavba podél Žitavské ul.,
    - c.3) nízkopodlažní obytná zástavba z 1.pol. 20.stol. v lokalitě Na Výšině,
    - c.4) městský park v prostoru mezi ulicemi Hradební – Gen. Svobody – Kamenná – 1. máje,
    - c.5) veřejné prostranství s okolní nízkopodlažní obytnou zástavbou v prostoru ul. Rynoltická – Souběžná,
    - c.6) soubor bývalých dělnických domů z roku 1907 s blokovou strukturou zástavby a geometrickým půdorysným uspořádáním - Dolní Suchá čp. 125 – 134,
    - c.7) zástavba původních venkovských stavení a chalup s podélnou orientací a jednotným odstupem od veřejného prostranství – západní část Horního Sedla čp. 13-18, č. ev. 5-7,

- d) architektonicky cenné stavby
- d.1) v části Dolní Suchá: venkovská stavení a domy ev. č. 4, 5, 12, 14 a č.p. 27, 28, 30, 37, 39, 64, 70, 110, 111, 136, 137,
  - d.2) v části Horní Sedlo: venkovská stavení č.p. 1, 5, 6, 18 a ev. č. 4, 5, 8, vila č.p. 8,
  - d.3) v části Dolní Sedlo: venkovská stavení a domy č.p. 18, 36, 44, 79, 85,
  - d.4) v části Oldřichov na Hranicích: venkovská stavení č.p. 3, 4, 5, 9, 38, 39, 93, 110, 129, 144, vila č.p. 150, bytový dům č.p. 8, statek č.p. 163, stodola č.p. 17,
  - d.5) v části Václavice: venkovská stavení a domy č.p. 25, 49, 97, 142, 160, 177, 235, vily č.p. 320, 323,
  - d.6) v části Uhelná: výklenková kaple P. Marie Pomocné, venkovská stavení a domy č.p. 4, 42, 44, průmyslový objekt č.p. 17,
  - d.7) v části Hrádek nad Nisou: obytné domy - v ul. 1. máje 127, 128, 329, obytný dům Dolní náměstí 35, obytný dům v ul. Francouzská 193, městská vila a bytový dům v ul. Gen. Svobody 282 a 344, výrobní areál v ul. Grabštejská 430, obytný dům v ul. Hradební 375, vily v ul. Husova 196, 312, 387, výrobní objekt v ul. Husova 714, rodinný dům v ul. Jílová 554, obytný dům v ul. Jiřího z Poděbrad 55, objekt výrobního areálu v ul. Jižní 210, rodinný dům v ul. Jižní 320, bytové domy v ul. K Bytovkám 142 a 197, venkovské stavební v ul. Kamenná 220, venkovské stavení v ul. Legionářská 26, výrobní objekt v ul. Legionářská 803, býv. výrobní objekt v ul. Liberecká 382, městské vily a bytové domy v ul. Liberecká 275, 389, 390, 392, 412, 440, 398 a objekt na parcele 567/8 bez čp., výrobní objekt na pozemku st. parc. 555 (Liberecká – Gen. Svobody), výrobní objekty v ul. Lidická 25, 163, 227, 236, 237, 239, 240, 414, bytové domy v ul. Lidická 321, 397, budova ZŠ v ul. Loučná 220, obytné domy v ul. Luční 192 a 197, rodinný dům v ul. Na Příkopech 477, hřbitovní zeď se vstupní branou a kaplí (ul. Liberecká), výrobní objekt na pozemku st. parc. 65 (Nádražní – Husova), městská vila a bytový dům v ul. Nádražní 359 a 420, bytový dům v ul. Růžová 11, městské vily a bytové domy v ul. Smetanova 292, 324, 330, 332, 333, 334, rodinný dům v ul. Smetanova 370, bytový dům v ul. Sokolská 356, bývalý výrobní objekt na pozemku parc. st. 564/2 (Sokolská), výrobní areál v ul. Stará 423, rodinný dům v ul. Tovární 78, bytové domy v ul. Tovární 216 a 296, obytný dům v ul. U Gumovky 354, správní objekt výrobního areálu v ul. U Gumovky 379, bytový dům v ul. U koupaliště 465, restaurace v ul. U lávky 17, obytný dům a městská vila v ul. Václavská 9 a 405, přístavba obytného domu v ul. Větrná 411, výrobní objekt v ul. Větrná 418, vstupní objekt výrobního areálu na pozemku parc. st. 144 (Za Poštou), městská vila v ul. Za Poštou 288, řadové rodinné domy mezi ul. Za Poštou a Husova, městská vila v ul. Zahradní 277, obytné domy a městská vila v ul. Žitavská 99, 215, 417 a na křižení ul. Žitavská – Žižkova čp. 401,
  - d.8) v části Loučná: venkovský dům v ul. Lipová 34, rodinný dům v ul. Hartavská 269,
  - d.9) v části Donín: venkovské stavení v ul. Donínská 3, správní objekt v ul. Donínská 83, výrobní areál v ul. Donínská 138, základní škola v ul. Donínská 244, rodinný dům v ul. Sousedská 381,
- e) území s archeologickými nálezy.
- (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 vč. významných pohledů a průhledů
  - (B06) Návrhy a projekty na dostavby území a přestavby staveb a ploch zařazených mezi kulturní hodnoty uvedených v bodu B04/b může zpracovat pouze autorizovaný architekt ČKA pro obor architektura nebo se všeobecnou působností<sup>2</sup>.

<sup>2</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

## **B.4 Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území**

- (B06) Při územním rozvoji města a při rozhodování v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené civilizační hodnoty:
- a) síť silnic I. a III. třídy,
  - b) železniční trať č. 089,
  - c) místní a účelové komunikace,
  - d) značené turistické trasy a naučné stezky,
  - e) značené cyklistické trasy,
  - f) vodojemy a vodovodní řady,
  - g) kanalizační síť a čistírna odpadních vod,
  - h) energetické rozvody a transformační stanice,
  - i) plynovodní zařízení a rozvody,
  - j) telekomunikační zařízení a vedení,
  - k) zařízení pro sběr a třídění odpadů,
  - l) zařízení pro vzdělávání, tělovýchovu a sport,
  - m) kulturní a církevní zařízení,
  - n) zařízení komerčního občanského vybavení,
  - o) areály hromadné rekreace,
  - p) hřbitovy,
  - q) výrobní areály,
  - r) veřejná prostranství a dětská hřiště.

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **C.1 Urbanistická koncepce**

- (C01) Základní zásadou urbanistické koncepce je zajišťovat dlouhodobý udržitelný rozvoj území.
- (C02) Pro celé území města se stanovují tyto zásady urbanistické koncepce:
- a) území města 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 příslušné části;
  - c) nová zástavba bude hmotovým a výškovým uspořádáním respektovat charakter původní zástavby a zástavby v navazujícím zastavěném území;
  - d) výstavba v nových zastavitelných plochách bude organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné,
  - e) zástavba se bude ve směru od zastavěného území do volné krajiny rozvolňovat, resp. snižovat svoji hustotu a výšku.
- (C03) V části Hrádek nad Nisou:
- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako svébytného sídla s nezbytnou infrastrukturou, zejména v oblasti veřejného občanského vybavení,
  - b) urbanistickými osami území a významnými kompozičními osami jsou ul. Oldřichovská, ul. Liberecká, ul. Lidická a ul. Žitavská,

- c) budou respektovány a chráněny dominanty území z dálkových pohledů, kterými jsou Chrám Pokoje a Kostel sv. Bartoloměje,
- d) v centru města, navazujícím smíšeném městském území a podél ul. Liberecká bude posilována kompaktnost zástavby,
- e) pro ochranu sídla, možnost dostavby centra a zatraktivnění nábřeží založením parku je vymezen koridor protipovodňových opatření na Lužické Nise,
- f) jsou chráněny plochy Horního a Dolního náměstí jako významná veřejná prostranství,
- g) je stabilizována silnice I/35 jako páteř dopravního systému města a hranice pro další rozvoj bydlení v části Hrádek nad Nisou,
- h) je stabilizována železniční trať a vlakové nádraží v ploše drážní dopravy, je vymezen koridor pro modernizaci a optimalizaci železniční trati,
- i) je stabilizováno historické jádro se smíšeným využitím v ploše smíšené obytné centra města, s významným podílem občanského vybavení, zařízení nadmístního významu budou přednostně umístována v této ploše,
- j) zástavba navazující na centrum města je stabilizována jako smíšené městské území a dále rozvíjena v prolukách,
- k) obytná zástavba v okrajových polohách je stabilizována a rozvíjena v plochách bydlení **individuálního (BI)**, bydlení **hromadné (BH)** na sídlišti v ul. Liberecká, ul. Pod Tratí a v lokalitě Zlatá Výšina je stabilizováno v plochách bydlení **hromadné (BH)**,
- l) jako nejvýznamnější rozvojové území pro bydlení je navržen prostor mezi železniční tratí, ul. Oldřichovská, silnicí I/35 a zástavbou v lokalitě Zlatá Výšina, v plochách bydlení **individuálního (BI)**, s realizací nezbytného pásu izolační zeleně podél koridoru obchvatu (I/35),
- m) areály základních a mateřských škol, areál domova s pečovatelskou službou v Žitavské ul., knihovna v ul. Václavská, oba kostely a požární zbrojnice v ul. Sokolská jsou stabilizovány v plochách veřejného občanského vybavení a chráněny jako nejvýznamnější zařízení občanského vybavení města,
- n) stávající velkoplošné areály komerční vybavenosti v ul. Sokolská a ul. Liberecká jsou stabilizovány v plochách komerčního občanského vybavení,
- o) jsou stabilizována veškerá stávající sportoviště v plochách pro sport, je navrženo jejich doplnění podél ul. Stará na místě bývalé cihelny a v současné zahrádkové osadě,
- p) je navržen rozvoj výroby a komerčních aktivit v návaznosti na stávající průmyslovou zónu, městský obchvat na silnici I/35 a dráhu, zařízení s vysokými plošnými a dopravními nároky budou přednostně umístována v přímé vazbě na obchvat města,
- q) bývalý výrobní areál Benar je navržen k přestavbě a integraci do smíšeného území centra města,
- r) bývalý výrobní areál Kolora je navržen k přestavbě a integraci do smíšeného městského území, v západní části areálu ve výhledovém horizontu,
- s) plochy drobné výroby jsou stabilizovány v plochách drobné a řemeslné výroby, je navržen rozvoj drobné výroby v proluce mezi ul. Žitavská a ul. Větrná,
- t) rekreační areál Kristýna bude zachován a dále rozvíjen jako nejvýznamnější rekreační zařízení města, v severním a východním směru, v plochách pro hromadnou a přírodní rekreaci,
- u) zahrádková osada v ul. Polní bude zachována, ostatní zahrádkové osady jsou navrženy k přestavbě, osada mezi ul. Liberecká – ul. Polní na smíšené městské území, osada mezi ul. Lidická - ul. U Koupaliště na plochu bydlení **individuálního (BI)** a osada mezi ul. Stará – ul. Jílová na plochu **občanského vybavení sportu (OS)**, nové plochy zahrádkových osad nejsou navrženy,

- v) jsou stabilizovány a chráněny plochy zeleně jako významný prostorotvorný a ekologický prvek v území, prioritní ochranu má městský park mezi ul. Hradební – ul. Kamenná, veřejná zeleň na prostranství mezi ul. Zahradní – ul. Na Příkopech a pás zeleně podél železniční trati propojující zástavbu v ul. Legionářská, ul. Sadová a v ul. Liberecká,
- w) areál čistírny odpadních vod je stabilizován v ploše technické infrastruktury,
- x) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území.

(C04) V části Donín:

- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako příměstského sídla s posílením prostorových a funkčních vazeb na část Hrádek nad Nisou,
- b) urbanistickými osami území jsou ul. Donínská a ul. Rynoltická,
- c) je chráněno veřejné prostranství s okolní zástavbou v prostoru ul. Rynoltická – Souběžná jako urbanisticky významný kompoziční prvek a hodnota území, bude posilována kompaktnost přilehlé zástavby,
- d) pro ochranu sídla je vymezen koridor protipovodňových opatření na Lužické Nise,
- e) stávající zástavba centra Donína je stabilizována jako smíšené obytné území městského charakteru, se zvýšeným podílem služeb,
- f) v okrajových polohách sídla je stávající obytná zástavba stabilizována v plochách bydlení **individuálního (BI)**,
- g) jsou stabilizovány výrobní areály na východním okraji sídla jako plochy zemědělské výroby, bez možnosti dalšího plošného rozvoje,
- h) plochy drobné výroby v ul. Donínská jsou stabilizovány v plochách drobné a řemeslné výroby,
- i) areál domova pro seniory a areály mateřské a základní školy jsou stabilizovány v plochách veřejného občanského vybavení,
- j) jsou stabilizována stávající sportoviště v ploše **občanského vybavení sportu (OS)**,
- k) je potvrzena zahrádková osada na jižním okraji sídla pod ul. Příčná a stabilizována v ploše rekreace v zahrádkových osadách **(RZ)**, zahrádková osada nad ul. Příčná je navržena k přestavbě a integraci do okolního smíšeného městského území,
- l) je stabilizován areál hřbitova na jižním okraji sídla, bez dalšího rozšiřování,
- m) jsou respektovány solitérní objekty v krajině bez možnosti plošného rozvoje,
- n) je navrženo doplnění zástavby v prolukách a na jižním okraji zastavěného území, v plochách smíšených obytných městských **(SM)** a plochách bydlení **individuálního (BI)**,
- o) jsou stabilizovány a chráněny plochy veřejné a krajinné zeleně jako významný prostorotvorný a ekologický prvek v území,
- p) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území.

(C05) V části Loučná:

- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako příměstského sídla s posílením prostorových a funkčních vazeb na část Hrádek nad Nisou,
- b) urbanistickou osou území a významnou kompoziční osou je ulice Hartavská,
- c) pro ochranu sídla je vymezen koridor protipovodňových opatření na Lužické Nise,
- d) stávající zástavba centra Loučné je stabilizována jako smíšené obytné území městského charakteru, se zvýšeným podílem služeb, v této části sídla bude posilována kompaktnost zástavby,

- e) v okrajových polohách sídla je stávající zástavba stabilizována v plochách bydlení **individuálního (BI)**, v lokalitě Nová Loučná (ul. Lipová) v plochách bydlení venkovského **(BV)**, bytový dům v západní části ul. Hartavská je stabilizován jako plocha bydlení **hromadné (BH)**,
  - f) je navrženo lokální doplnění nízkopodlažní obytné zástavby v západní části ul. Hartavská v pod ul. Jižní v plochách bydlení **individuálního (BI)** a v lokalitě Nová Loučná podél ul. Lipová v plochách bydlení venkovského **(BV)**, ke scelení fragmentované zástavby,
  - g) jsou respektovány solitérní objekty v krajině bez možnosti plošného rozvoje,
  - h) areál školy je stabilizován v ploše veřejného občanského vybavení,
  - i) stávající výrobní areály podél Lužické Nisy jsou zachovány pro komerční aktivity, v části jsou navrženy k přestavbě na plochy občanského vybavení – komerční vybavenost a sport,
  - j) plocha drobné výroby v ul. Lipová je stabilizována v ploše drobné a řemeslné výroby,
  - k) je navrženo doplnění zahrádkové osady v ul. Lidická nad areálem výroby (bývalá Praga),
  - l) areál výroby (Kortan) je navržen k výhledové přestavbě na **individuální** bydlení a k integraci do okolní zástavby,
  - m) je navržena realizace rekreačního lesoparku pod ul. Hartavská, v západní části sídla,
  - n) jsou stabilizovány a chráněny plochy soukromé a krajinné zeleně jako významný prostorotvorný a ekologický prvek v území,
  - o) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území.
- (C06) V části Oldřichov na Hranicích:
- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako samostatného sídla s tradičním venkovským rázem a rozvolněnou strukturou zástavby,
  - b) je stabilizována místní komunikace a Oldřichovský potok jako urbanistické osy zástavby;
  - c) je zachován ulicový charakter sídla s přeshraniční vazbou,
  - d) stávající obytná zástavba je stabilizována a rozvíjena jako smíšené obytné území venkovského charakteru se zvýšeným podílem služeb,
  - e) je stabilizováno stávající hřiště v ploše **občanského vybavení sportu (OS)**,
  - f) jsou stabilizovány a chráněny plochy zeleně jako významný prostorotvorný a ekologický prvek v území,
  - g) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území, včetně pěšího a cyklistického propojení sídel Oldřichov na Hranicích a Uhelná,
  - h) je navržena přestavba současného zemědělského areálu a lokální doplnění zástavby na okrajích zastavěného území v plochách smíšených obytných venkovských **(SV)**,
  - i) na západním okraji sídla je navržen pás izolační zeleně k ochraně obytného území sídla od ploch výroby.
- (C07) V části Václavice:
- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako samostatného sídla s tradičním venkovským rázem a rozvolněnou strukturou zástavby,
  - b) jsou stabilizovány silnice III/2712, III/2713, III/27251 a Václavický potok jako urbanistické osy zástavby,
  - c) jádrem sídla je veřejné prostranství na křížení silnic III/2712 a III/27251, s navazující plochou veřejné zeleně podél Václavického potoka,

- d) stávající obytná zástavba je stabilizována a rozvíjena jako smíšené obytné území venkovského charakteru se zvýšeným podílem služeb, bytové domy v centru sídla jsou stabilizovány jako plocha bydlení **hromadné (BH)**,
- e) jsou stabilizovány výrobní areály na jižním a východním okraji sídla jako plochy zemědělské výroby, je navržen rozvoj stávajícího areálu v jižní poloze,
- f) areál mateřské školy je stabilizován v ploše veřejného občanského vybavení,
- g) je stabilizován areál současného fotbalového hřiště v ploše **občanského vybavení** sportu (**OS**) a je navrženo její rozšíření v severním směru,
- h) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území,
- i) jsou stabilizovány a chráněny plochy veřejné a krajinné zeleně jako významný prostorotvorný a ekologický prvek v území,
- j) je navrženo lokální doplnění obytné zástavby na okraji zastavěného území v plochách smíšených obytných venkovských (**SV**), s přednostním využitím ploch přispívajících ke scelení fragmentované zástavby.

(C08) V části Uhelná:

- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako samostatného sídla s tradičním venkovským rázem a rozvolněnou strukturou zástavby,
- b) zástavba sídla je stabilizována jako území venkovského bydlení s dominantní rezidenční funkcí, bez potřeby dalšího výrazného rozvoje,
- c) jádrem sídla je návěs jako centrální veřejné prostranství, s okolní zástavbou,
- d) bude respektována a chráněna dominantní území z dálkových pohledů, kterou je Scholzeho mlýn,
- e) výklenková kaple P. Marie Pomocné na návsi je stabilizována v ploše veřejné občanského vybavení,
- f) je stabilizován samostatný objekt technického vybavení jako plocha technické infrastruktury,
- g) je stabilizován izolovaný rekreační areál okolo mlýna jako plocha hromadné rekreace,
- h) jsou respektovány a stabilizovány současné plochy těžby písku v lokalitě Uhelná - Václavice, bez dalšího rozšiřování,
- i) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území, včetně pěšího a cyklistického propojení sídel Uhelná a Oldřichov na Hranicích,
- j) je navrženo lokální doplnění obytné zástavby na jižním okraji sídla v ploše bydlení venkovského (**BV**), ke scelení fragmentované zástavby.

(C09) V části Dolní Suchá:

- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako samostatného sídla s tradičním venkovským rázem a rozvolněnou strukturou zástavby,
- b) je stabilizována silnice III/2711 jako urbanistická osa území;
- c) severní část sídla je rozvíjena jako smíšené venkovské území s vyšším podílem služeb, s výjimkou blokové zástavby ve východní části zástavby stabilizované v ploše bydlení **hromadné (BH)**,
- d) jižní část sídla je rozvíjena jako obytné venkovské území s dominantní rezidenční funkcí,
- e) východní část sídla je stabilizována jako v plochách individuální rekreace,
- f) je chráněn soubor bývalých dělnických domů nad silnicí III/2711 jako urbanisticky významný kompoziční prvek a hodnota území,
- g) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území,

- h) je stabilizován areál hřbitova pod silnicí III/2713, bez dalšího rozšiřování,
- i) jsou stabilizovány a chráněny plochy soukromé a krajinné zeleně jako významný prostorotvorný a ekologický prvek v území,
- j) stávající zástavba je stabilizována a je navrženo lokální doplnění, při respektování charakteru a způsobu využití navazujícího území,
- k) nová zástavba bude přednostně realizována podél silnic III/2711 a III/2713 ke scelení fragmentované zástavby a posílení její kompaktnosti, rozvoj izolovaných staveb ve vnitřní části sídla není umožněn.

(C10) V části Horní Sedlo:

- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako samostatného sídla s tradičním venkovským rázem a rozvolněnou strukturou zástavby,
- b) je stabilizována silnice III/2716 jako urbanistická osa území,
- c) je zachován ulicový charakter zástavby,
- d) zástavba sídla je stabilizována jako území venkovského bydlení s dominantní rezidenční funkcí,
- e) je chráněna zástavba původních venkovských stavení a chalup v ul. Pod Lesem jako urbanisticky významný kompoziční prvek a hodnota území,
- f) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území;
- g) je navrženo lokální doplnění obytné zástavby na východním okraji zastavěného území podél silnice III/2716 v plochách bydlení venkovského (BV).

(C11) V části Dolní Sedlo:

- a) je koncepce založena na rozvoji této části jako samostatného sídla s tradičním venkovským rázem a rozvolněnou strukturou zástavby,
- b) je stabilizována silnice III/2716 jako urbanistická osa území,
- c) je stabilizována stávající obytná zástavba, v centrální části sídla jako území smíšené obytné venkovského charakteru, v okrajových polohách jako území venkovského bydlení,
- d) je stabilizována plocha sportoviště na západním okraji sídla v ploše občanského vybavení sportu (OS),
- e) jsou chráněna veškerá veřejná prostranství, zajišťující dostupnost a prostupnost území,
- f) jsou stabilizovány a chráněny plochy soukromé a krajinné zeleně jako významný prostorotvorný a ekologický prvek v území,
- g) je navržen rozvoj přednostně podél silnice III/2716 a v území přiléhajícím západně, ke scelení zástavby a posílení kompaktnosti sídla,
- h) je navrženo lokální doplnění zástavby východně od silnice III/2716 v plochách bydlení venkovského (BV),
- i) rozvoj izolovaných staveb v krajině není umožněn.

## C.2 Vymezení zastavitelných ploch

(C12) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 Výkres základního členění území jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

Označení dle ZUP2	Navržené využití plochy	K.ú.	Výměra (ha)
Z.19	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,285
Z.20	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,302
Z.21	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,749
Z.22	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,237
Z.23	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,814
Z.24	OS – občanské vybavení sport	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,497
Z.25	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,246
Z.26	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,318
Z.28	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,415
Z.29	BV – bydlení venkovské	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,380
Z.30	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Oldřichov na Hranicích	0,426
Z.31	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Hrádek nad Nisou	0,714
Z.32	RO – rekreace na oddechových plochách	Hrádek nad Nisou	13,211
Z.35	RO – rekreace na oddechových plochách	Hrádek nad Nisou	0,572
Z.36	VL – výroba lehká	Oldřichov na Hranicích	1,638
Z.37	VL – výroba lehká	Oldřichov na Hranicích	8,168
Z.38	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Oldřichov na Hranicích	0,436
Z.39	PU – veřejné prostranství všeobecné	Hrádek nad Nisou	0,565
Z.41	VX – výroba a skladování jiné	Oldřichov na Hranicích	10,571
Z.43	BI – bydlení individuální	Hrádek nad Nisou	7,238
Z.44A	BI – bydlení individuální	Hrádek nad Nisou	2,237
Z.45	BI – bydlení individuální	Hrádek nad Nisou	3,786
Z.46	BI – bydlení individuální	Hrádek nad Nisou	2,085
Z.47	SM – plocha smíšené obytné městské	Hrádek nad Nisou	0,564
Z.48	VL – výroba lehká	Hrádek nad Nisou	1,494
Z.49	VL – výroba lehká	Hrádek nad Nisou	0,934
Z.50	VD – výroba drobná a služby	Hrádek nad Nisou	2,931
Z.51	SM – plocha smíšené obytné městské	Hrádek nad Nisou	0,160
Z.52	BI – bydlení individuální	Hrádek nad Nisou	1,677

## ÚZEMNÍ PLÁN HRÁDEK NAD NISOU

Označení dle ZUP2	Navržené využití plochy	K.ú.	Výměra (ha)
Z.54	BI – bydlení <b>individuální</b>	Hrádek nad Nisou	0,634
Z.55	BI – bydlení <b>individuální</b>	Hrádek nad Nisou	1,201
Z.56	RZ – rekreace v zahrádkových osadách	Hrádek nad Nisou	0,421
Z.57	BI – bydlení <b>individuální</b>	Loučná	<b>0,197</b>
Z.58	<b>ZP – zeleň parková a parkově upravená</b>	Loučná	5,858
Z.59	BV – bydlení venkovské	Loučná	0,881
Z.60	BV – bydlení venkovské	Loučná	1,186
Z.61	BV – bydlení venkovské	Loučná	1,466
Z.62	BV – bydlení venkovské	Loučná	0,647
Z.63	BV – bydlení venkovské	Loučná	0,125
Z.64	BV – bydlení venkovské	Loučná	0,330
Z.65	BV – bydlení venkovské	Loučná	1,859
Z.66	BI – bydlení <b>individuální</b>	Donín u Hrádku nad Nisou	0,260
Z.67	BI – bydlení <b>individuální</b>	Donín u Hrádku nad Nisou	0,340
Z.68	BI – bydlení <b>individuální</b>	Donín u Hrádku nad Nisou	0,220
Z.70	BI – bydlení <b>individuální</b>	Donín u Hrádku nad Nisou	1,527
Z.71	BI – bydlení <b>individuální</b>	Donín u Hrádku nad Nisou	0,154
Z.74	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	0,505
Z.75	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	0,783
Z.76	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	1,400
Z.77	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	<b>0,215</b>
Z.78A	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	0,272
Z.78B	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	0,191
Z.79	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	0,538
Z.82	BV – bydlení venkovské	Dolní Sedlo	0,089
Z.84	BV – bydlení venkovské	Dolní Sedlo	0,123
Z.86	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Suchá u Chotyně	1,077
Z.87	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,268
Z.88	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,165
Z.89	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,192
Z.91	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,179
Z.92	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,702

Označení dle ZUP2	Navržené využití plochy	K.ú.	Výměra ha)
Z.94	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,744
Z.95	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,591
Z.96	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,607
Z.97	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,435
Z.98	PU – veřejné prostranství všeobecné	Dolní Sedlo	0,027
Z.101	VZ – výroba zemědělská a lesnická	Václavice u Hrádku nad Nisou	4,472
Z.102	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,156
Z.103	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,497
Z.104	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,184
Z.105	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	0,914
Z.106	BV – bydlení venkovské	Dolní Sedlo	0,107
Z.107	BV – bydlení venkovské	Donín u Hrádku nad Nisou	1,128
Z.109	BV – bydlení venkovské	Donín u Hrádku nad Nisou	0,678
Z.112	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Sedlo	0,361
Z.113	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Oldřichov na hranicích	0,122
Z.115	BV – bydlení venkovské	Donín u Hrádku nad Nisou	0,110
Z.117	BV – bydlení venkovské	Dolní Suchá u Chotyně	0,124
Z.118	BV – bydlení venkovské	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,219
Z.119	BI – bydlení individuální	Donín u Hrádku nad Nisou	2,950
Z.120	PU – veřejné prostranství všeobecné	Hrádek nad Nisou	0,669
Z.121	BI – bydlení individuální	Hrádek nad Nisou	1,545
Z.122	PU – veřejné prostranství všeobecné	Hrádek nad Nisou	0,153
Z.123	OV – občanské vybavení veřejné (vlastněné a provozované veřejným sektorem)	Hrádek nad Nisou	1,739
Z.124-Z2	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Hrádek nad Nisou	2,122
Z.125-Z2	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Hrádek nad Nisou	2,074

### C.3 Vymezení ploch *transformačních*

(C13) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 Výkres základního členění území jsou vymezeny následující plochy *transformační*:

Označení dle ZUP2	Navržené využití plochy	K.ú.	Výměra (ha)
T.01	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,127
T.02	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,475
T.03	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,164
T.04	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,123
T.05	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Oldřichov na Hranicích	1,397
T.06	OS – občanské vybavení sport	Hrádek nad Nisou	0,437
T.07	OK – občanské vybavení komerční	Hrádek nad Nisou	0,277
T.08	BI – bydlení <i>individuální</i>	Hrádek nad Nisou	0,924
T.10	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Hrádek nad Nisou	0,279
T.11	SM – plocha smíšená obytná městská	Hrádek nad Nisou	0,279
T.14	SM – plocha smíšená obytná městská	Hrádek nad Nisou	1,131
T.15	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Dolní Suchá u Chotyně	0,511
T.16	SC – plocha smíšená obytná <i>centrální</i>	Hrádek nad Nisou	1,107
T.17	SM – plocha smíšená obytná městská	Hrádek nad Nisou	0,116
T.18	OS – občanské vybavení sport	Hrádek nad Nisou	1,707
T.20	SC – plocha smíšená obytná <i>centrální</i>	Hrádek nad Nisou	0,111
T.21	PU – veřejné prostranství <i>všeobecné</i>	Hrádek nad Nisou	0,105
T.22	SM – plocha smíšená obytná městská	Hrádek nad Nisou	1,165
T.25	SM – plocha smíšená obytná městská	Hrádek nad Nisou	1,833
T.26	SM – plocha smíšená obytná městská	Hrádek nad Nisou	0,736
T.27	BI – bydlení <i>individuální</i>	Hrádek nad Nisou	1,277
T.28	SM – plocha smíšená obytná městská	Donín u Hrádku nad Nisou	4,042
T.29	SM – plocha smíšená obytná městská	Donín u Hrádku nad Nisou	1,874
T.30	BI – bydlení <i>individuální</i>	Loučná	0,955
T.31	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,127
T.32	VD – výroba <i>drobná a služby</i>	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,308
T.33	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,136
T.35	BH – bydlení <i>hromadné</i>	Oldřichov na Hranicích	0,091
T.36	SV – plocha smíšená obytná venkovská	Václavice u Hrádku nad Nisou	1,421

Označení dle ZÚP2	Navržené využití plochy	K.ú.	Výměra (ha)
T.38	PU – veřejné prostranství všeobecné	Hrádek nad Nisou	0,140
T.39	PU – veřejné prostranství všeobecné	Hrádek nad Nisou	0,314
T.40	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Hrádek nad Nisou	0,023
T.41	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Hrádek nad Nisou	0,004
T.42-Z2	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Loučná	0,184

#### C.4 Vymezení koridorů dopravní infrastruktury

(C14) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 Výkres základního členění území jsou vymezeny následující koridory pro umístění staveb dopravní infrastruktury:

Označení dle ZÚP2	Účel	K.ú.	Výměra (ha)
CNZ.1-DD-D28	Koridor pro umístění optimalizace a elektrizace železniční trati č. 089	Donín u Hrádku nad Nisou, Hrádek nad Nisou	22,082

#### C.5 Vymezení koridorů technické infrastruktury

(C15) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 Výkres základního členění území jsou vymezeny následující koridory pro umístění staveb dopravní infrastruktury:

Označení dle ZÚP2	Účel	K.ú.	Výměra (ha)
CNZ.2-PO	Koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi na Lužické Nise	Donín u Hrádku nad Nisou, Hrádek nad Nisou, Loučná	24,129

#### C.6 Vymezení systému sídelní zeleně

(C16) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.2a je vymezen systém sídelní zeleně tvořený plochami zeleně v zastavěném území obce a navazujícími plochami zeleně ve volné krajině. Jsou do něj zařazeny

- parkové plochy vymezené jako plochy (ZP),
- zeleň veřejných prostranství vymezených jako plochy (PU)
- přírodní plochy vymezené jako plochy (MU) navazující na plochy parků,
- zeleň hřbitovů vymezených jako plochy (OH),
- doplňková sídelní zeleň, tedy doprovodná zeleň, zahrady, ochranná a izolační zeleň ap. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

(C17) Pro doplnění systému sídelní zeleně se vymezují plochy T.10, Z.31 a Z.58 se způsobem využití (ZP). Systém veřejné zeleně bude dále doplňován plochami doprovodné zeleně, zahrad, ochranné a izolační zeleně ap. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### D.1 Dopravní infrastruktura

- (D01) Koncepce dopravní infrastruktury je založena na stabilizaci významných dopravních tahů, komunikací nižších tříd, místních a účelových komunikací a vytvoření podmínek ke zlepšení prostupnosti města a krajiny.
- (D02) Územní plán zobrazuje řešení koncepce dopravní infrastruktury v grafické části územního plánu ve výkresu *I.2c Výkres veřejné infrastruktury*. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z řešení koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů pro umístění vedení dopravní infrastruktury vymezených ve výkresu *I.2a Hlavní výkres – způsob využití území*.
- (D03) V rámci grafické části územního plánu ve výkresu *I.2a Hlavní výkres – způsob využití území* vymezuje územní plán plochy všech komunikací nadřazeného komunikačního systému města Hrádek nad Nisou jako plochy **doprava silniční (DS)**, plochy všech ostatních komunikací pak vymezuje jako plochy veřejná prostranství **všeobecná (PU)** resp. také jako součást ploch s jiným rozdílným způsobem využití.

#### D.1.1 Pozemní komunikace

- (D04) Územní plán navrhuje utvářet a rozvíjet na území města Hrádek nad Nisou prostorově a provozně ucelený a spojitý systém pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, systém funkčně a významově hierarchizovaný dle urbanisticko-dopravní funkce jednotlivých komunikací:
- silnice I. třídy; I/35 - návrhová kategorie S 11,5/80 (24,5/80)
  - silnice III. třídy; III/2711 – S7,5/60, III/2712 – S7,5/60, III/2713 – S7,5/60, III/2716 – S7,5/60, III/27251 – S7,5/60,
  - místní a účelové komunikace.

#### Nadřazený komunikační systém města

- (D05) Územní plán navrhuje stabilizovat a dílčími způsoby rozvíjet nadřazený komunikační systém města Hrádek nad Nisou, sestávající ze silnic I. třídy a III. třídy.
- (D06) Územní plán stanovuje na území města zachovat funkci silnic I. třídy jako komunikací zajišťující převedení tranzitní dopravy celorepublikového i mezinárodního významu a funkci ostatních silnic jako dopravně významných komunikací plnících zejména funkci dopravně-obslužnou a zajišťujících hlavní dopravní vazby území města Hrádek nad Nisou na území okolních obcí a silnice vyšších tříd.
- (D07) V rámci grafické části územního plánu ve výkresu *I.2a Hlavní výkres – způsob využití území* vymezuje územní plán plochy všech komunikací nadřazeného komunikačního systému jako plochy **doprava silniční (DS)** resp. výjimečně také jako součást ploch s jiným rozdílným způsobem využití.
- (D08) Územní plán vymezuje koridor územní rezervy **R.16-DS** pro výhledové prověření zkapacitnění silnice I/35 v úseku Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Polsko včetně úpravy stávající okružní křižovatky.

#### Komunikace nižšího dopravního významu – místní a účelové komunikace

- (D09) Územní plán navrhuje stabilizovat a dále rozvíjet systém komunikací nižšího dopravního významu, zabezpečující primárně dopravní dostupnost a obslužnost jednotlivých pozemků a staveb na nich a také dopravní dostupnost a prostupnost krajiny, který je tvořený místními a účelovými komunikacemi.

- (D10) V rámci grafické části územního plánu ve výkresu *I.2a Hlavní výkres – způsob využití území* vymezuje územní plán plochy všech komunikací nižšího dopravního významu jako plochy veřejná prostranství **všeobecná (PU)** resp. také jako součást ploch s jiným rozdílným způsobem využití.
- (D11) Územní plán umožňuje stávající komunikace nižšího dopravního významu s nevyhovujícími technickými parametry (šířkové uspořádání, rozhledové poměry, apod.), tam, kde to místní prostorové podmínky dovolí, postupně navrhovat a upravovat v parametrech v souladu s požadavky platné legislativy a přiměřeně dle dalších oborových předpisů.
- (D12) Pro dopravní obsluhu nově vymezovaných zastavitelných ploch a pro jejich dopravní napojení na stávající komunikační systém města územní plán vymezuje zastavitelnou plochu veřejná prostranství **všeobecná (PU)** pro umístění **nové komunikace**:  
 Z.39 – pro dopravní propojení ulice Větrná se silnicí I/35L a zajištění přímého dopravního napojení výrobních areálů na silnici I/35L.
- (D13) Vnitřní uspořádání systému komunikací zastavitelných ploch a ploch **transformačních** územní plán nevymezuje. Toto bude, včetně návrhu technických parametrů komunikací, řešeno v rámci podrobnější dokumentace s ohledem na uspořádání navrhovaných ploch, preferenci pohybu chodců a cyklistů a dosažení optimální obytné a pobytové kvality veřejných prostranství, jichž jsou komunikace součástí.
- (D14) U ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie stanovuje územní plán vnitřní uspořádání systému komunikací včetně návrhu technických parametrů komunikací řešit v rámci příslušných územních studií.

## D.1.2 Doprava v klidu

- (D15) Územní plán stanovuje při rozvoji území města respektovat a zohledňovat stávající plochy a zařízení sloužící pro veřejné parkování vozidel obyvatel a uživatelů města Hrádek nad Nisou.
- (D16) Územní plán stanovuje tyto **zásady dopravy v klidu** na území města Hrádek nad Nisou:
- nároky na dopravu v klidu budou uspokojovány přednostně mimo veřejná prostranství;
  - vytvářet předpoklady pro nárůst kapacity parkovacích míst např. výstavbou veřejných parkovacích zařízení a tím minimalizovat podíl parkovacích a odstavných stání ve veřejných prostranstvích;
  - odstavování vozidel v plochách s podílem bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, přičemž kapacitně bude splněna podmínka minimálně 2 parkovací stání na 1 bytovou jednotku  
 pro areál „Bekon“ – plocha **T.16** platí ukazatel 1,5 parkovacího stání na 1 bytovou jednotku,  
 přitom je možné započítat smluvně zajištěné vyhrazené kapacity na plochách k tomu určených v dostupné vzdálenosti 200 m.
  - stupeň automobilizace je stanoven 2,2 (tj. 450 osobních vozidel na 1000 obyvatel), součinitel vlivu stupně automobilizace je 1,13.
- (D17) Územní plán vymezuje plochu **transformační** veřejná prostranství **všeobecná (PU)** **T.21** pro **veřejné parkoviště** pro zajištění veřejných parkovacích stání.

## D.1.3 Veřejná hromadná doprava

- (D18) Stávající systém veřejné hromadné dopravy je stabilizován a zůstane zachován.
- (D19) Územní plán umožňuje další rozšiřování či optimalizaci systému veřejné autobusové dopravy vč. umísťování nových autobusových zastávek veřejné hromadné dopravy osob provádět dle aktuálních potřeb a poptávky, a to s ohledem na dodržení skutečné pěší docházkové vzdálenosti ze zastavěného území k autobusové zastávce maximálně 400 m.

#### D.1.4 Pěší a cyklistická doprava

- (D20) Na územní města jsou respektovány a stabilizovány místní a veřejně přístupné účelové komunikace umožňující pohyb cyklistů a pěších a vedení pěších turistických tras, značených cyklistických tras a naučné stezky jako plochy veřejná prostranství **všeobecná (PU)**.
- (D21) Územní plán stanovuje tyto **zásady rozvoje pěší a cyklistické dopravy** na území města Hrádek nad Nisou:
- stabilizovat a dále zkvalitňovat prostupnost území města pro chodce a cyklisty, a to jak zastavěného území jednotlivých sídel a zastavitelných ploch, tak volné krajiny;
  - zkvalitňovat podmínky pro pohyb chodců a cyklistů po území města, zejména podél průjezdných úseků silnic doplňovat samostatné komunikace nebo jiná opatření pro chodce a cyklisty;
  - zajišťovat pro chodce a cyklisty veřejnou prostupnost mezi jednotlivými sídly města Hrádek nad Nisou a okolními obcemi;
  - respektovat stávající značené pěší turistické trasy, značené naučné stezky a značené cyklistické trasy na území města a tyto trasy dále rozvíjet;
  - vytvořit síť značených cyklistických tras vedených po cyklostezkách odděleně od motorové dopravy, po polních a lesních cestách nebo po dopravně méně zatížených místních komunikacích či silnicích nižších tříd;
  - nové turistické trasy vymezovat a zřizovat dle aktuálních potřeb cestovního ruchu především s ohledem na pěší dostupnost a propojení jednotlivých atraktivit cestovního ruchu na území města.
- (D22) Územní plán **upřesňuje multifunkční turistické koridory** Lužická Nisa (D40) a Nová Hřebenovka (D42) vymezené v ZÚR Libereckého kraje a zejména **vymezením koridorů CNZ.3\_MTK** a stanovením **zásad rozvoje pěší a cyklistické dopravy** vytváří předpoklady pro zajištění jejich funkčnosti a dalšího rozvoje.
- (D23) Územní plán navrhuje vedení dálkové cyklotrasy Odra-Nisa. Grafické znázornění vedení cyklotrasy je vyjádřeno ve výkresu *I.2c Výkres veřejné infrastruktury*.
- (D24) Územní plán navrhuje zlepšení prostupnosti území pro pěší a cyklistický pohyb a vymezuje plochy změn veřejná prostranství **všeobecná (PU)** pro umístění těchto **nových komunikací** s vyloučením provozu motorových vozidel:
- Z.98 – pro zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty a zajištění koordinace s územím sousední obce.

#### D.1.5 Drážní doprava

- (D25) Na území města jsou respektovány a stabilizovány stávající plochy drážní dopravy na drážních pozemcích. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby drážní dopravy vymezeny nejsou.
- (D26) Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Hrádek nad Nisou koridor „D28 úsek Liberec – Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace“, vymezený jako veřejně prospěšná stavba v ZÚR Libereckého kraje a vymezuje pro něj koridor drážní dopravy (**CNZ.1-DD-D28**) pro umístění vedení této stavby, včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této stavby.

#### D.1.6 Letecká doprava

- (D27) Na území města se nenachází letiště ani jiné zařízení letecké dopravy. Územní plán nevymezuje žádné plochy pro leteckou dopravu nebo pro umístění staveb a zařízení letecké dopravy.

### D.1.7 Vodní doprava

- (D28) Na území města se nenachází přístav ani jiné zařízení vodní dopravy. Územní plán nevymezuje žádné plochy pro vodní dopravu nebo pro umístění staveb a zařízení vodní dopravy.

## D.2 Technická infrastruktura

- (D29) Stávající systémy technické infrastruktury na území města Hrádek nad Nisou jsou stabilizované, nevyžadují pro návrhové období územního plánu zásadní změny a jejich hlavní koncepční rysy navrhuje územní plán zachovat.
- (D30) Územní plán stanovuje zásadu navrhovat nové úseky inženýrských sítí technické infrastruktury přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury.
- (D31) Územní plán stanovuje respektovat vymezená ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury v souladu s platnými právními předpisy.
- (D32) Při trasování inženýrských sítí a umístování objektů a zařízení technické infrastruktury v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení technického vybavení území.
- (D33) Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny v grafické části ve výkresu *I.2c Výkres veřejné infrastruktury*.

### D.2.1 Zásobování vodou

- (D34) U rozvojových ploch s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení a výroby a skladování **v dosahu vodovodní sítě** bude zásobování pitnou vodou přednostně řešeno prodloužením stávajících vodovodních řadů a napojením na vodovodní systém.
- (D35) Napojení rozvojových ploch na veřejný vodovod navrhuje územní plán provést přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Pro stávající páteřní vodovodní řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství.
- (D36) Územní plán nevymezuje explicitně trasy připojení a rozvody vodovodní sítě uvnitř rozvojových ploch. Ty budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.
- (D37) V nově vymezených plochách výroby se zvýšenou potřebou vody nebo se zvýšeným požárním nebezpečím navrhuje územní plán vybudovat vlastní akumulární nádrže, sloužící současně jako zdroje požární vody.
- (D38) Při výstavbě v rozvojových plochách stanovuje územní plán zajistit dostatečné zdroje požární vody a přístup pro požární techniku podle platných předpisů. Stávající zdroje požární vody musí být udržovány včetně jejich přístupových komunikací.

### D.2.2 Odvádění a likvidace odpadních vod

- (D39) U rozvojových ploch s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení a výroby a skladování **v dosahu kanalizační sítě** s dostatečnou kapacitou bude odvádění a likvidace odpadních vod řešena přednostně prodloužením stávajících kanalizačních stok a napojením na kanalizační systém.
- (D40) Napojení rozvojových ploch na veřejnou kanalizaci navrhuje územní plán provést přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Pro stávající páteřní kanalizační řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství.
- (D41) Územní plán nevymezuje explicitně trasy připojení a rozvody kanalizačních stok uvnitř rozvojových ploch. Ty budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

- (D42) Kanalizaci v nově vymezených rozvojových plochách navrhuje územní plán řešit důsledně jako oddílnou splaškovou. Napojení na jednotnou kanalizaci je přípustné výjimečně za předpokladu splnění podmínek stanovených správcem kanalizace.
- (D43) Dešťové vody z jednotlivých rozvojových ploch navrhuje územní plán zachycovat a likvidovat přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V rozsáhlejších plochách výroby a skladování navrhuje územní plán vybudovat vlastní retenční či akumulační nádrže na dešťovou vodu.
- (D44) Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch navrhuje územní plán zasakovat ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo svést do nejbližších vhodných recipientů.

### **D.2.3 Zásobování elektrickou energií**

- (D45) Energetickou koncepci vymezených ploch změn navrhuje územní plán založit vždy na dvojcestném zásobování energiemi, a to na kombinaci:
  - a) elektrická energie + zemní plyn;
  - b) elektrická energie + alternativní ekologická paliva nezávislá na sítích technické infrastruktury.
- (D46) Stávající systém zásobování města Hrádek nad Nisou elektrickou energií je stabilizován a bude zachován.
- (D47) Územní plán umožňuje vybudování distribučních trafostanic včetně přívodního vedení pro skupiny návrhových ploch v jednotlivých lokalitách. Umístění těchto trafostanic včetně přívodních vedení musí být upřesněno v podrobnějších stupních projektové dokumentace. Trafostanice musí být přístupné z veřejného prostranství pro stavební a požární techniku. Vedení VN k těmto trafostanicím v zastavěném území musí být přednostně vedena ve veřejných prostranstvích.
- (D48) Územní plán stanovuje podmínku u všech rozvojových ploch s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení a výroby a skladování zajistit zásobování elektrickou energií.

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

- (D49) Stávající systém zásobování města Hrádek nad Nisou zemním plynem je stabilizován a bude zachován.
- (D50) Kapacita plynovodní sítě umožňuje zajistit zásobování nových objektů zemním plynem.
- (D51) Územní plán předpokládá napojení rozvojových ploch přednostně na STL rozvod plynu. Konkrétní způsob napojení bude upřesněn v územním řízení, přičemž plynovody budou přednostně vedeny v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury.
- (D52) Územní plán nevymezuje explicitně trasy připojení a rozvody plynovodní sítě uvnitř rozvojových ploch. Ty budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

### **D.2.5 Zásobování teplem**

- (D53) Stávající způsoby vytápění zůstanou zachovány.
- (D54) Územní plán navrhuje upřednostňovat využívání alternativních a obnovitelných zdrojů energie.

### **D.2.6 Telekomunikace**

- (D55) Současný systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a zůstane zachován včetně koridoru RR směrů, který představuje zájmové území MO ČR.

### **D.2.7 Odpadové hospodářství**

- (D56) Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční, stabilizovaný a zůstane zachován.

- (D57) V nově vymezených zastavitelných plochách budou v územním řízení vymezeny plochy pro umístění nádob na tříděný odpad.

## **D.2.8 Ochrana před povodněmi - snižování ohrožení území živelními a jinými pohromami**

- (D58) Pro realizaci protipovodňových opatření je na území města Hrádek nad Nisou vymezen koridor pro umístění [staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vyplývajících ze ZÚR LK \(CNZ.2-PO\)](#) na Lužické Nise.,
- (D59) Stávající strouhy, příkopy a propustky pro odvod dešťových vod musí být řádně udržovány, a to i na soukromých pozemcích a v zastavitelných plochách.

## **D.3 Občanské vybavení**

### **D.3.1 Veřejné vybavení**

- (D60) Stávající stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání, zdravotní a sociální péči jsou ve městě zachovány a stabilizovány jako součást ploch veřejného občanského vybavení (OV), ploch smíšených obytných [centrálních](#) (SC), ploch smíšených obytných městských (SM) a ploch smíšených obytných venkovských (SV).
- (D61) Nové samostatné plochy pro veřejné vybavení se nevymezují.
- (D62) Stavby a zařízení veřejného občanského vybavení lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umístit v plochách občanského vybavení veřejného (OV), plochách smíšených obytných (SC, SM, SV), plochách bydlení (BH, BI, BV) a plochách občanského vybavení komerčního ([OK](#)), a to za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.
- (D63) Pro umístění celoměstského veřejného občanského vybavení se vymezují plochy [T.16](#) a Z.123.OV

### **D.3.2 Komerční vybavení**

- (D64) Stávající stavby a zařízení pro administrativu, obchod, stravování a ubytování jsou ve městě zachovány a stabilizovány jako součást ploch občanského vybavení komerčního ([OK](#)), ploch smíšených obytných [centrálních](#) (SC), ploch smíšených obytných městských (SM), ploch smíšených obytných venkovských (SV), ploch bydlení [hromadné](#) (BH), ploch bydlení – bydlení [individuální](#) (BI) a ploch bydlení venkovské (BV).
- (D65) Stavby a zařízení pro komerční vybavení lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umístit v plochách občanského vybavení komerčního ([OK](#)), plochách smíšených obytných (SC, SM, SV, SR), plochách bydlení (BH, BI, BV), plochách rekreace (RH, [RO](#)), plochách občanského vybavení veřejného (OV), plochách občanského vybavení sport (OS) a plochách výroby a skladování (VL, VD, VZ, VX), a to za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.
- (D66) Pro umístění komerčního vybavení je vymezena plocha [T.07](#) a [T.16](#) SC.

### **D.3.3 Sport a volný čas**

- (D67) Stávající zařízení pro sport a volný čas jsou ve městě stabilizována jako součást ploch občanského vybavení sport (OS), ploch rekreace hromadné (RH) a ploch rekreace na [oddechových plochách](#) ([RO](#)).
- (D68) Pro umístění zařízení pro sport jsou vymezeny plochy [T.06](#), [T.16](#), [T.18](#) a Z.24.
- (D69) Pro rozšíření systému sportovních a volnočasových zařízení jsou vymezeny plochy Z.32 a Z.35.
- (D70) Zařízení pro sport a volný čas lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umístit v plochách občanského vybavení sport (OS), plochách smíšených obytných (SC, SM, SV, [SX](#)), plochách bydlení (BH, BI, BV), plochách rekreace (RH, [RO](#)), plochách občanského vybavení veřejného (OV) a plochách veřejných prostranství ([PU](#), [ZP](#)), a to za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

### D.3.4 Hřbitovy

(D71) Stávající hřbitovy jsou zachovány a stabilizovány jako plochy hřbitovů (OH).

(D72) Nové plochy hřbitovů se nevymezují.

### D.4 Veřejná prostranství

(D73) Stávající veřejná prostranství na území města mimo pozemní komunikace uvedené v kap. D.1. jsou zachována a stabilizována buď jako plochy veřejná prostranství **všeobecná (PU)** nebo jako přípustná součást dalších ploch s rozdílným způsobem využitím.

(D74) Veřejná prostranství lze dále umístit, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

(D75) Nová veřejná prostranství budou závazně vymezena v rámci zastavitelných ploch smíšených obytných **centrálních (SC)**, ploch smíšených obytných městských (SM), ploch smíšených obytných venkovských (SV), ploch bydlení **individuální (BI)**, ploch bydlení venkovské (BV), ploch rekreace hromadné (RH), ploch rekreace v zahrádkových osadách (RZ) a ploch rekreace na **oddechových plochách (RO)** a to v rozsahu 1000 m<sup>2</sup> plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

### D.5 Ochrana obyvatelstva

#### D.5.1 Požární ochrana

(D76) Při výstavbě v zastavitelných plochách a plochách přestavby budou zajištěny dostatečné zdroje požární vody a přístup pro požární techniku podle platných předpisů. Stávající zdroje požární vody budou udržovány včetně jejich přístupových komunikací.

(D77) V zastavitelných plochách pro výrobu se zvýšenou potřebou vody nebo se zvýšeným požárním nebezpečím budou vybudovány vlastní akumulární nádrže, sloužící současně jako zdroje požární vody.

(D78) Navrhované parametry pozemních komunikací pro motorová vozidla budou umožňovat přístup požární techniky.

#### D.5.2 Mimořádné události

(D79) Pro zajištění ochrany obyvatelstva města při mimořádných událostech je nezbytné:

- a) udržovat v bezvadném stavu kontrolní a varovná zařízení,
- b) udržovat ve stavu připravenosti úkryty obyvatelstva a shromažďovací plochy po evakuaci,
- c) udržovat prostupné únikové cesty,
- d) udržovat objekty pro nouzové ubytování obyvatelstva, objekty pro přijímání obyvatelstva v případě evakuace a sklady materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci,
- e) zabezpečit nouzové zásobování obyvatelstva vodou z cisteren a elektrickou energií.

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **E.1 Základní principy koncepce uspořádání krajiny**

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

### **E.2 Zásady ochrany krajiny a krajinného rázu**

- (E03) Při územním rozvoji města a při činnostech s ním spojených budou respektovány požadavky na ochranu krajiny a krajinného rázu vyplývající ze zařazení území města (dle ZUR LK) do **Krajinných celků 02 – LIBERECKO** (krajin 02-2 Hrádecko a Chrastavsko, krajinných okrsků 02-2-a Hrádek, 02-2-b Bílý Kostel a 02-2-c Václavice) a **12 – LUŽICKÉ HORY** (KRAJINY 12-1 Lužické hory východ, krajinných okrsků 12-a Heřmanice-Kněžice a 12-b Hvozdecký hřbet):
- a) respektovat přírodní hodnoty uvedené v kap. B.2.
  - b) minimalizovat negativní zásahy do krajinného prostředí, eliminovat ovlivnění krajinného rázu nevhodnými investičními záměry;
  - c) chránit reliéf krajiny, krajinné dominanty a horizonty, zejména:
    - c.1) horizont východního okraje CHKO Lužické hory s dominantami Sedlecký špičák (544 m n.m.), Popova skála (565 m n.m.), Vraní skály (500 m n.m.), Hřebeny (530 m n.m.), Ostrý vrch (507 m n.m.), Vysoká (545 m n. m.) a Pískový vrch (547 m n.m.) jako území s vysokou ochranou krajinného rázu,
    - c.2) vodní tok Lužická Nisa a jeho údolí jako území se zvýšenou ochranou krajinného rázu,
    - c.3) prostor Trojzemí jako území se zvýšenou ochranou krajinného rázu,
    - c.4) horizont hraničních lesů severně od Václavic jako území se zvýšenou ochranou krajinného rázu,
    - c.5) dubové aleje podél silnic,
  - d) umístování staveb, které by mohly svým výškovým či hmotovým uspořádáním ovlivnit negativně reliéf krajiny, krajinné dominanty a horizonty uvedené pod písm. c) je možné pouze na základně kladného výsledku vyhodnocení vlivu stavby či zařízení na krajinný ráz,
  - e) chránit dálkové výhledy z prostoru Lužických hor, umístování staveb, které by mohly svým výškovým či hmotovým uspořádáním ovlivnit negativně tyto výhledy je možné pouze na základně kladného výsledku vyhodnocení vlivu stavby či zařízení na krajinný ráz,
  - f) zachovat cenné urbanistické a architektonické znaky sídel, zejména ulicový charakter zástavby Oldřichova a Václavic, stavební dominanty centra Hrádku – věže kostela sv. Bartoloměje a Chrámu pokoje,
  - g) zachovat venkovský charakter území Lužických hor (v hranicích CHKO),
  - h) eliminovat důsledky těžby na krajinu vhodně řešenými rekultivacemi.

- (E04) Při územním rozvoji města a při činnostech s ním spojených budou respektovány charakteristické znaky krajiny 02-2 Hrádecko a Chrastavsko, a 12-1 Lužické hory východ a následující požadavky na ochranu krajinného rázu:

**Specifická kritéria a podmínky při plánování změn v území vymezeného krajinného celku 02 – LIBERECKO:**

- a) udržet současný charakter krajinného celku, minimalizovat negativní zásahy do krajinného prostředí, eliminovat ovlivnění krajinného rázu nevhodnými investičními záměry, pro rozvojové záměry přednostně využívat zastavěná území a proluky v nich.
- b) zachovat lesozemědělskou i zemědělskou krajinu „běžných“ krajinných typů.
- c) chránit reliéf krajiny, krajinné dominanty a horizonty, zachovat cenné urbanistické a architektonické znaky sídelních útvarů, respektovat zájmy památkové péče s ohledem na zdejší památkové zóny.
- d) vytvářet prostory pro kvalitní bydlení, snižovat hustotu zástavby na přechodu do volné krajiny, zejména na svazích Ještědského hřbetu a Jizerských hor.
- e) zachovat zemědělský charakter části krajiny Hrádecko-Chrastavsko s venkovskými sídly.

**Cílová kvalita krajiny 02-2 Hrádecko a Chrastavsko:**

zachovaná, většinou mírně zvlněná krajina (na přechodu do okolních krajinných celků i mírně svažité), základní matrice tvořená mozaikou zemědělských pozemků, drobných lesů a ploch venkovského osídlení (v případě města Hrádku nad Nisou i městského charakteru osídlení nevyomezené urbanizované krajiny), vesměs v nivách vodotečí. Stabilizovaný půdní fond v členění i způsobech využívání.

zachovalá kompaktní městská zástavba center osídlení Hrádek nad Nisou s vyšší intenzitou zástavby v historických centrech a s navazující rozptýlenou zástavbou přidružených sídel. Mimo městské zástavby Hrádku nad Nisou převládá rozptýlená, zástavba lánového typu jednotlivých venkovských sídel situovaná v nivách podél vodních toků, zejména Lužické Nisy a Jeřice. Z hlediska pohledů jsou farmy vysokých větrných elektráren ve Václavicích a na Lysém vrchu akceptovatelné.

**Specifická kritéria a podmínky při plánování změn v území vymezeného krajinného celku 12 – LUŽICKÉ HORY:**

- a) zachovat současný charakter lesní a lesozemědělské krajiny z velké části význačné krajiny kuželů a kup i unikátní krajiny skalních měst, s rozvolněnou zástavbou menších sídel a harmonickou vazbou zástavby na okolní krajinu, chránit významné přírodní a kulturní hodnoty, reliéf terénu, pohledové horizonty a dominanty.
- b) Chránit charakter tradiční rozvolněné zástavby sídel v její typické struktuře, výšce, měřítku a proporcích a výrazně ji nezahušťovat.
- c) Koordinovat sportovní rekreační využívání krajiny s ochranou jejích hodnot.
- d) Vytvářet územní podmínky pro přiměřené využívání zemědělského půdního fondu zejména s orientací na živočišnou výrobu a údržbu krajiny.

**Cílová kvalita krajiny 12-1 Lužické hory východ:**

zachovaný prostor velkých komplexů lesa s enklávami malých venkovských sídel s liniovou zástavbou podél menších vodních toků, se zachovanými stavbami lidové architektury a okolím se zemědělskými pozemky. Pestrý reliéf terénu s množstvím kup. V krajině i širším okolí dominující významné přírodní krajinné dominanty Hvozd a Luž. Zachovaná památkově hodnotná území sídel Dolní a Horní Světlá.

krajina stabilizovaná - cílem je zachování původního charakteru krajiny bez zásahů do reliéfu terénu, současných způsobů využívání, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení, rozvíjení rekreačního využívání krajiny.

## **Krajinné členění**

- (E05) Krajinné členění území města Hrádek nad Nisou na podkladě Územní studie krajiny ORP Liberec (TERPLAN, 2019), resp. ÚAP ORP Liberec obsahuje i jednotku „KRAJINNÉ OKRSKY“ (vyhláška č. 500/5006/2018 Sb., jev 17b).

Návrhy rámcových podmínek využití (úkoly územního plánování, opatření k ochraně krajinného rázu a krajinných hodnot, opatření k usměrnění využívání volné krajiny a hospodaření v krajině a opatření pro předcházení problémů a rizik) stanovené v ÚSK ORP Liberec jsou v ÚP Hrádek nad Nisou plně respektovány.

### **02-2-a Hrádek**

Cílové kvality krajiny okrsku: Harmonická lesozemědělská krajina s kvalitní zemědělskou půdou důrazně chráněné před nezemědělským využíváním, s kulturním a rekreačním potencíonálem (zejména areál Kristýna). Časté prvky mimolesní zeleně. Rekultivované plochy zapojené do krajiny. Vesnická sídla bez narušení extenzivní výstavbou, kvalitní urbanistická struktura historického jádra města. Množství vodních toků a zachovalá niva Lužické Nisy. Krajina odolávající extrémním průtokům.

### **02-2-b Bílý Kostel**

Cílové kvality krajiny okrsku: Harmonická členitá lesozemědělská kulturní krajina s kvalitními zemědělskými půdami vyššího zatravnění chráněnými před nezemědělským využíváním. Časté prvky mimolesní zeleně členící větší hony zemědělské půdy. Síť polních a lesní cest s podmínkami pro krátkodobou rekreaci.

### **02-2-c Václavice**

Cílové kvality krajiny okrsku: Lesozemědělská kulturní krajina s kvalitními zemědělskými půdami vyššího zatravnění chráněnými před nezemědělským využíváním. Časté prvky mimolesní zeleně členící větší hony zemědělské půdy. Síť polních a lesní cest s podmínkami pro krátkodobou rekreaci. Do krajiny vhodně zapojené skladové a výrobní areály. Lánová ves Václavice s venkovskou zástavbou harmonicky zapojená do krajinného rámce. Cenný a krajinně dominantní soubor hradu a zámku Grabštejn vč. hospodářského zázemí a podhradí. Zachovalá údolní niva Václavického potoka.

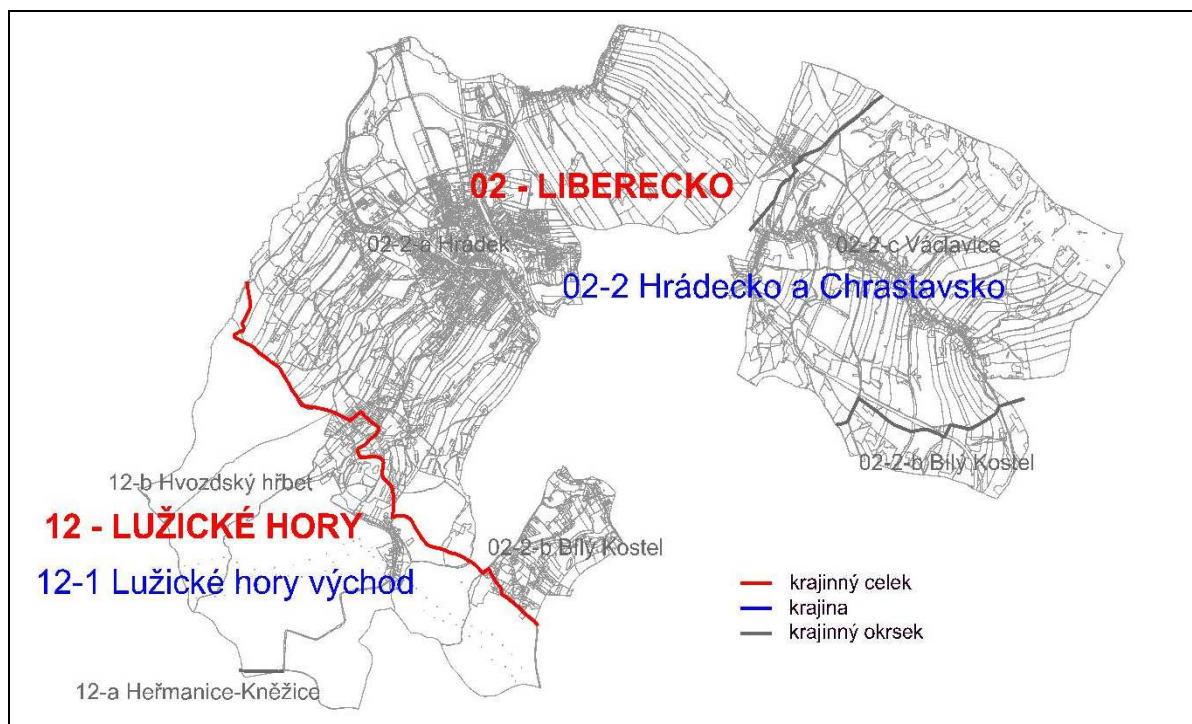
## **12-a Heřmanice-Kněžice**

Cílové kvality krajiny okrsku: v ř.ú. pouhý okraj okrsku zde s cca shodnými charakteristikami sousedícího okrsku Hvozdký hřbet.

### **12-b Hvozdký hřbet**

Cílové kvality krajiny okrsku: Harmonická členitá podhorská až horská lesnatá krajina, s četnými skalními útvary, dominantami a vyhlídkovými místy. Krajina využívaná pro extenzivní formy rekreace respektující zájmy ochrany přírody a krajiny. Lesnatá krajina s přirozenými bystřinami. Zachovalá venkovská zástavba v Doníně a Dolním Sedle.

Obr.: Grafické znázornění krajinného členění (bez měřítka)



Zdroj: ZÚR LK, ÚAP ORP Liberec, ÚSK ORP Liberec

### E.3 Plochy v krajině

#### E.3.1 Vymezení ploch v krajině

- (E05) Jako plochy v krajině jsou vymezeny plochy mimo zastavěné území města s výjimkou zastavitelných ploch. Jedná se o plochy se způsobem využití:
- plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU),
  - plochy lesní všeobecné (LU),
  - plochy smíšené krajinné všeobecné (MU),
  - plochy zemědělské všeobecné (AU),
  - plochy přírodní všeobecné,
  - těžba dobývání a úprava (GD).
- (E06) Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a lze v nich připustit stavby dle § 122 odst. 3 stavebního zákona pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole F. Stavby dle § 122 odst. 3 stavebního zákona neuvedené v podmínkách pro využití ploch v krajině jsou vyloučeny.

(E07) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 se vymezují tyto plochy změn v krajině:

Označení dle ZUP2	Využití plochy	k.ú.	Výměra (ha)
K.01	MU - smíšené krajinné všeobecné	Oldřichov na Hranicích	0,874
K.02	MU - smíšené krajinné všeobecné	Hrádek nad Nisou Oldřichov na Hranicích	5,338
K.03	NU – přírodní všeobecné	Hrádek nad Nisou	3,156
K.03a	MU - smíšené krajinné všeobecné	Hrádek nad Nisou	0,840
K.04	MU - smíšené krajinné všeobecné	Hrádek nad Nisou	0,695
K.05	MU - smíšené krajinné všeobecné	Oldřichov na Hranicích	0,736
K.06	NU - přírodní všeobecné	Oldřichov na Hranicích	3,610
K.06a	MU - smíšené krajinné všeobecné	Oldřichov na Hranicích	1,542
K.06b	MU - smíšené krajinné všeobecné	Oldřichov na Hranicích	1,317
K.06c	MU - smíšené krajinné všeobecné	Oldřichov na Hranicích	1,182
K.07	MU - smíšené krajinné všeobecné	Oldřichov na Hranicích	0,332
K.08	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,408
K.09	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	1,184
K.10	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,428
K.11	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,149
K.12	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,460
K.13	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,804
K.14	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,145
K.18	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	1,291
K.19	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	1,350
K.20	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,202
K.21	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,072
K.22	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,652
K.23	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,352
K.24	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	1,180
K.25	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,143
K.26	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,251
K.27	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,352
K.28	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,116
K.29	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,273
K.30	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Hrádek nad Nisou	0,783
K.31-Z2	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Loučná	0,806
K.35-Z2	ZP – zeleň parková a parkově upravená	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,617
K.17a-Z2	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,196
K.17b-Z2	MU - smíšené krajinné všeobecné	Václavice u Hrádku nad Nisou	0,080

(E08) Podmínky pro plochy v krajině jsou uvedeny v podmínkách využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v příslušných kapitolách části F.

## E.4 Územní systém ekologické stability

(E09) Na území města jsou upřesněny následně uvedené skladebné části územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni a vymezeny následně uvedené skladebné části územního systému ekologické stability na lokální úrovni.

### Prvky systému nadregionálního biogeografického významu:

- **biokoridor K19H** (hranice kraje Studený vrch – Hvozď, Karlovské bučiny – Ještěd, Harcovské bučiny – Jizerskohorské bučiny) – úseky: NRBK.K19H 317-143, NRBK.K19H 317-287, NRBK.K19H 322-323, NRBK.K19H 322-387, NRBK.K19H 1273-323 (v trase RBC.RC1273, RBC.RC143, a místní vložená biocentra LBC.317, LBC.322, LBC.323, LBC.387),

- **biokoridor K34B** (Břehyně, Pecopala – K 19 – státní hranice) – úseky: NRBK.K34B 316-1273, NRBK.K34B 316-386, NRBK.K34B 323-324, NRBK.K34B 324-325, NRBK.K34B 385-386 (v trase RBC.RC1273 a místní vložená biocentra LBC.316, LBC, LBC.324, LBC.385, LBC.386),

### Prvky systému regionálního biogeografického významu:

- **biocentra:** RBC.RC143 (v trase K19H), RBC.RC1273 (v trase K34B) a RBC.RC1790 (v trase RK638),

- **biokoridor RK638** (Boreček – státní hranice) – úseky: RBK.RK638 494-495a, RBK.RK638 495a-495b, RBK.RK638 495b-497, RBK.RK638 497-498 a RBK.RK638 498-1790,

### Prvky systému místního (lokálního) biogeografického významu:

- **biocentra:** LBC.316 (v trase K34B), LBC.317 (v trase K19H), LBC.321, LBC.322 (v trase K19H), LBC.323 (v trase K19H), LBC.324 (v trase K34B), LBC.385 (v trase K34B), LBC.386, (v trase K19H), LBC.387 (v trase K19H), LBC.494 (v trase RK638), LBC.495a (v trase RK638), LBC.495b (v trase RK638), LBC.497 (v trase RK638), LBC.498 (v trase RK638), LBC.1211, LBC.1212b, LBC.1213, LBC.1214a, LBC.1214b, LBC.1214c, LBC.1215, LBC.1216, LBC.1243a, LBC.1243b, LBC.1244, LBC.1245, LBC.1246a, LBC.1246b, LBC.1247, LBC.1250 a LBC.1252,

- **biokoridory:** LBK.143-320, LBK.316-1213, LBK.321-1273-1212b, LBK.322-1273-1212b, LBK.385-1214a, LBK.387-318, LBK.495b-1243a, LBK.498-1246b, LBK.1211-1212b, LBK.1211-317-287, LBK.1214a-1214b, LBK.1214b-1214c, LBK.1214b-1215, LBK.1215-1216, LBK.1215-1216, LBK.1216-494, LBK.1243a-1243b, LBK.1243b-1244, LBK.1244-1245, LBK.1244-1246a, LBK.1245-1247, LBK.1246a-1245-1247, LBK.1246a-1246b, LBK.1246b-1250, LBK.1247-1250, LBK.1250-1252, LBK.1273-1212b a LBK.1273-1212b.

Vzhledem k nefunkčnosti některých prvků (aktuálně postrádajících vyšší společenstva nutná pro zajištění interakční funkce, dle podkladů vymezených většinou na orné půdě...) je navrženo jejich založení (tento návrh je součástí tzv. „veřejně prospěšných opatření“):

- **biocentra:** LBC.495b, LBC.1216,

- **biokoridory:** RBK.RK638\_495a-495b, RBK.RK638\_495b-497,

LBK.1215-1216, LBK.1216-494, LBK.495b-1243a část, LBK.1243a-1243b, LBK.1243b-1244, LBK.1245-1247 část, LBK.1247-1250 část, LBK.1246a-1246b část, LBK.1246b-1250 část, LBK.1250-1252.

(E10) Pro využití skladebných částí ÚSES se stanovují tyto společné podmínky:

- biologická a biotechnická opatření ve skladebných částech budou prováděna s ohledem na zajištění funkčnosti skladebných částí,
- pro výsadby budou využity druhy dřevin odpovídající geograficky a ekologicky stanovišti,
- hospodářské využití plocha lesa a ploch zemědělských / trvalé travní porosty bude extenzivní,
- funkčnost skladebných částí, které jsou vymezeny na plochách pro ochranu a těžbu nerostů (ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území, dobývací prostor) bude plně zajištěna na základě projektové dokumentace rekultivací dotčených ploch těžby po ukončení těžby nebo po zrušení ochrany nerostných surovin v dané ploše. **GD**; vymezení skladebné části ÚSES není důvodem pro omezení těžby.

Specifické podmínky jsou dále uvedeny v podmínkách využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v příslušných kapitolách části F

## **E.5 Prostupnost krajiny**

- (E11) Pro obsluhu pozemků a pro prostupnost krajiny zejména pro pěší a cyklisty je stabilizována síť silnic [na plochách doprava silniční \(DS\)](#) a místních a účelových komunikací [na plochách veřejná prostranství všeobecná \(PU\)](#).
- (E12) Pro doplnění systému prostupnosti krajiny je vymezena plocha Z.98 pro zlepšení stavu účelové cesty užívané jako turistické trasy. Místní a účelové komunikace mohou být dle potřeby rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kap. F.
- (E13) Pro zajištění prostupnosti krajiny se stanovují tyto požadavky:
- a) pozemky v nezastavěném území nebudou oplocovány s výjimkou dočasného oplocení z prokázaných hospodářských důvodů;
  - b) budou respektovány [biotopy zvláště chráněných druhů velkých savců - migrační koridory, kde nesmí dojít k ohrožení migrační funkce koridorů](#).

## **E.6 Protierozní opatření**

- (E14) Specifická samostatná protierozní opatření nejsou vymezena. Protierozní opatření mohou být realizována v plochách zemědělské [všeobecné \(AU\)](#) dle potřeby.

## **E.7 Vodní režim a ochrana před povodněmi**

- (E15) Pro zlepšení vodního režimu krajiny a eliminaci hrozby bleskových povodní a zaplavení při přívalových deštích se stanovují tyto požadavky:
- a) zvyšovat retenční a akumulační schopnosti ploch v krajině realizací drobných krajinných prvků jako jsou remízy, vodní nádrže apod.,
  - b) zpomalovat odtok vody vhodnými revitalizačními opatřeními na tocích,
  - c) chránit a udržovat drobná protierozní a protipovodňová opatření v krajině, jako jsou drobné vodní nádrže, příkopy, odvodňovací strouhy, mokřady, propustky apod.,
  - d) dbát na údržbu koryt všech toků, dobrý technický stav a účinnost vodních nádrží a funkčnost odvodňovacích zařízení,
  - e) důsledně zachovávat pásmo podél břehové čáry vodních toků,
  - f) v aktivní zóně záplavového území, v záplavovém území a do odtokových tras potenciálního záplavového území neumisťovat žádné stavby a překážky, které by zpomalily odtok vody z území; podporovat vymisťování stávajících překážek v těchto územích.
- (E16) Ochrana před povodněmi bude realizována přírodě blízkými způsoby a tak, aby byla zajištěna migrační prostupnost toků pro živočichy.
- (E17) Pro ochranu území před povodněmi je vymezen koridor [pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vyplývající ze ZÚR LK \(CNZ.2-PO\)](#) uvedený v kap. D.2.8.
- (E18) V plochách v krajině budou realizována nezbytná opatření pro zlepšení vodního režimu území.

## **E.8 Rekreační využívání krajiny**

- (E19) Na území města je rekreační využití krajiny zaměřeno na cyklistickou a pěší turistiku a pobytovou hromadnou a individuální rekreaci.
- (E20) Pro zajištění využití území pro cyklistickou a pěší turistiku jsou stanoveny podmínky v kap. D.1.4.
- (E21) Pro zajištění využití krajiny pro pobytovou hromadnou rekreaci:
- je stabilizován stávající rekreační areál v lokalitě Kristýna (plochy se způsobem využití RH, RO a WU)
  - jsou navrženy zastavitelné plochy Z.32 a Z.35 pro rozvoj areálu Kristýna,
  - je vymezena zastavitelná plocha Z.31 pro zvýšení atraktivity významného krajinného prostoru Trojzemí,
  - je vymezena zastavitelná plocha Z.58 pro realizaci rekreačního lesoparku.
- (E22) Pro zajištění využití krajiny pro individuální rekreaci
- jsou stabilizovány plochy zahrádkových a chatových osad (plochy se způsobem využití RI, RZ, SX),
  - je vymezena plocha Z.56 pro rozšíření stávající zahrádkářské osady Lidická.

## **E.9 Dobývání nerostů**

- (E23) Pro zajištění ochrany a udržitelného využití nerostných surovin na území města
- jsou na území města evidovány:
    - výhradní ložisko štěrkopísků Chotyně 2 – Václavice, č. 3000300, na kterém bylo stanoveno chráněné ložiskové území Václavice I., č. 00030000;
    - výhradní ložisko štěrkopísků Grabštejn, č. 3000100, na kterém bylo stanoveno chráněné ložiskové území Václavice II., č. 00010004, a chráněné ložiskové území Václavice III., č. 00010003;
    - výhradní ložisko štěrkopísků Bílý Kostel, č. 3000600, na kterém bylo stanoveno chráněné ložiskové území Bílý Kostel, č. 00060001;
    - předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) vyhrazeného nerostu radioaktivních surovin Tlustecký blok, č. 9034800.
  - jsou stabilizovány stávající pískovny v DP Václavice II, Grabštejn a Chotyně 2 – Václavice (plochy těžba dobývání a úprava (GD)); nové plochy těžby se nenavrhují.
- (E24) Na území města jsou evidovány dvě plochy poddolovaných území č. 2529 Hrádek nad Nisou (propadliny) a č. 4614 Loučná,
- umístění staveb v poddolovaném území zakresleném ve výkresu II.1 je podmíněno souhlasem příslušného báňského úřadu.

## F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a překryvných koridorů

(F01) Jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

smíšené obytné centrální (SC)  
smíšené obytné městské (SM)  
smíšené obytné venkovské (SV)  
smíšené obytné jiné (SX)  
bydlení hromadné (BH)  
bydlení individuální (BI)  
bydlení venkovské (BV)  
rekreace individuální (RI)  
rekreace hromadná (RH)  
rekreace v zahrádkových osadách (RZ)  
rekreace na oddechových plochách (RO)  
občanské vybavení veřejné (OV)  
občanské vybavení komerční (OK)  
občanské vybavení sport (OS)  
občanské vybavení hřbitovy (OH)  
veřejná prostranství všeobecná (PU)  
veřejná prostranství všeobecná (PU)  
zeleň parková a parkově upravená (ZP)  
doprava silniční (DS)  
doprava drážní (DD)  
technická infrastruktura všeobecná (TU)  
výroba lehká (VL)  
výroba drobná a služby (VD)  
výroba zemědělská a lesnická (VZ)  
výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)  
výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)  
zeleň sídelní ostatní (ZS)  
vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)  
lesní všeobecné (LU)  
smíšené krajinné všeobecné (MU)  
zemědělské všeobecné (AU)  
přírodní všeobecné (NU)  
těžba dobývání a úprava (GD)

### F.1.1 Plochy smíšené obytné **centrální (SC)**

(F02) Plochy smíšené obytné **centrální** jsou určeny pro vybavenost celoměstského charakteru kombinovanou s bydlením.

(F03) Pro plochy smíšené obytné **centrální** jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) bytové domy, víceúčelové domy,
- a.2) občanská vybavenost veřejná, zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a služby, administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,
- a.3) občanská vybavenost komerční, zejména stavby pro administrativu, obchod, ubytování, stravování, služby apod.

b) **přípustné využití:**

- b.1) rodinné domy,
- b.2) dětská hřiště,
- b.2) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.3) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a přístupnost území,
- b.4) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) zařízení občanského vybavení areálového charakteru,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) venkovní sportoviště – pouze do rozlohy 1000 m<sup>2</sup>
- d.2) **manipulační plochy, parkoviště na terénu, hromadné garáže – vše pro potřeby uživatelů dané plochy,**
- d.3) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání:** při umístování staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP na základě hlukové studie hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

## F.1.2 Plochy smíšené obytné městské (SM)

(F04) Plochy smíšené obytné městské jsou určeny pro bydlení s integrovanou vybaveností celoměstského charakteru.

(F05) Pro plochy smíšené obytné městské jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

### a) hlavní využití:

- a.1) bytové domy, víceúčelové domy, rodinné domy,
- a.2) občanská vybavenost veřejná, zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a služby, administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,
- a.3) občanská vybavenost komerční, zejména stavby pro administrativu, obchod, ubytování, stravování, služby apod.

### b) přípustné využití:

- b.1) nerušící drobná a řemeslná výroba přidružená k bydlení,
- b.2) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,
- b.2) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.3) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a přístupnost území,
- b.4) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

### c) nepřípustné využití:

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

### d) podmíněně přípustné využití:

- d.1) chovatelská činnost za podmínky, že svým provozováním nesnižuje kvalitu bydlení v okolním prostředí,
- d.2) plocha T.28 – podmínkou pro využití plochy je prověření možných ekologických zátěží a jejich odstranění,
- d.3) manipulační plochy, parkoviště na terénu, hromadné garáže – vše pro potřeby uživatelů dané plochy,
- d.4) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy transformací se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání**: při umístění staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

### F.1.3 Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

(F07) Plochy smíšené obytné venkovské jsou určeny pro venkovské bydlení s integrovaným zemědělským hospodařením a komerčními aktivitami.

(F08) Pro plochy smíšené obytné venkovské jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití**

- a.1) rodinné domy venkovského charakteru se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) **přípustné využití:**

- b.1) občanská vybavenost místního významu,  
 b.2) zemědělská malovýroba integrovaná v objektech bydlení,  
 b.3) nerušící komerční aktivity, zejména drobná a řemeslná výroba a služby integrované v objektech bydlení,  
 b.4) rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),  
 b.5) venkovní sportoviště a dětská hřiště,  
 b.6) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),  
 b.7) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a dostupnost území,  
 b.8) samostatné zahrady s možností výstavby zahradních staveb (altány, přístřešky, skleníky, zahradní domky), na území CHKO jsou přípustné pouze drobné zahradní stavby (kolny na nářadí apod.),  
 b.9) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) samostatné objekty pro zemědělskou výrobu bez vazby na objekty bydlení,  
 c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,  
 c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání**: při umístování staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

#### F.1.4 Plochy smíšené obytné jiné (SX)

(F10) Plochy smíšené obytné jiné jsou určeny pro venkovské bydlení a pobytovou rekreaci.

(F11) Pro plochy smíšené obytné jiné jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) rodinné domy venkovského charakteru se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
- a.2) rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) **přípustné využití:**

- b.1) lokální zařízení komerčního občanského vybavení, sloužící obyvatelům dané plochy,
- b.2) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
- b.3) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.4) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.5) samostatné zahrady s možností výstavby zahradních staveb (altány, přístřešky, skleníky, zahradní domky)
- b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) samostatné objekty pro zemědělskou výrobu,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání**: při umísťování staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

### F.1.5 Bydlení hromadné (BH)

(F13) Plochy bydlení **hromadné** jsou určeny pro hromadné bydlení s možností integrace nerušících komerčních aktivit místního významu a doprovodnou vybaveností.

(F14) Pro plochy bydlení **hromadné** jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) bytové domy a **víceúčelové domy** s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v parteru,

b) **přípustné využití:**

- b.1) rodinné domy,  
 b.2) nerušící komerční aktivity, zejména služby,  
 b.3) občanské vybavení v parteru,  
 b.4) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,  
 b.5) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),  
 b.6) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,  
 b.8) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) zařízení občanského vybavení areálového charakteru,  
 c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,  
 c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) **manipulační plochy, parkoviště na terénu, hromadné garáže – vše pro potřeby uživatelů dané plochy,**  
 d.2) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání:** při umístování staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

## F.1.6 Bydlení **individuální** (BI)

(F16) Plochy bydlení **individuálního** jsou určeny pro bydlení v rodinných domech městského charakteru s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

(F17) Pro plochy bydlení **individuálního** jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) rodinné domy, řadové domy, dvojdomy nebo samostatné domy, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) **přípustné využití:**

- b.1) nerušící výroba, přidružená k bydlení, zejména služby,
- b.2) lokální zařízení občanského vybavení, sloužící obyvatelům dané plochy,
- b.3) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,
- b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.5) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) bytové domy - přípustné jsou pouze za podmínky, že svojí hmotou a uspořádáním nenaruší urbanistický ráz plochy,
- d.2) chovatelská a pěstitelská činnost pro samozásobení za podmínky, že nesnižuje pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- d.3) plocha **T.30** – podmínkou pro využití plochy je prověření možných ekologických zátěží a jejich odstranění,
- d.4) **manipulační plochy, parkoviště na terénu, garáže – vše pro potřeby uživatelů dané plochy,**
- d.5) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání:** při umístění staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

### F.1.7 Bydlení venkovské (BV)

(F19) Plochy bydlení venkovského jsou určeny pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s příměsí drobné hospodářské činnosti.

(F20) Pro plochy bydlení venkovského jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) rodinné domy venkovského charakteru se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) **přípustné využití:**

- b.1) rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby,  
 b.2) lokální zařízení občanského vybavení, sloužící obyvatelům dané plochy,  
 b.3) nerušící komerční aktivity přidružené k bydlení, zejména drobná a řemeslná výroba a služby,  
 b.4) zemědělská malovýroba integrovaná v objektech bydlení,  
 b.5) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,  
 b.6) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),  
 b.7) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,  
 b.9) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) zařízení občanského vybavení areálového charakteru,  
 c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,  
 c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) bytové domy a řadové domy - přípustné jsou pouze za podmínky, že svoji hmotou a uspořádáním nenaruší urbanistický ráz plochy, lze umístit pouze mimo území CHKO,  
 d.2) **manipulační plochy, parkoviště na terénu, garáže (na území CHKO ne řadové) – vše pro potřeby uživatelů dané plochy,**  
 d.3) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání**: při umísťování staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

## F.1.8 Rekreační individuální (RI)

(F22) Plochy rekreace individuální jsou určeny pro rodinnou rekreaci v individuálních objektech.

(F23) Pro plochy individuální rekreace jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) rekreační chaty a domky se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) **přípustné využití:**

- b.1) soukromé užitkové zahrady, sady,
- b.2) dětská hřiště,
- b.3) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.)
- b.4) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a propustnost území,
- b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) bytové domy,
- c.2) chov hospodářských zvířat,
- c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
- c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) rodinné domy - přípustné jsou pouze za podmínky, že svojí hmotou a uspořádáním nenaruší urbanistický ráz plochy,
- d.2) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání**: při umístování staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

### F.1.9 Rekreace hromadná (RH)

(F25) Plochy rekreace hromadné jsou určeny pro rekreaci v rekreačních areálech.

(F26) Pro plochy rekreace hromadné jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) rekreační areály se stavbami ubytovacích zařízení a zařízení služeb souvisejících s ubytováním a rekreací (zejména administrativa, stravování, sport, půjčovny sportovního vybavení apod.),

b) **přípustné využití:**

- b.1) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
- b.2) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),
- b.3) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.4) manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
- c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) další občanské vybavení za podmínky, že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami.

### F.1.10 Rekreace v zahrádkových osadách (RZ)

(F27) Plochy rekreace v zahrádkových osadách jsou určeny pro rekreaci v zahrádkových chatách a provozování zahrádkářských aktivit.

(F28) Pro plochy rekreace jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) plochy pro provozování rekreačních aktivit a využívání volného času v kombinaci se zahrádkářskou činností, zahrádkářské osady a kolonie,

b) **přípustné využití:**

b.1) zahrádkářské chaty a související hospodářské objekty spojené s aktivitami v zahrádkářské osadě,

b.2) soukromé užitkové zahrady, sady,

b.3) ochranná a izolační zeleň,

b.4) vodní plochy a toky,

b.5) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),

b.6) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) skupinové (řadové) garáže, hromadné garáže (parkovací domy) a podzemní hromadné garáže jako samostatné stavby,

c.2) stavby pro bydlení,

c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

### F.1.11 Rekreace na oddechových plochách (RO)

(F29) Plochy rekreace na oddechových plochách jsou určeny pro extenzivní formu rekreace v krajině.

(F30) Pro plochy rekreace na oddechových plochách jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) rekreační areály se stavbami neuzpůsobenými pro celoroční obývání (autokemp, kemp, veřejné tábořiště, přírodní koupaliště, skupiny rekreačních chat či bungalovů vybavených pro přechodné ubytování) a službami spojenými s ubytováním a rekreací (zejména administrativa, stravování, sport, půjčovny sportovního vybavení apod.),

b) **přípustné využití:**

- b.1) venkovní sportoviště a dětská hřiště,  
b.2) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),  
b.3) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,  
b.4) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) kapacitní ubytovací zařízení (hotely, ubytovny apod.),  
c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,  
c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) manipulační plochy, parkoviště na terénu – vše pro potřeby uživatelů dané plochy

## F.1.12 Občanské vybavení veřejné (OV)

(F31) Plochy veřejného občanského vybavení jsou určeny pro veřejně dostupnou vybavenost místního i nadmístního významu včetně nezbytného zázemí.

(F32) Pro plochy veřejné vybavenosti jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) občanská vybavenost, zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,

b) **přípustné využití:**

- b.1) občanské vybavení komerční jako doplňkové k občanskému vybavení veřejnému, zejména prodej a služby,  
b.2) zázemí pro uživatele (administrativa, šatny, klubovny, služební byty a ubytovny),  
b.3) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),  
b.4) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,  
b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,  
c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) **manipulační plochy, parkoviště na terénu, – vše pro potřeby uživatelů dané plochy**

### F.1.13 Občanské vybavení komerční (OK)

(F33) Plochy komerčního občanského vybavení jsou určeny pro komerční aktivity místního i nadmístního významu včetně nezbytného zázemí.

(F34) Pro plochy komerční vybavenosti jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) občanská vybavenost komerční, zejména stavby pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby apod.

b) **přípustné využití:**

- b.1) občanské vybavení veřejné,  
b.2) dětská hřiště,  
b.3) zázemí pro uživatele (administrativa, šatny, klubovny, služební byty a bytovny),  
b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),  
b.5) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,  
b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,  
c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) **manipulační plochy, parkoviště na terénu, – vše pro potřeby uživatelů dané plochy**

#### F.1.14 Občanské vybavení sport (OS)

(F35) Plochy občanského vybavení sportu jsou určeny pro sportoviště včetně nezbytného zázemí.

(F36) Pro plochy občanského vybavení sportu jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) sportovní haly, koupaliště, otevřená hřiště a další sportoviště,

b) **přípustné využití:**

b.1) zázemí pro uživatele (administrativa, šatny, klubovny, zařízení pro ubytování správce areálu či sportovců),

b.2) související prodej a služby,

b.3) doprovodná zeleň a nezbytný mobiliář,

b.4) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) [komunikace, manipulační plochy, parkoviště na terénu, – vše pro potřeby uživatelů dané plochy](#)

### F.1.15 Občanské vybavení hřbitovy (OH)

- (F37) Plochy pro občanské vybavení hřbitovy jsou určeny pro veřejně přístupné funkční i pietně upravené hřbitovy.
- (F38) Pro plochy hřbitovů jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití:**
    - a.1) pohřebiště,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) doprovodné stavby (sakrální stavby, zázemí hřbitova),
    - b.2) doprovodná zeleň a nezbytný mobiliář,
    - b.3) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
    - c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,
  - d) **podmíněně přípustné využití:**
    - d.1) komunikace, manipulační plochy, parkoviště na terénu, – vše pro potřeby uživatelů dané plochy

### F.1.16 Veřejná prostranství všeobecná (PU)

- (F39) Plochy veřejných prostranství jsou určeny pro veřejné prostory s významnou kompoziční funkcí zejména v centrálních částech sídel [a pro pohyb a pobyt obyvatel města a jeho návštěvníků](#).
- (F40) Pro plochy veřejných prostranství jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití** – veřejně přístupná prostranství, zejména náměstí, návsi, [ulice, cyklostezky, stezky pro chodce a cyklisty, cesty v krajině](#) a další veřejně přístupná prostranství,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) plochy zeleně,
    - b.2) místní komunikace III. a IV. třídy a účelové komunikace,
    - b.3) komunikace pro pěší a cyklisty,
    - b.4) veřejná parkoviště,
    - b.5) autobusové zastávky,
    - b.6) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
    - b.7) drobná architektura a mobiliář,
    - b.8) drobné vodní prvky (fontány, kašny apod.)
    - b.9) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1) stavby pro prodej trvalého charakteru,
    - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
    - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
  - d) **podmíněně přípustné využití:**
    - d.1) [pro plochy PU se stanovuje specifická podmínka opatřit komunikace v nezastavitelném území minimálně jednostrannou alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem.](#)

### F.1.17 Zeleň parková a parkově upravená (ZP)

- (F41) Plochy zeleně **parkové a parkově upravené** jsou určeny pro veřejné užití, pro pohyb, pobyt a volnočasové aktivity obyvatel města a jejich návštěvníků.
- (F42) Pro plochy zeleně **parková a parkově upravená** jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití:**
    - a.1) veřejně přístupná prostranství zahrnující jako nedílnou součást krajinářsky upravené porosty, drobnou architekturu a mobiliář, zpevněné nebo nezpevněné plochy pro pohyb osob,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
    - b.4) komunikace pro chodce a cyklisty,
    - b.5) vodní plochy a toky,
    - b.6) parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
    - b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
    - b.8) **stavby pro zlepšení podmínek využití plochy pro rekreaci, například hygienická, obslužná zařízení, informační centra charakteru podružných staveb,**
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1) stavby pro prodej trvalého charakteru,
    - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
    - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
    - c.4) zpevněné plochy pro pohyb osob, venkovní sportoviště a dětská hřiště, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy
  - d) **podmíněně přípustné využití:**
    - d.1) v plochách, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, je umístění staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury přípustné za podmínky respektování požadavků cílového stavu a zajištění celistvosti a funkčnosti skladebných částí ÚSES,
    - d.2) výsadby v plochách zeleně zasahujících do záplavového území budou respektovat podmínky ochrany území před povodněmi.

### F.1.18 Doprava silniční (DS)

(F44) Plochy pro silniční dopravu jsou určeny pro obsluhu území automobilovou, autobusovou, cyklistickou a pěší dopravou a pro zajištění širších dopravních vztahů.

(F45) Pro plochy silniční dopravy jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) dálnice, silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace,

b) **přípustné využití:**

b.1) komunikace pro pěší a cyklisty,

b.2) plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusové zastávky, čerpací stanice PHM),

b.3) nezbytný mobiliář,

b.4) doprovodná zeleň,

b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) **umístění staveb a zařízení nesouvisejících se silniční dopravou,**

c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) pro plochy DS se stanovuje specifická podmínka opatřit silnice a místní komunikace v nezastavitelném území minimálně jednostrannou alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem.

### F.1.19 Doprava drážní (DD)

- (F47) Plochy pro drážní dopravu jsou určeny pro obsluhu území železniční dopravou a pro zajištění širších dopravních vztahů.
- (F48) Pro plochy drážní dopravy jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití:**
    - a.1) kolejště železniční dráhy,
    - a.2) vlaková nádraží, stanice, zastávky, nástupiště,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) provozní a správní budovy dráhy,
    - b.2) doprovodná zeleň,
    - b.3) komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
    - b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),
    - b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.
  - d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

### F.1.20 Technická infrastruktura všeobecná (TU)

- (F49) Plochy technické infrastruktury jsou určeny pro zásobování území vodou, odvod a čištění odpadních vod, pro zásobování plynem, elektrickou energií, pro zajištění obsluhy území elektronickými komunikacemi, zpracování odpadů a pro zajištění širších vztahů v oblasti technické infrastruktury.
- (F50) Pro plochy technické infrastruktury jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití:**
    - a.1) stavby a zařízení technické infrastruktury, pro niž je plocha určena,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) zázemí pro uživatele,
    - b.2) doprovodná zeleň,
    - b.3) komunikační a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
    - b.4) nezbytné liniové trasy a plochy další technické infrastruktury,
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.
  - d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

### F.1.21 Výroba lehká (VL)

(F51) Plochy **výroby lehké** jsou určeny pro komerční aktivity, zejména výrobní a skladovací, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

(F52) Pro plochy **výroby lehké** jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) stavby a zařízení pro lehkou výrobu,
- a.2) stavby a zařízení pro skladování,

b) **přípustné využití:**

- b.1) drobná a řemeslná výroba,
- b.2) malé a střední podnikání,
- b.3) zpracování dřeva,
- b.4) zázemí výrobních a skladovacích aktivit (garáže, kanceláře, šatny, zabezpečení, péče o zaměstnance, služební byty a ubytování, vzorkovny a prodejny apod.),
- b.5) čerpací stanice pohonných hmot,
- b.6) doprovodná a ochranná zeleň,
- b.7) komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.8) plochy zeleně,
- b.9) vodní plochy,
- b.10) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) stavby a zařízení pro likvidaci nebezpečného odpadu,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střeších výrobních a skladových objektů.
- d.2) plocha Z.36 – plocha bude dopravně napojena prostřednictvím stávající okružní křižovatky uvnitř výrobního areálu.
- d.3) plocha Z.37 – výstavba bude probíhat ve směru od silnice I/35 k východu k zástavbě Oldřichova na Hranicích, plocha bude dopravně napojena prostřednictvím místní komunikace,
- d.4) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby transformační se stanovuje obecná podmínka využití a uspořádání: při umístění staveb prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech.

## F.1.22 Výroba drobná a služby (VD)

(F54) Plochy drobné a řemeslné výroby jsou určeny pro komerční aktivity, zejména malovýrobu a výrobní i nevýrobní služby.

(F55) Pro plochy drobné a řemeslné výroby jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) výrobní a řemeslné služby, malovýroba,
- a.2) stavby a zařízení pro skladování,

b) **přípustné využití:**

- b.1) zemědělská a zahradnická výroba, zpracování plodin, zpracování dřeva,
- b.2) nerušící výroba,
- b.3) zázemí výrobních a skladovacích aktivit (garáže, kanceláře, šatny, zabezpečení, péče o zaměstnance, služební byty a ubytování, vzorkovny a prodejny apod.),
- b.4) čerpací stanice pohonných hmot,
- b.5) doprovodná a ochranná zeleň,
- b.6) komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.7) plochy zeleně,
- b.8) vodní plochy,
- b.9) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) stavby a zařízení pro likvidaci nebezpečného odpadu,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střeších výrobních a skladových objektů,
- d.2) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje obecná podmínka využití a uspořádání: při umístování staveb prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech.

### F.1.23 Výroba **zemědělská a lesnická (VZ)**

(F57) Plochy zemědělské výroby jsou určeny pro zemědělské, lesnické a rybářské hospodaření.

(F58) Pro plochy výroby a skladování jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) stavby a zařízení pro kapacitní chov hospodářských zvířat,
- a.2) stavby a zařízení pro skladování a zpracování plodin,

b) **přípustné využití:**

- b.1) stavby a zařízení pro doprovodnou řemeslnou výrobu,
- b.2) stavby a zařízení zahradnické výroby,
- b.3) zázemí výrobních a skladovacích aktivit (garáže, kanceláře, šatny, zabezpečení, péče o zaměstnance, služební byty a ubytování, vzorkovny a prodejny apod.),
- b.4) plochy zeleně,
- b.5) vodní plochy,
- b.6) samostatné zahrady a sady včetně zahradních staveb, skleníků a přístřešků,
- b.7) komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.8) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) stavby a zařízení pro likvidaci nebezpečného odpadu,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střeších výrobních a skladových objektů,
- d.2) rodinné domy za podmínky, že budou doprovodnou stavbou staveb a zařízení pro zemědělskou činnost,
- d.3) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje obecná podmínka využití a uspořádání: při umístování staveb prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech.

### F.1.24 Výroba energie z obnovitelných zdrojů – větrné (VE-v)

- (F60) Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů – větrné jsou určeny umístování zařízení na výrobu elektrické energie.
- (F61) Pro plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů – větrné jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití:**
    - stavby a zařízení větrných elektráren,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu větrné elektrárny,
    - b.2) komunikace a manipulační plochy pro potřeby uživatelů dané plochy,
    - b.3) ochranná a izolační zeleň,
    - b.4) pozemky ZPF využívané pro zemědělskou produkci (orná půda, louky, pastviny),
    - b.4) oplocení,
    - b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
  - d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

### F.1.25 Výroba energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické (VE-f)

- (F62) Plochy **výroby energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické** jsou určeny umístování zařízení na výrobu elektrické energie.
- (F63) Pro plochy **výroby energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické** jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití** - stavby a zařízení fotovoltaických elektráren,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu fotovoltaické elektrárny,
    - b.2) komunikace a manipulační plochy pro potřeby uživatelů dané plochy,
    - b.3) ochranná a izolační zeleň,
    - b.4) pozemky ZPF využívané pro zemědělskou produkci (orná půda),
    - b.5) louky, pastviny,
    - b.4) oplocení,
    - b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
  - c) **nepřípustné využití**
    - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
  - d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

## F.1.26 Výroba a skladování jiné (VX)

(F64) Plochy výroby a skladování jiné jsou určeny pro výrobu a skladování, v kombinaci se stavbami pro prodej, kde negativní vliv činností nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

(F65) Pro plochy výroby a skladování jiné jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) stavby a zařízení pro lehkou výrobu,
- a.2) stavby a zařízení pro skladování,
- a.3) stavby a zařízení pro velkoplošný prodej,

b) **přípustné využití:**

- b.1) stavby a zařízení pro malé a střední podnikání,
- b.2) zázemí výrobních, skladovacích a komerčních aktivit (garáže, kanceláře, šatny, zabezpečení, péče o zaměstnance, služební byty a ubytování, vzorkovny a prodejny apod.),
- b.3) čerpací stanice pohonných hmot,
- b.4) plochy zeleně,
- b.5) vodní plochy,
- b.6) komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro uživatele dané plochy,
- b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) stavby a zařízení pro likvidaci nebezpečného odpadu,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru nebo mají potenciál negativního ovlivnění pohody bydlení v okolní obytné zástavbě (vlivem zápachu apod.),

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střeších výrobních a skladových objektů.
- d.2) plocha Z.41 – výstavba bude probíhat ve směru od silnice I/35 a místní komunikace k jihu, plocha bude dopravně napojena prostřednictvím místní komunikace,
- d.3) pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy **transformační** se stanovuje obecná podmínka využití a uspořádání: při umístování staveb prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech.

### F.1.27 Zeleň **sídelní ostatní (ZS)**

- (F67) Plochy pro zeleň **sídelní ostatní** jsou určeny pro soukromé zahrádkářské či sadovnické využití, popř. volnočasové aktivity.
- (F68) Pro plochy zeleně **sídelní ostatní** jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití:**
    - a.1) zahradní a sadovnické kultury,
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) drobné zahradní stavby (kolny na nářadí apod.),
    - b.2) nezpevněné sportovní plochy,
    - b.3) účelové komunikace,
    - b.4) vodní prvky,
    - b.5) nezbytný mobiliář,
    - b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1 veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
  - d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

## F.1.28 Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

(F69) Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné jsou určeny pro stabilizaci hydrologického režimu krajiny, pro rybářskou produkci, rekreační využití a plnění dalších funkcí.

(F70) Pro plochy vodní a vodohospodářské všeobecné jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) vodní plochy a toky přírodního a přírodě blízkého charakteru,

b) **přípustné využití:**

b.1) doprovodné stromové, keřové nebo bylinné porosty přírodního charakteru,

b.2) nezbytné stavby a zařízení pro vodní hospodářství **charakteru podružných nebo inženýrských staveb** – jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky a pro zajištění ekologických funkcí vodních ploch a toků **charakteru podružných nebo inženýrských staveb** za podmínky, že nebudou tvořit migrační bariéru na toku a negativně neovlivní ekologické funkce toku,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) stavby **charakteru podružných nebo inženýrských staveb** umístitelné v nezastavěném území § 122 stavebního zákona) za podmínky, že neomezí vodohospodářskou a krajinně-ekologickou funkci vodního toku nebo vodní plochy:

- stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- účelové komunikace,
- stavby pro rekreační využití – komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla,
- stavby pro rekreační využití – přístřešky, mola,
- nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

d.2) pro plochy WU se stanovují tyto specifické podmínky:

- podél vodních toků bude ponechán volně přístupný pruh pro správu a údržbu toků v šíři minimálně 6 m,
- v plochách vymezených ve skladebných částech ÚSES musí být respektovány požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES,
- vodní toky, které jsou součástí biokoridorů ÚSES, budou ponechány v přírodě blízkém stavu koryta nebo budou k tomuto stavu navraceny.

### F.1.29 Plochy lesní všeobecné (LU)

(F71) Plochy lesní jsou určeny pro lesnickou produkci a plnění dalších funkcí lesa.

(F72) Pro plochy lesní jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

- a.1) lesní porosty,
- a.2) lesní školky,

b) **přípustné využití:**

- b.1) nezbytné stavby a zařízení pro lesní výrobu, myslivost a pro ochranu lesa a zajištění jeho ekologických funkcí **charakteru podružných nebo inženýrských staveb**,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1 veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) stavby **charakteru podružných nebo inženýrských staveb** umístitelné v nezastavěném území **podle § 122** stavebního zákona) za podmínky, že nenaruší hospodářskou a krajině-ekologickou funkci lesů:
  - stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
  - jednoduchá dočasná oplocení nebo ohradníky nestavební povahy,
  - stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny a zlepšení hydrologického režimu území,
  - účelové komunikace s možným vedením stezek pro pěší a cyklisty,
  - objekty pro rekreační využití - přístřešky, odpočívadla,
  - nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- d.2) pro plochy **LU** vymezené ve skladebných částech ÚSES, se stanovuje specifická podmínka respektovat požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES,

### F.1.30 Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU)

(F73) Plochy smíšené krajinné jsou určeny pro zvýšení ekologické stability a biologické diverzity krajiny, pro zajištění protierozní ochrany a krajinnou kompozici.

(F74) Pro plochy smíšené krajinné jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,

b) **přípustné využití:**

b.1) extenzivně využívané travní porosty,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) stavby **charakteru podružných nebo inženýrských staveb** umístitelné v nezastavěném území **podle § 122** stavebního zákona) za podmínky, že nenaruší krajinně-ekologickou funkci plochy:

- stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny a zlepšení hydrologického režimu území,
- stavby pro rekreační využití – komunikace pro chodce a cyklisty,
- nezbytná vedení a zařízení dopravní a technické infrastruktury,

d.2) výsadby v plochách krajinných zasahujících do záplavového území budou respektovat podmínky ochrany území před povodněmi, zejména plynulosti průtoku a odtoku vody.

### F.1.31 Plochy zemědělské všeobecné (AU)

(F75) Plochy zemědělské jsou určeny pro zemědělskou produkci a plnění dalších funkcí krajiny.

(F76) Pro plochy zemědělské jsou stanoveny tyto obecné podmínky využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) dočasné a trvalé zemědělské kultury,

b) **přípustné využití:**

b.1) vodní plochy,

b.2) drobné krajinné prvky,

b.3) stavby a zařízení pro zajištění zemědělské produkce a ochrany zemědělské půdy **charakteru podružných nebo inženýrských staveb**,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) stavby umístitelné v nezastavěném území (podle § 122 stavebního zákona):

- dočasné zemědělské stavby (např. přístřešky pro skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat) – za podmínky, že budou v souladu s charakterem a výměrou dané plochy a nenaruší krajinný ráz,

- jednoduché dočasné ohradníky (např. elektrické) nestavební povahy – za podmínky, že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny, zejména ekologicko – stabilizační funkce významných krajinných prvků, vodní režim a krajinný ráz,

- stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz,

- revitalizace vodních toků – za podmínky, že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz,

- účelové komunikace - za podmínky, že nenaruší hospodářské využití zemědělské půdy a krajinně ekologické funkce ploch **AU**,

- stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla – za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz,

- nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury - za podmínky, že nenaruší hospodářské využití zemědělské půdy a krajinně ekologické funkce ploch **AU**,

d.2) pro plochy **AU** se stanovuje specifická podmínka zachovat eventuálně doplnit drobné krajinné prvky.

### F.1.32 Plochy přírodní všeobecné (NU)

Plochy přírodní všeobecné jsou určeny pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, přičemž se formálně překrývají s první a druhou zónou chráněné krajinné oblasti, ostatními zvláště chráněnými územími, evropsky významnými lokalitami a biocentry územního systému ekologické stability.

(F78) Pro plochy přírodní všeobecné jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

f) **hlavní využití:**

a.1) stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,

b) **přípustné využití:**

b.2) extenzivně využívané travní porosty, vodní plochy,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) stavby umístitelné v nezastavěném území (podle § 122 stavebního zákona) za podmínky, že nenaruší krajinně-ekologickou funkci plochy:

- stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků charakteru podružných nebo inženýrských staveb,
- stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny a zlepšení hydrologického režimu území charakteru podružných nebo inženýrských staveb,
- stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty,
- nezbytná vedení a zařízení dopravní a technické infrastruktury,

d.2) výsadby v plochách přírodních zasahujících do záplavového území budou respektovat podmínky ochrany území před povodněmi, zejména plynulosti průtoku a odtoku vody.

### F.1.33 Těžba dobývání a úprava (GD).

(F79) Plochy těžba dobývání a úprava jsou určeny pro získávání nerostných surovin.

(F80) Pro těžba dobývání a úprava jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) povrchové doly a lomy nerostných surovin,

b) **přípustné využití:**

b.1) technologická zařízení pro těžbu, úpravu a zpracování nerostů,

b.2) výsypky a odvaly,

b.3) rekultivace po těžbě,

b.4) komunikace a manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,

b.5) ochranná a izolační zeleň,

b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) pro plochy GD vymezené ve skladebných částech ÚSES se stanovuje specifická podmínka respektovat požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES.

**(F81) Jsou vymezeny tyto překryvné koridory vyplývající ze ZÚR LK:**

koridor pro dopravní infrastrukturu - doprava drážní (CNZ.1-DD-D28)

koridor pro technickou infrastrukturu - protipovodňová opatření (CNZ.2-PO).

koridor pro dopravní infrastrukturu – multifunkční turistický koridor doprava drážní (CNZ.3\_MTK)

**F.1.34 Koridor pro dopravní infrastrukturu - doprava drážní (CNZ.1-DD-D28)**

(F82) **Překryvné** koridory drážní dopravy jsou určeny pro **zajištění širšího území pro budoucí** rozvoj železniční sítě **na plochách dopravy drážní (DD)** a zlepšení dostupnosti území.

(F83) Pro koridory drážní dopravy jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

**a) hlavní využití:**

- a.1) železniční trati včetně veškerých nezbytných součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště), plochy a zařízení vybavenosti pro drážní dopravu,

**b) přípustné využití:**

- b.1) **nově umisťované** místní a účelové komunikace,  
b.2) **nově umisťované** komunikace pro chodce a cyklisty včetně lávek, nadchodů či podchodů,  
b.3) **nově umisťovaná** doprovodná, ochranná a izolační zeleň,  
b.4) **nově umisťované** stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,  
b.5) **nově umisťované** dočasné a trvalé zemědělské kultury,  
b.6) **nově umisťované** vodní plochy a toky,  
b.7) **nově umisťované** nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,  
b.8) **stávající využití ploch překrytých koridorem bez umožnění zhodnocení a rozvoje.**

**c) nepřípustné využití:**

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,

**d) podmíněně přípustné využití – není stanoveno.**

**F.1.35 Koridor pro technickou infrastrukturu - protipovodňová opatření (CNZ.2-PO)**

(F84) Koridory protipovodňových opatření jsou určeny **pro umístění staveb a opatření pro** snižování ohrožení území povodněmi

(F85) Pro koridory protipovodňových opatření jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

**a) hlavní využití:**

- a.1) stavby a zařízení protipovodňové ochrany,

**b) přípustné využití:**

- b.1) **nově umisťované** ochranná, doprovodná a izolační zeleň,  
b.2) **nově umisťované** komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek,  
b.3) **nově umisťované** stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,  
b.4) **nově umisťované** dočasné a trvalé zemědělské kultury,  
b.5) **nově umisťované** vodní plochy a toky,  
b.6) **nově umisťované** nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,  
b.7) **stávající využití ploch překrytých koridorem bez umožnění zhodnocení a rozvoje.**

**c) nepřípustné využití:**

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

### F.1.36 Koridor pro dopravní infrastrukturu - (CNZ.3-MTK)

(F86) Překryvné multifunkční turistické koridory jsou určeny pro zajištění širšího území pro budoucí úpravy ploch veřejných prostranství (PU) přenášejících významné pěší, cyklistické a lyžařské turistické trasy včetně umožnění umístění doprovodného vybavení a zeleně.

(F87) Pro multifunkční turistické koridory jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) **hlavní využití:**

a.1) zpevněné i nezpevněné místní a účelové komunikace včetně veškerých nezbytných součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, nadchody, podchody), plochy a zařízení doprovodné vybavenosti,

b) **přípustné využití:**

- b.3) nově umísťovaná doprovodná, ochranná a izolační zeleň,
- b.4) nově umísťované stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,
- b.5) nově umísťované dočasné a trvalé zemědělské kultury,
- b.6) nově umísťované vodní plochy a toky,
- b.7) nově umísťované nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.8) stávající využití ploch překrytých koridorem bez umožnění zhodnocení a rozvoje.

c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,

d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

### F.1.37 Společná podmínka pro platnost koridorů v územním plánu

(F88) Koridory uvedené **výše** jednotlivě zanikají datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání stavby (např. kolaudačního souhlasu), pro kterou jsou vymezeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochou koridorů, které nebudou dotčeny stavbou, zůstává po zániku koridoru platný způsob využití stanovený v územním plánu pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochou navrhovaného koridoru.

### F.1.38 Vyloučení umísťování staveb v nezastavěném území

(F89) Ze záměrů, které lze obecně podle stavebního zákona umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se vylučují záměry pro:

- zemědělství a lesnictví vyžadující rozvojovou plochu nad 2000 m<sup>2</sup>,
- ochranu přírody a krajiny vyžadující rozvojovou plochu nad 100 m<sup>2</sup>,
- zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra vyžadující rozvojovou plochu nad 100 m<sup>2</sup> s výjimkou cyklistických stezek,
- výroby energie z obnovitelných zdrojů,
- stavby a zařízení pro ukládání elektrické energie vyžadující rozvojovou plochu nad 100 m<sup>2</sup>.

## F.2. Podmínky prostorového uspořádání území

- (F90) Pro účely stanovení podmínek prostorového uspořádání území jsou v zastavěném a zastavitelném území vymezeny zóny prostorového uspořádání území, v rozsahu zakresleném v grafické části ÚP – ve výkresu I.2b – *Hlavní výkres - Prostorové uspořádání území*. Zóny prostorového uspořádání území jsou vymezeny shodně s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití.
- (F91) Zóny prostorového uspořádání území nejsou vymezeny pro solitérní objekty ve volné krajině, pro liniové stavby dopravní infrastruktury, pro plochy a zařízení technické infrastruktury a těžby nerostů, pro vodní plochy ani pro plochy zeleně či zemědělské půdy v okrajových polohách zastavěného území.
- (F92) Pro každou zónu prostorového uspořádání území jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání:
- struktura zástavby,
  - maximální výška zástavby v metrech,
  - podlažnost daná počtem podlaží
  - minimální koeficient zeleně zahrnující i vodní plochy,
  - maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami.
- (F93) Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou závazné vždy pro novou výstavbu a přestavbu. Stávající stavby, jejichž parametry nejsou pro jednotlivé soubory stavebních pozemků v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání, mohou být rekonstruovány, přestavovány či dostavovány se zachováním současných parametrů. Překročení maximální výšky stávajících staveb je v těchto případech nepřipustné, snížení koeficientu zeleně nebo navýšení maximálního poměru zastavění pozemku budovou / budovami pro jednotlivé soubory stavebních pozemků je možné o 10 % oproti stavu ke dni vydání Změny č.1B při respektování hodnot pro celou zónu prostorového uspořádání území.
- (F94) Stanovené podmínky prostorového uspořádání nejsou retroaktivní a nevztahují se ani na stavby a zařízení dosud nerealizované, avšak odsouhlasené vydaným platným správním rozhodnutím.
- (F95) **ve vymezených zónách prostorového uspořádání území, kde lze identifikovat historicky definovaný jednotný způsob umisťování staveb, je žádoucí tento způsob respektovat i při nové výstavbě.**
- (F96) Nová výstavba, přestavby a dostavby stávající zástavby budou respektovat vymezené významné stavební dominanty a kompoziční osy zakreslené ve výkresu I.2b tak, aby nedošlo k jejich narušení.
- (F97) Na území CHKO Lužické hory bude nová výstavba, přestavby a dostavby stávající zástavby zohledňovat podmínky ochrany krajinného rázu dle požadavků AOPK ČR, resp. Správy CHKO.
- (F98) Jako **významné stavební dominanty** jsou v ÚP vymezeny:
- věž kostela sv. Bartoloměje,
  - věž Chrámu Pokoje,
  - Scholzeho mlýn v Uhelné.
- (F99) Jako **významné kompoziční osy** jsou v ÚP vymezeny:
- ulice Oldřichovská,
  - ulice Liberecká,
  - ulice Žitavská s oboustrannou alejí vzrostlých stromů,
  - oboustranná alej vzrostlých stromů v ul. Lidická,
  - oboustranná alej vzrostlých stromů podél příjezdové komunikace ke hřbitovu nad ul. Liberecká,
  - jednostranná alej vzrostlých stromů v ul. Hartavská.

## F.2.1 Struktura zástavby

(F100) Na území města jsou vymezeny tyto typy struktury zástavby:

- a) kompaktní struktura (K);
- i) rozvolněná struktura (R);
- j) rozvolněná struktura uzavřená (RU);
- k) rozvolněná struktura drobná (RD);
- l) volná struktura (V);
- m) areálová struktura (A);
- n) solitérní struktura drobná (D).

(F101) V některých zónách prostorového uspořádání území je kromě dominantního typu struktury zástavby stanoven rovněž další přípustný typ struktury zástavby. Tento typ struktury zástavby je přípustný pouze za podmínky, že nenaruší urbanistické uspořádání a charakter okolní zástavby.

### K – kompaktní struktura

(F102) Jako kompaktní struktura je vymezeno historické jádro části Hrádek nad Nisou, samostatně polyfunkční areál „BEKON“ (T.16), řadové rodinné domy v ul. Oldřichovská, smíšená zástavba v západní části ul. Liberecká, řadové garáže v ul. Polní a hustá zástavba rodinných domů podél ul. Hartavská a v ul. Souběžná.

(F103) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- a) zástavba převážně přiléhá k veřejnému prostranství, které prostorově utváří a tvaruje, vytváří souvislou uliční frontu,
- b) zástavba zřetelně vymezuje hranici mezi soukromým prostorem a veřejným prostranstvím,
- c) struktura zástavby je tvořena jednotlivými objekty či bloky objektů tvořícími vizuálně souvislou hranu oddělující veřejné prostranství od soukromých zahrad (řadové rodinné domy, hustá zástavba na samostatných pozemcích).

(F104) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami:

- a) v části Hrádek nad Nisou 50% plochy pozemku,
  - b) v ostatních částech 40% plochy pozemku,
- přičemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.



*Kompaktní struktura zástavby - historické jádro části Hrádek nad Nisou*  
(zdroj: mapy.cz)

## R – rozvolněná struktura

- (F105) Jako rozvolněná struktura je vymezena smíšená a obytná zástavba v okrajových polohách části Hrádek nad Nisou a většina zástavby samostatných částí Donín, Loučná, Oldřichov na Hranicích, Václavice, Uhelná, Dolní a Horní Sedlo, Dolní Suchá.
- (F106) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- jednotlivé objekty jsou umístěny volně na soukromých pozemcích,
  - veřejné prostranství je vymezeno zpravidla ohraničením (oplocením) pozemků, nikoliv samotnou zástavbou,
- (F107) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami:
- v plochách rekreace individuální (RI) 25% plochy pozemku,
  - v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití 30% plochy pozemku, přičemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.



*Rozvolněná struktura zástavby –  
smíšená obytná zástavba části  
Dolní Sedlo  
(zdroj: mapy.cz)*

## RU – rozvolněná struktura uzavřená

- (F108) Jako rozvolněná struktura uzavřená jsou vymezeny převážně rozsáhlejší venkovské usedlosti dvorcového typu, tj. s trojkřídlým či čtyřkřídlým uspořádáním a vnitřním hospodářským dvorem.
- (F109) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba je tvořena shluky objektů určenými převážně pro bydlení s doplňkovou funkcí, stojícími volně buďto ve veřejném prostranství nebo v soukromé zahradě,
  - objekty svým prostorovým uspořádáním jednoznačně vytvářejí soukromý uzavřený či polouzavřený prostor,
  - objekty přiléhající ke komunikaci jasně utvářejí veřejná prostranství.
- (F110) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami je 30% plochy pozemku, přičemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.



*Rozvolněná struktura zástavby uzavřená - smíšená obytná zástavba části Oldřichov na Hranicích  
(zdroj: mapy.cz)*

## RD – rozvolněná struktura drobná

- (F111) Jako rozvolněná struktura drobná je vymezena stabilizovaná rekreační zástavba v chatách či zahrádkových osadách.
- (F112) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba je objemově i měřítkově drobná, s nízkou hustotou zastavění,
  - jednotlivé objekty jsou umístěny volně na soukromých pozemcích, s různou orientací vůči veřejnému prostranství,
  - zástavba má nepravidelné uspořádání a nevytváří souvislé hrany veřejných prostranství,
  - veřejné prostranství je tvořeno zpravidla ohraničením (oplocením) pozemků, nikoliv samotnou zástavbou.
- (F113) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami je 20% plochy pozemku, přičemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.



*Rozvolněná struktura zástavby  
drobná - zahrádková osada v ul.  
Polní  
(zdroj: mapy.cz)*

## V – volná struktura

- (F114) Jako volná struktura jsou vymezeny bytové domy a samostatné objekty občanského vybavení.
- (F115) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba je volně umístěná ve veřejném prostranství,
  - zástavba se nepodílí na formování veřejných prostranství,
  - zástavba může vytvářet otevřené bloky.
- (F116) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami je 35% plochy pozemku, přičemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.



*Volná struktura zástavby -  
panelové sídliště v ul. Liberecká  
(zdroj: mapy.cz)*

## A – areálová struktura

- (F117) Jako areálová struktura jsou vymezeny areály občanského vybavení, výrobní areály a rekreační areál Kristýna.
- (F118) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba je umístěna zpravidla v oploceném areálu, který je vyhrazený vůči veřejnému prostranství a je veřejně nepřístupný nebo veřejně jen omezeně přístupný,
  - zástavba uvnitř areálu je umístěna volně, má různou strukturu zástavby,
  - zástavba má často zvýšené nároky na výšku staveb a konstrukcí,
  - zástavba se na formování veřejného prostranství podílí minimálně, případně se na formování veřejného prostranství podílí oplocením či ohrazením areálu.
- (F119) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami je:
- v plochách rekreace hromadné (RH) 30% plochy pozemku,
  - v plochách rekreace na **oddechových plochách (RO)** 15% plochy pozemku,
  - v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití 40% plochy pozemku, přičemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.



*Areálová struktura zástavby - průmyslová zóna Hrádek nad Nisou  
(zdroj: mapy.cz)*

## D – drobná struktura solitérní

- (F120) Jako drobná struktura solitérní jsou vymezeny plochy významných veřejných prostranství, rozsáhlé plochy veřejné či soukromé zeleně, otevřená sportoviště a hřbitovy.
- (F121) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- a) zástavba je tvořená solitérními drobnými objekty zpravidla volně umístěnými ve veřejném prostranství,
  - b) zástavba zpravidla neutváří charakter území,
  - c) zástavba se nepodílí na formování veřejných prostranství,
  - d) zástavba má jen doplňující funkci v převážně nezastavěném prostoru.
- (F122) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami je 10% plochy pozemku, přičemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.



*Drobná struktura zástavby solitérní -  
hřbitov v ul. Liberecká  
(zdroj: mapy.cz)*

### F.2.2 Maximální výška zástavby

- (F123) Maximální výška zástavby vyjadřuje maximální výšku vnější konstrukce budovy, popř. stavby.
- (F124) Pro stavby pro bydlení a rekreaci je závazná maximální výška zástavby stanovená **počtem nadzemních podlaží, popř. s podkrovím – ve výkresu I.2b Hlavní výkres – prostorové uspořádání území označeno +P.**
- (F125) Pro stavby občanského vybavení a stavby pro výrobu je závazná maximální výška zástavby stanovená **v metrech.**
- (F126) Za nadzemní podlaží se považuje rovněž ustupující podlaží.
- (F127) Maximální výška zástavby, resp. jednotlivých objektů je vždy měřena od úrovně terénu v nejnižším bodě terénu plochy půdorysu staveb k nejvyššímu bodu střechy, přičemž se do této výšky nezapočítávají komíny, antény, hromosvody apod. Nejvyšším bodem střechy se u šikmých střech míní hřeben střechy, u plochých střech horní hrana atiky.
- (F128) Maximální výška se nevztahuje na zařízení technické infrastruktury a nezbytná technologická zařízení, na větrné elektrárny ani na vymezené stavební dominanty.

### F.2.3 Koeficient zeleně

- (F129) Koeficient zeleně odpovídá procentuálnímu podílu ploch zeleně a vodních ploch na rostlém terénu vůči vůči celkové ploše zóny prostorového uspořádání území.
- (F130) Do zeleně na rostlém terénu se nezapočítává zatravněovací dlažba ani zeleň na střechách.
- (F131) Podmínka splnění podílu ploch zeleně se vztahuje vždy **k celkové ploše zóny prostorového uspořádání území dotčené stavebním záměrem**, na jednotlivé soubory stavebních pozemků se uplatňuje při zohlednění urbanistických hodnot a limitů využití území.

### F.2.4 Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami

- (F132) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami je určen individuálně pro každou zónu prostorového uspořádání území vycházejíce z hodnot stanovených orientačně pro jednotlivé typy struktury zástavby.
- (F133) Podmínka splnění maximálního poměru zastavění pozemku budovou / budovami se vztahuje vždy **k celkové ploše zóny prostorového uspořádání území dotčené stavebním záměrem**, na jednotlivé soubory stavebních pozemků se uplatňuje při zohlednění urbanistických hodnot a limitů využití území.

## G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

(G01) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.3 jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby za účelem zajištění realizace navrhovaných staveb dopravní a technické infrastruktury:

a) **VPS** dopravní infrastruktury

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VD.08	komunikace pro dopravní propojení ulice Větrná se silnicí I/35L a zajištění přímého dopravního napojení výrobních areálů na silnici I/35 (plocha Z.39)
VD.11	optimalizace a elektrizace železniční trati č.089 (koridor <a href="#">CNZ.1-DD-D28</a> )

(G02) Pro ostatní stavby v oblasti dopravní a technické infrastruktury musí být vztahy mezi majiteli pozemků a vlastníky resp., správci sítí řešeny věcným břemenem.

(G03) Pro zajištění realizace skladebných částí ÚSES jsou vymezena následující veřejně prospěšná opatření [pro vytváření prvků územního systému ekologické stability](#):

b) **VPO** pro vytváření prvků územního systému ekologické stability

Kód VPO	Specifikace veřejně prospěšného opatření
VU.LBC495b	<a href="#">plocha k realizaci lokálního biocentra v trase RK638</a>
VU.LBC1216	<a href="#">plocha k realizaci lokálního biocentra</a>
VU.LBK1215-1216	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1216-494	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK495b-1243a část	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1243a-1243b	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1243b-1244	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1245-1247 část	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1247-1250 část	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1246a-1246b část	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1246b-1250 část	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.LBK1250-1252 část	<a href="#">plocha k realizaci úseku lokálního biokoridoru</a>
VU.RBK_RK638_495a-495b	<a href="#">plocha k realizaci úseku regionálního biokoridoru</a>
VU.RBK_RK638_495b-497	<a href="#">plocha k realizaci úseku regionálního biokoridoru</a>

(G04) Pro doplnění infrastruktury veřejného občanského vybavení města se vymezují následující veřejně Pro doplnění infrastruktury veřejného občanského vybavení města se vymezují následující veřejně prospěšné stavby občanského vybavení:

c) VPS občanského vybavení

Kód VPS	Specifikace veřejného občanského vybavení	Katastrální území		
VO.02	rozšíření sportoviště ve Václavicích (plocha Z.24)	Václavice u Hrádku nad Nisou		
VO.03	nespecifikované veřejné občanské vybavení vlastněné a provozované veřejným sektorem (plocha Z.123)	Hrádek nad Nisou		

(G05) Pro doplnění systému veřejných prostranství se vymezují následující veřejně prospěšné stavby veřejného prostranství:

d) VPS veřejného prostranství

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VP.02	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání (plocha T.21)
VP.10	komunikace pro zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty a zajištění koordinace s územím sousední obce (plocha Z.98)
VP.12	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání (plocha T.38)
VP.13	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání (plocha T.39)

(G06) Pro doplnění systému veřejné zeleně města se vymezují následující veřejně prospěšné stavby zelené infrastruktury:

e) VPS zelené infrastruktury

Kód VPS	Specifikace veřejného prostranství	Katastrální území		
VZ.01	plocha veřejné zeleně mezi obytnou zástavbou a výrobním areálem Lersen (plocha T.10)	Hrádek nad Nisou		
VZ.03	plocha veřejné zeleně v lokalitě Trojzemí (plocha Z.31)	Hrádek nad Nisou		
VZ.04	rekreační lesopark Loučná (Z.58)	Loučná		
VZ.05	rekreační park Loučná (K.31-Z2)	Loučná		
VZ.07	rekreační park Loučná (T.42-Z2)	Loučná		
VZ.08	rekreační park centrum (Z.125-Z2)	Hrádek nad Nisou		
VZ.10	rekreační park Václavice (K.35-Z2)	Václavice		
VZ.11	rekreační park centrum (Z.124-Z2)	Hrádek nad Nisou		

(G07) Pro zajištění možnosti umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi se vymezují následující veřejně prospěšné stavby sloužící ke snižování nebezpečí v území:

a) VPS sloužící ke snižování nebezpečí v území

Kód VPS	Specifikace staveb a opatření
VN.01	Koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi na Lužické Nise (koridor CNZ.2-PO)

(G08) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou graficky vymezena ve výkresu I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## **H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

(H01) Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6. stavebního zákona.

## I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- (I01) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 - Výkres základního členění území jsou vymezeny následující plochy územních rezerv a stanovují se podmínky pro jejich prověření:

Označení plochy územní rezervy	Využití	Umístění Výměra (ha)	Podmínky pro prověření
R.01	SM – plocha smíšená obytná městská	Hrádek nad Nisou 1,659	Realizace protipovodňových opatření na toku Lužické Nisy a prověření rozsahu možných ekologických zátěží.
R.02	OK – občanské vybavení komerční	Loučná 0,287	Realizace protipovodňových opatření na toku Lužické Nisy a prověření potřeby rozšíření komerčních zařízení v této části města.
R.06	SC – plocha smíšená obytná <b>centrální</b>	Hrádek nad Nisou 2,831	Realizace protipovodňových opatření na toku Lužické Nisy.
R.07	SC – plocha smíšená obytná <b>centrální</b>	Hrádek nad Nisou 1,050	Realizace protipovodňových opatření na toku Lužické Nisy.
R.08	VL – výroba lehká	Hrádek nad Nisou 5,120	Prokázání potřeby dalších ploch pro lehkou výrobu.
R.14	VL – výroba lehká	Hrádek nad Nisou 1,129	Prokázání potřeby dalších ploch pro lehkou výrobu a prověření možnosti asanace stávajícího objektu bydlení.
R.15	BI – bydlení <b>individuální</b>	Loučná 2,674	Prověření existence a rozsahu ekologických zátěží a možnosti jejich odstranění (dekontaminace území).

- (I02) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 - Výkres základního členění území jsou vymezeny tyto koridory územních rezerv (budoucí plochy koridorů pro umístění vedení dopravní infrastruktury nebo zastavitelné plochy nebo plochy **transformační**) a stanovují se podmínky pro jejich prověření:

Označení koridoru územní rezervy	Využití	Umístění Výměra (ha)	Podmínky pro prověření
R.16-DS	DS – doprava <b>silniční</b>	Hrádek nad Nisou 39,116	Prověření potřeby pro výhledové kapacitní rozšíření silnice I/35 na čtyřpruh.

- (I03) V plochách a koridorech územních rezerv nesmí být povolovány žádné stavby, zařízení, nové inženýrské sítě a jiné změny a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily současné nebo budoucí využití těchto ploch či koridorů a jejich parcelaci.

## J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(J01) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 - *Výkres základního členění území* jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

Kód plochy s podmínkou pořízení ÚS	Rozloha plochy s podmínkou pořízení ÚS (ha)	Plochy změn dotčené podmínkou pořízení ÚS
US.05	2,085	Z.46
US.06	3,173	T.27, Z.54, Z.55
US.09	1,312	Z.66, T.30
US.10	2,732	Z.60, Z.61
US.13	5,355	Z.45, Z.121
US.14	8,402	Z.43, T.22

(J05) Územní studie pro plochu **US-05** prověří a navrhne:

- uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F ÚP,
- postup výstavby s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na stávající zástavbu,
- způsob dopravního napojení s propojením v západovýchodním směru, vnitřní dopravní obsluhu plochy a řešení dopravy v klidu pro její uživatele,
- harmonické řešení vazby na stávající obytnou zástavbu lokality Zlatá Výšina,
- umístění a charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,
- řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury v plochách,
- ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality.

(J06) Územní studie pro plochu **US-06** prověří a navrhne:

- uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu při zohlednění ochranného pásma VN vedení, ochranného pásma dráhy a v koordinaci s koridorem **CNZ.1-DD-D28**, v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F ÚP,
- postup výstavby s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na stávající zástavbu,
- způsob dopravního napojení, vnitřní dopravní obsluhu plochy a řešení dopravy v klidu pro její uživatele,
- umístění a charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,
- řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury v plochách,
- ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality.

(J08) Územní studie pro plochu **US-09** prověří a navrhne:

- uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu, v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F ÚP,
- postup výstavby, s podmínkou přednostního využívání území v ploše **T.30** a v návaznosti na stávající zástavbu,

- c) způsob dopravního napojení, vnitřní dopravní obsluhu plochy a řešení dopravy v klidu pro její uživatele,
  - d) citlivé řešení vazby na navazující obytnou zástavbu podél ul. Jižní a Turistická a zajištění harmonického přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou,
  - e) umístění a charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,
  - f) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury v plochách,
  - g) ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality.
- (J09) Územní studie pro plochu **US-10** prověří a navrhne:
- a) uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu při zohlednění evidovaného území s archeologickými nálezy a v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F ÚP,
  - b) postup výstavby, s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na stávající zástavbu a ve směru od severu (ul. Lipová),
  - c) způsob dopravního napojení, vnitřní dopravní obsluhu plochy a řešení dopravy v klidu pro její uživatele,
  - d) citlivé řešení vazby na navazující obytnou zástavbu a zajištění harmonického přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou,
  - e) umístění a charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,
  - f) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury v plochách,
  - g) ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality.
- (J11) Územní studie pro plochu **US-13** prověří a navrhne:
- a) uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu při zohlednění ochranných pásem VN vedení, pásma 50m od hranice lesa, dobývacího prostoru a území s archeologickými nálezy a v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F ÚP,
  - b) postup výstavby, s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na stávající zástavbu v lokalitě Zlatá Výšina,
  - c) začlenění stávajícího rodinného domu v ul. U Remízku do nově navrhované zástavby,
  - d) dopravní napojení plochy na stávající komunikace v lokalitě Zlatá Výšina a vnitřní dopravní obsluhu plochy se zajištěním zokruhování (vyloučení slepě ukončených komunikací),
  - e) řešení dopravy v klidu pro uživatele plochy,
  - f) harmonické řešení vazby na stávající obytnou zástavbu v lokalitě Zlatá Výšina a navrhovanou zástavbu v ploše Z.46,
  - g) řešení vazby na prostor bývalé cihelny a zajištění průchodnosti území pro drobné živočichy bez migračních překážek (zídky, ploty s podezdívkou) na základě provedeného biologického hodnocení v souladu s §67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,
  - h) zajištění harmonického přechodu do navazující volné krajiny (pohledově exponovaná lokalita),
  - i) umístění a charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,
  - j) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,
  - k) ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality,
  - l) v ploše Z.121 bude při umístění staveb prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na pozemní komunikace I/35v budoucích chráněných prostorech.

- (J12) Územní studie pro plochu **US-14** prověří a navrhne:
- a) uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu při zohlednění ochranných pásem VN vedení, ochranného pásma hřbitova a území s archeologickými nálezy a v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F ÚP,
  - b) postup výstavby, s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na stávající zástavbu v lokalitě Zlatá Výšina,
  - c) dopravní napojení plochy na stávající komunikace v lokalitě Zlatá Výšina a do ul. Liberecká a vnitřní dopravní obsluhu plochy se zajištěním zokruhování (vyloučení slepě ukončených komunikací),
  - d) řešení dopravy v klidu pro uživatele plochy,
  - e) harmonické řešení vazby na stávající obytnou zástavbu v lokalitě Zlatá Výšina,
  - f) zajištění harmonického přechodu do navazující volné krajiny (pohledově exponovaná lokalita),
  - g) umístění a charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,
  - h) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,
  - i) ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality.
- (J15) Územní studie budou pořízeny a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat [do NGÚP do 31.10.2031](#). [Bude upřesněno před](#) nabytím účinnosti opatření obecné povahy, jímž se vydává [Změna č.2](#) Územního plánu Hrádek nad Nisou.
- (J16) Koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, nejsou vymezeny.

**K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

- (K01) Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou vymezeny.

## **L. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

(L01) Pořadí změn v území není stanoveno.

## **M VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ**

(M01) Architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky se nevymezují.

## N DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

(N01) Pro účely územního plánu se rozumí:

- a) **areál** – 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) **brownfield** – nevyužívané či nedostatečně využívané plochy, určené k regeneraci, případně asanaci a nové výstavbě v souladu s konkrétními prostorovými podmínkami a charakterem navazujícího území,
- c) **budova** - nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (§3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů),
- d) **drobným krajinným prvkem** plocha či objekt převážně přírodního charakteru zvyšující ekologickou stabilitu, biologickou rozmanitost a estetikou kvalitu krajiny, zlepšující vodní režim krajiny a zajišťující protierozní ochranu krajiny; příkladem jsou remízky, vegetační doprovody cest, solitérní stromy, zatravněné meze, travní pásy, malé vodní plochy přírodního charakteru, mokřady a plochy ladem ponechané půdy s vegetací převážně přírodního charakteru,
- e) **koeficient zeleně na rostlém terénu** - minimální podíl výměry plochy vegetačních úprav na rostlém terénu k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umísťována či povolována stavba,
- f) **komerční aktivita** – souhrnné označení pro výrobu, služby komerčního charakteru, obchod a skladování,
- g) **koridor** – plocha vymezená v územním plánu pro umístění stavby dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy, jejichž umístění v koridoru bude upřesněno ve vztahu k místním podmínkám,
- h) **nerušící komerční aktivita / nerušící výroba** – komerční / výrobní aktivita, které nenarušuje negativně své okolí, neomezuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí okolního území a to stavebním řešením a technologií nezbytnými pro provádění komerční / výrobní aktivity, vlastním provozem i obsluhou, zejména dopravní,
- i) **nezbytná dopravní infrastruktura** – dopravní infrastruktura místního významu sloužící výhradně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, zajišťující její napojení a obsluhu;
- j) **nezbytná technická infrastruktura** – technická infrastruktura místního významu sloužící výhradně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, zajišťující její napojení a obsluhu,
- k) **ochranná a izolační zeleň** – zpravidla vzrostlá zeleň (stromy, keře) sloužící z důvodu hygienických a estetických zejména k odclonění rušivých výrobních či dopravních provozů od svého okolí;
- l) **podkroví** - přístupný ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se zpravidla v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití,
- m) **podružná stavba** – je stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, pokud není hlavním, resp. přípustným využitím příslušné plochy trvalé, resp. rekreační bydlení, není podružná stavba využitelná pro bydlení, resp. pobytovou rekreaci,
  - na plochách umožňujících zastavění mohou být podružné stavby realizovány pouze jako doplněk ke stavbám hlavním na jejich stavebním pozemku nebo pozemku s nimi bezprostředně funkčně souvisejícím,
  - mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m,
- n) **rostlý terén** – plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod;
- o) **rodinný dům** – může v nové výstavbě na území města Hrádek nad Nisou obsahovat max. 2 bytové jednotky,

- p) **součásti a příslušenství dopravní stavby** – ve smyslu § 12 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- q) **stavební zákon** – zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění;
- r) **stavby a zařízení pro ukládání elektrické energie** a obdobná zařízení technické infrastruktury (trafostanice, regulační stanice,...), které v systému zásobování energií nemění vstupní a výstupní formu energie, nelze považovat za výroby energie (bez ohledu na to, zda využívají obnovitelných zdrojů) v nichž dochází principiálně k přeměně jedné formy energie (slunce, uhlí, plyn, zemské teplo) na jinou (elektrická energie),
- s) **systém sídelní zeleně** – soubor vegetačních prvků v urbanizovaném prostředí s estetickou, rekreační, ekologickou a ochrannou funkcí,
- t) **ustupující podlaží** - podlaží nad posledním plnohodnotným (nadzemním) podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují od všech volných hran převažující roviny vnější obvodové stěny budovy alespoň o 2 metry,
- u) **uživatel plochy** – osoby, které v dané ploše pracují a / nebo provozují svou podnikatelskou činnost a / nebo legálně využívají zařízení občanské vybavenosti a další zařízení v dané ploše,
- v) **volná krajina** – území nacházející se mimo zastavěné území obce,
- w) **víceúčelový dům** – je stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství a celou užitkovou plochu tohoto podlaží zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy s rozdílným způsobem využití,
- x) **zařízení** – soubor staveb, stavba nebo její část, které slouží převážně určitému využití.

## O ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNOVÉHO TEXTU A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část výroku Změny č.2 Územního plánu Hrádek nad Nisou má 45 listů (90 stran) A4.

Grafická část Změny č.2 obsahuje výkresy:

I.1 Výkres základního členění území	1:5 000
I.2a Hlavní výkres – způsob využití území	1:5 000
I.2b Hlavní výkres – prostorové uspořádání území	1:5 000
I.2c Výkres veřejné infrastruktury	1: 5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Grafická část odůvodnění Změny č.2 obsahuje výkresy:

II.1 Koordinační výkres	1:5 000
II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

## POUČENÍ

Změna č.2 Územního plánu Hrádek nad Nisou, vydaná formou opatření obecné povahy, nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou se vydání tohoto opatření obecné povahy oznamuje (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Dle ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.

Proti Změně č.2 Územního plánu Hrádek nad Nisou, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu.

**Pavel Farský**  
starosta města

**Mgr. Jaroslav Poláček**  
místostarosta města