



# ***ÚZEMNÍ PLÁN OBCE DĚTRICHOV***

***ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 3***

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

<b>a) Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</b>	<b>Zastupitelstvo obce Dětřichov</b>
<b>b) Pořadové číslo poslední změny:</b>	<b>3.</b>
<b>c) Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:</b>	
<b>d) Jméno, příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</b>	<b>Martina Kohoutová, starostka obce Dětřichov</b>
<b>Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele</b>	<b>Otisk úředního razítka</b>

## **Obecně závazná vyhláška č. 17/2001, o vyhlášení závazné části územního plánu obce Dětřichov**

Zastupitelstvo obce Dětřichov dne 11.10.2001 schválilo dle § 84, odst. 2, písmena b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ( obecní zřízení ) a dle § 26 odst. 2 zákona č. 50/1976 SB., o územním plánování a stavebním řádu ( stavební zákon ), ve znění pozdějších předpisů návrh územního plánu obce (ÚPNO) a dle paragrafu 29, odst. 2 téhož zákona se usneslo vydat tuto obecně závaznou vyhlášku.

### **Čl. 1 Účel vyhlášky**

- ( 1 ) Vyhláška vyhláší závazné části územního plánu obce Dětřichov, schváleného zastupitelstvem obce Dětřichov dne 11.10.2001.
- ( 2 ) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby. ( Příloha č.1 až 4 této vyhlášky ).
- ( 3 ) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků, nebo staveb, dle § 108 odst. 2, písmeno a) stavebního zákona.

### **Čl. 2 Územní rozsah platnosti**

- ( 1 ) Tato vyhláška platí pro správní území obce Dětřichov. Dle katastrální struktury se jedná o katastrální území Dětřichov.
- ( 2 ) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změnu ve funkčním využití a prostorovém uspořádání území, provádění staveb, nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

### **Čl. 3 Časové údobí aktualizace ÚPNO**

- ( 1 ) Časovým údobím aktualizace ÚPNO Dětřichov je dvouleté období.
- ( 2 ) V případě nastalé mimořádné důležitosti, rozhodne zastupitelstvo obce o bližším termínu.

### **Čl. 4 Úložení a předání schváleného územního plánu obce.**

- ( 1 ) Pro obec Dětřichov je uložen na Obecním úřadě v Dětřichově.
- ( 2 ) Poskytuje se dle § 19, odst. 2 vyhlášky č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci ( v rozsahu přílohy č. 2 k vyhlášce ) :

- a ) Městskému úřadu ve Frýdlantě, odboru výstavby a životního prostředí
- b ) Okresnímu úřadu v Liberci, referátu regionálního rozvoje

## **Čl. 5** **Ú č i n n o s t**

Tato vyhláška nabývá účinnost 15. dnem následujícím po dni jejího vyhlášení. Den vyhlášení je první den jejího vyvěšení na úřední desce.

# **REGULATIVY**

## **ČÁST PRVNÍ** **Úvodní ustanovení**

### článek 1

#### **Účel regulativů**

1. Regulativy vyjadřují závaznou část územního plánu obce Dětřichov.
2. Regulativy obsahují závazná pravidla, která stanovují využití území a zásady pro jeho uspořádání.

### článek 2

#### **Rozsah platnosti**

1. Regulativy platí pro správní území obce Dětřichov, zahrnující k.ú. Dětřichov včetně územní změny hranice obce pod Mlýnským vrchem.

## **ČÁST DRUHÁ** **Závazné regulativy**

### článek 3

#### **Urbanistická koncepce**

1. Urbanistickou koncepci tvoří vymezení dílčích území a navazující prostorové uspořádání území a objektů. Současně zastavěná a navrhovaná zastavitelná území vymezují funkční plochy uvedené v čl. 4 regulativů.
2. Sídlo se bude obnovovat a rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek v prostorové vazbě formou dostavby proluk a navazujících území na současně zastavěné území.

(Změna č. 2):

3. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot stanovená ve schváleném ÚPO Dětrichov se nemění.

Změna č. 2 řeší umístění geotermální elektrárny (zastavitelná plocha 2.1) a umístění větrné elektrárny (zastavitelná plocha 2.2), obě v katastrálním území Dětrichov u Frýdlantu.

4. Urbanistická koncepce stanovená ve schváleném ÚPO Dětrichov se nemění.  
Změna č. 2 vymezuje následující zastavitelné plochy:

ozn.	stávající funkční využití dle ÚPO	navrhované funkční využití	par. č.(k.ú)	celková výměra (ha)
2.1	Orná půda	výroba a skladování – geotermální elektrárna	716/1 (k.ú. Dětrichov)	1,06
2.2	Orná půda	výroba a skladování – větrná elektrárna	1647 (k.ú. Dětrichov)	0,32

(Změna č. 3):

5. Změna č. 3 vymezuje jednu zastavitelnou plochu:

ozn.	navrhované funkční využití ploch změn
3.1	• plochy pro zemědělskou výrobu

#### článek 4

### Členění regulativů na funkční plochy

1. Členění území na funkční plochy v hlavním výkresu musí odpovídat způsob užívání území a účel umísťovaných a povolovaných staveb včetně změn v jejich užívání.
2. Ve vazbě na urbanistickou koncepci a vymezení dílčích území se navrhuje členění území na funkční plochy:

#### I. Funkční plochy současně zastavěné a zastavitelné

- a) PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- b) PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH
- c) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- d) HŘBITOV
- e) PLOCHY PRO VÝROBU, VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADOVÁNÍ
- f) PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
- g) PLOCHY SPORTU A REKREACE
- h) PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ
- i) PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
- j) PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

#### II. Funkční plochy nezastavitelné

- a) VODNÍ TOKY A PLOCHY
- b) ORNÁ PŮDA
- c) LOUKY A PASTVINY
- d) ZAHRADY A SADY
- e) PUPFL
- f) MIMOLESNÍ ZELEŇ, ROZPTÝLENÁ KRAJINNÁ ZELEŇ

(Změna č. 2):

3. Změna č. 2 vymezuje nové plochy s rozdílným způsobem využití včetně stanovení podmínek pro jejich využití:  
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - GEOTERMÁLNÍ ELEKTRÁRNA  
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – VĚTRNÁ ELEKTRÁRNA

#### článek 5

##### **Podmínky využití funkčních ploch**

1. V dílčích funkčních plochách současně zastavěných, zastavitelných a nezastavitelných se vymezují charakteristiky území, podmínky přípustného a nepřípustného využití území.
2. Obsah podmínek využití funkčních ploch je předmětem přílohy č.1 regulativů.

#### článek 6

##### **Funkční plochy současně zastavěné a zastavitelné, proluky**

1. V současně zastavěném území vyznačeném v hlavním výkresu plnou barvou jako stávající plochy není navrhována změna ve funkčním využití. V tomto území lze stavět objekty, pokud funkce odpovídá funkčnímu využití plochy a pokud lze zde objekt umístit z prostorových hledisek.
2. Uvnitř současně zastavěného území jsou navrženy k zástavbě proluky, mimo současně zastavěné území jsou navržena zastavitelná území.
3. Vybrané plochy proluk a zastavitelného území jsou vyznačeny šrafovanou barvou jako navrhované plochy v hlavním výkresu včetně jejich číselné identifikace ve schématu v textu.

(Změna č. 2):

4. Zastavěné území je vymezeno Územním plánem obce Dětřichov (dále jen „ÚPO Dětřichov“), schváleným zastupitelstvem obce dne 11.10.2001, a bylo aktualizováno Změnou č. 3 k datu 31. 07. 2020.

#### článek 7

##### **Funkční plochy nezastavitelné**

1. Nezastavitelné území není určeno k zastavění i tvoří nezastavěné pozemky, jedná se o monofunkční plochy neurbanizovaného území ZPF, PUPFL, vodních toků a ploch a ostatních ploch ve volné krajině.

#### článek 8

##### **Uspořádání dopravy**

1. V území se rozdělují plochy komunikací a dopravního vybavení. Plochy pozemních komunikací se rozdělují na silnice, místní a účelové komunikace. Doplňující jsou pěší komunikace. Vyznačují se cykloturistické trasy.
2. Z ploch dopravního vybavení se vymezují autobusové zastávky, vyhrazené a veřejné parkovací plochy, řadové garáže. Vyhrazená parkoviště u objektů občanského vybavení jsou dána normovými hodnotami.

3. Základní komunikační systém je změněn o návrh silnice I/13 v kategorii S 11,5/80 s novou trasou v jižní části území obce.

*(Změna č. 2):*

5. Základní koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚPO Dětrichov se nemění.
6. Dopravní napojení zastavitelných ploch 2.1, resp. 2.2 bude zajištěno ze stávajících místních komunikací.

#### článek 9

##### **Uspořádání technického vybavení**

1. Plochy pro zařízení technického vybavení jsou zakresleny ve výkresové části dokumentace. Liniové prvky technické infrastruktury je přípustné umísťovat ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách.
2. Zásobování vodou spočívá na vodním zdroji vrtu Dětrichov a navrhovaném převedení vody z vodovodní sítě Frýdlant z budoucího vodovodu Větrov přes VDJ Větrov do VDJ Dětrichov.
3. Nový kanalizační systém se navrhuje jako oddílný s vybudováním splaškových stok a s cílovým stavem centrální ČOV pod sídlem. Předpokládá se realizace lokálních systémů ČOV v doporučených lokalitách zakreslených ve výkresu č.5 nebo v areálech do doby realizace centrální ČOV.
4. Příkon spotřeby elektrické energie je pokryt stávajícími trafostanicemi, navrhují se 4 nové trafostanice. Navrhuje se plošná plynofikace sídla s regulační stanicí plynu VTL u vodní nádrže.
5. V území obce je provedena telefonizace telefonním kabelem a umístěna automatická telefonní ústředna, prochází zde 2 dálkové kabely. Na Ptačím vrchu se navrhuje TV převaděč.

*(Změna č. 2):*

6. Základní koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚPO Dětrichov se nemění.
7. Zásobování vodou zastavitelných ploch bude v případě zastavitelné plochy 2.1 řešeno napojením na veřejný vodovod. Zastavitelná plocha 2.2 je bez nároků na dodávku vody.
8. Likvidace odpadních vod bude v případě zastavitelné plochy 2.1 řešena individuálně (nepropustná jímka s následným vyvážením na nejbližší kapacitní ČOV). Zastavitelná plocha 2.2. je bez nároků likvidaci odpadních vod.
9. Dešťové vody budou svedeny do zasakovacích jímek.
10. Zastavitelné plochy budou napojeny přípojkami na primární rozvodný systém (vedení vn 22 kV).

#### článek 10

##### **Ochrana přírody a krajiny, územní systém ekologické stability**

1. Jihovýchodní část území se nachází v CHKO Jizerské hory, bližší způsob ochrany přírody je vymezen zónami CHKO.
2. V území je zastoupen nadregionální a místní systém ekologické stability krajiny, biocentra a biokoridory jsou vymezeny v hlavním výkresu. Jako doplňující systému ÚSES jsou navrženy interakční prvky. Do území obce zasahuje ochranná zóna NRBK.

(Změna č. 2):

3. Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 2 nemění. Prvky ÚSES jsou změnou č. 2 respektovány.
4. Změnou č. 2 nejsou vymezeny plochy za účelem zvýšení prostupnosti krajiny, výstavby protierozních opatření, ochrany před povodněmi, plochy rekreace, dobývání nerostů apod.

(Změna č. 3):

5. Při rozhodování o změnách v území budou respektovány úpravy vymezení prvků ÚSES a interakčních prvků:
  - a) byly zrušeny tyto skladebné části ÚSES - biocentrum 49 a úseky biokoridorů 48/49 a 49/0 navazujících oboustranně na biocentrum 49;
  - b) bylo upraveno označení vybraných skladebných částí ÚSES;
  - c) byly vymezeny interakční prvky 1-3.

#### článek 11

##### **Ochrana kulturních památek a místně významných objektů**

1. Objekty zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek jsou uvedeny v příl.č.2 regulativů.
2. Místně významné objekty, viz. text dokumentace, se požaduje místně chránit.

#### článek 12

##### **Limity využití území**

1. V území obce se požaduje respektovat limity využití území vyplývající z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí.
2. Obsah limitů je předmětem přílohy č.2 regulativů.

#### článek 13

##### **Plochy pro dobývání ložisek nerostů**

1. Na kopci Hájký je registrován DP (dobývací prostor) stavebního kamene Frýdlant I, CHLÚ (chráněné ložiskové území) pro výhradní ložisko šterkopísku je stanoveno v území SV Mlýnského vrchu. Hranice DP a CHLÚ jsou zakresleny v hlavním výkresu.
2. V území jsou registrována nevýhradní ložiska stavebních nerostných surovin č.7, 21-23 se zákresem v hlavním výkresu.

#### článek 14

##### **Plochy veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav**

1. Plochy veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav jsou vymezeny ve výkresu č.7. Seznam těchto staveb je uveden v příloze č.3 regulativů.
2. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.



## **ČÁST TŘETÍ**

### **Závěrečné ustanovení**

#### článek 15

#### **Uložení, lhůty aktualizace dokumentace**

1. Dokumentace územního plánu obce je uložena na Obecním úřadu v Dětřichově, na stavebním úřadu ve Frýdlantě a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Liberci.
2. Změny ve schválené dokumentaci schvaluje zastupitelstvo obce Dětřichov po projednání podle stavebního zákona. V případě, že vlivem změn a úprav ztratí schválená ÚPD dostatečnou přehlednost, zajistí pořizovatel vyhotovení nového hlavního výkresu se zachycením přesného stavu k určitému datu.

## PŘÍLOHA č. 1 – PODMÍNKY VYUŽITÍ FUNKČNÍCH PLOCH

### I. Funkční plochy současně zastavěné a zastavitelné

- a) PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- b) PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH
- c) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- d) HŘBITOV
- e) PLOCHY PRO VÝROBU, VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADOVÁNÍ
- f) PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
- g) PLOCHY SPORTU A REKREACE
- h) PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ
- i) PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
- j) PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

#### a) PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Lokální limity IZP 25% pro bydlení, podl. -3

##### \* Charakteristika území

Území je určeno převážně pro trvalé a přechodné bydlení v bytových domech.

##### \* Přípustné využití území

- bydlení v bytových domech bez vymezených pozemků
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost ve vlastním objektu bydlení bez negativních vlivů na sousední byty

##### \* Nepřípustné využití území

- samozásobitelská, pěstitelská a chovatelská činnost

#### b) PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH A REKREAČNÍCH DOMECH

Lokální limity IZP 15%, podl. 2

##### \* Charakteristika území

Území je určeno převážně pro bydlení v rodinných domech. Připouští se využití území pro stavby individuální rekreace, ubytovací zařízení.

##### \* Přípustné využití území

- bydlení v rodinných domech o 1-3 bytech, v objektech individuální rekreace v chalupách a rekreačních domech
- účelové doplňující stavby podnikatelské činnosti k rodinnému domu pro drobnou výrobu a služby nepřesahující objem příslušného rodinného domu

##### \* Nepřípustné využití území

- stavby rekreačních chat a zahrádkářských chat
- pěstitelská nebo samozásobitelská činnost s vlastními účelovými stavbami

#### c) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Lokální limity IZP 50%, podl. -3

##### \* Charakteristika území

Území je určeno pro jednotlivé druhy zařízení občanského vybavení, sloužící potřebám obyvatel a návštěvníkům obce.

##### \* Přípustné využití území

- zařízení pro školství a církevní účely
- zařízení pro maloobchod a stravování
- zařízení pro nevýrobní služby
- zařízení pro správu a zájmovou činnost

- zařízení tělovýchovy
- \* **Nepřípustné využití území**
- stavby pro výrobu a služby výrobního charakteru
- využití území mimo uvedené v charakteristice území

#### d) HŘBITOV

Lokální limity IZP 5%, podl. -1

- \* **Charakteristika území**  
Území je určeno pro umístění hrobů s nezbytným vybavením v kultivovaném prostředí.
- \* **Přípustné využití území**
- skupiny hrobů a urnový háj s nezbytnými objekty údržby a vybavenosti
- \* **Nepřípustné využití území**
- objekty a činnosti sloužící jinému využití s důsledky narušování hlavní funkce

#### e) PLOCHY PRO VÝROBU, VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADOVÁNÍ

Lokální limity IZP 80%, podl. 4

- \* **Charakteristika území**  
Území je určeno k výrobě, službám a ke skladovací činnosti s možnými negativními vlivy provozu zařízení.
- \* **Přípustné využití území**
- stavby výroby, výrobněopravárenských služeb a skladů
- služební byty, zařízení pro správce a provoz, veřejné stravování
- odstavné plochy pro vozidla na vyhrazeném pozemku, garáže
- ochranná zeleň
- \* **Nepřípustné využití území**
- provozy s negativními vlivy možného zásahu do sousedních obytných ploch (hluk, prach, nadměrná intenzita dopravy) a další využití území vyžadující zdravé životní podmínky ve smyslu hygienických předpisů

#### f) PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

Lokální limity IZP 90%, podl. -2

- \* **Charakteristika území**  
Území je určeno pro zemědělskou výrobu.
- \* **Přípustné využití území**
- zemědělská činnost ve vlastních účelových stavbách
- byty majitelů
- \* **Nepřípustné využití území**
- provozy s negativními vlivy zásahu do sousedních obytných ploch dle hygienických předpisů

#### g) PLOCHY SPORTU A REKREACE

Lokální limity IZP 5%, podl. -2

- \* **Charakteristika území**  
Území je určeno pro využití sportu a tělovýchovy, zahrnuje území převážně se stavbami otevřených sportovních zařízení.
- \* **Přípustné využití území**
- účelové stavby sloužící pro sport a rekreaci
- doplňující stavby (sociální vybavení, klubovny, občerstvení)
- obslužné a pěší komunikace

\* **Nepřípustné využití území**

- stavby a činnosti mimo využití uvedené v charakteristice území, které neslouží dané funkci

**h) PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ**

Lokální limity IZP 60%, podl. -4

\* **Charakteristika území**

Území je určeno pro liniové prvky dopravy s hlavním využitím ploch dopravního vybavení.

\* **Přípustné využití území**

- parkování a garážování vozidel na vyhrazených pozemcích dle územního plánu
- zastávky a obratiště autobusů, čekárny, ČSPH

\* **Nepřípustné využití území**

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s danou funkcí

**i) PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ**

Lokální limity IZP 100%, podl. -2

\* **Charakteristika území**

Území je určeno pro objekty a zařízení technického vybavení vodního hospodářství, energetiky a spojů při respektování ochranných pásem.

\* **Přípustné využití území**

- účelové stavby a zařízení pro zajištění provozu vodovodní a kanalizační sítě
- účelové stavby a zařízení pro zajištění provozu elektrorozvodné a plynovodní sítě
- účelové stavby kotelen a zásobníku PB

\* **Nepřípustné využití území**

- účelové stavby a činnosti nesouvisící s uvedenou danou funkcí
- umístění objektů mimo dopravní přístupnost z komunikací

**j) PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ**

Lokální limity IZP 5%, podl. -1

\* **Charakteristika území**

Území je určeno pro veřejnou zeleň s doplňujícím vybavením pro každodenní rekreační pobyt v prostředí udržované zeleně.

\* **Přípustné využití území**

- plochy zahradnický udržované zeleně
- plochy odpočinkových koutů
- vybavení drobnou architekturou

\* **Nepřípustné využití území**

- účelové stavby a činnosti nesouvisící s využitím uvedeným v charakteristice území

(Změna č. 2):

**k) VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - GEOTERMÁLNÍ ELEKTRÁRNA**

hlavní využití:

- stavby a zařízení geotermální elektrárny

přípustné využití:

- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu území
- stavby a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly

- komunikace a zpevněné (manipulační) plochy pro obsluhu objektu geotermální elektrárny
- parkovací plochy zejména pro obsluhu objektu geotermální elektrárny
- zeleň ochranná a izolační
- oplocení pozemků

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- není stanoveno

## I) VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - VĚTRNÁ ELEKTRÁRNA

hlavní využití:

- stavby a zařízení větrných elektráren

přípustné využití:

- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení pro obsluhu větrné elektrárny
- komunikace a zpevněné (manipulační) plochy pro obsluhu objektu větrné elektrárny
- parkovací plochy zejména pro obsluhu objektu větrné elektrárny
- zeleň ochranná a izolační
- oplocení pozemků

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška tubusu (věže) 110 m

## II. Funkční plochy nezastavitelné

- a) VODNÍ TOKY A PLOCHY
- b) ORNÁ PŮDA
- c) LOUKY A PASTVINY
- d) ZAHRADY A SADY
- e) PUPFL
- f) MIMOLESNÍ ZELEŇ, ROZPTÝLENÁ KRAJINNÁ ZELEŇ

### a) VODNÍ TOKY A PLOCHY

\* **Charakteristika území**

Území vodních toků a vodních nádrží s ekologickostabilizační, rekreační a hospodářskou funkcí.

\* **Přípustné využití území**

- přirozené a upravené vodní toky a plochy
- vodohospodářské stavby a zařízení
- chov ryb

\* **Nepřípustné využití území**

- stavby a činnosti nesouvisející s funkcí uvedenou v charakteristice území

**b) ORNÁ PŮDA****\* Charakteristika území**

Intenzívně obhospodařovaná zemědělská půda v kultuře ploch orné půdy

**\* Přípustné využití území**

- stavby a zařízení technického vybavení, liniová vedení a objekty
- stavby silnic a komunikací dle územního plánu
- využití území bez znečištění půdy, ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů

**\* Nepřípustné využití území**

- úpravy a využití pozemků s důsledky zhoršování vodní eroze půdy
- využití území nesouvisející s funkcí uvedenou v charakteristice území

**c) LOUKY A PASTVINY****\* Charakteristika území**

Intenzívně využívané trvalé travní porosty.

**\* Přípustné využití území**

- stavby a zařízení technického vybavení, liniová vedení a objekty
- stavby silnic a komunikací dle územního plánu
- hospodaření bez narušení drnového fondu, bez znečištění ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů

**\* Nepřípustné využití území**

- využití území nesouvisející s funkcí uvedenou v charakteristice území

**d) ZAHRADY A SADY****\* Charakteristika území**

Území na okraji nebo uvnitř současně zastavěného území.

**\* Přípustné využití území**

- využití území bez znečištění půdy, ohrožující zdraví lidí a existenci živých organismů

**\* Nepřípustné využití území**

- stavební činnosti, kromě provádění oplocení

**e) PUPFL****\* Charakteristika území**

Plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**\* Přípustné využití území**

- hospodaření na pozemcích ve smyslu lesního zákona

**\* Nepřípustné využití území**

- všechny činnosti s důsledky narušování hlavní funkce

**f) MIMOLESNÍ ZELEŇ, ROZPTÝLENÁ KRAJINNÁ ZELEŇ****\* Charakteristika území**

Souvislejší plochy zeleně ve vazbě na PUPFL, stromořadí, doprovodná zeleň vodotečí, ochranná zeleň plnicí ekologicko stabilizační a estetickou kvalitu prostředí.

**\* Přípustné využití území**

- stavební činnost a hospodaření na pozemcích způsobem nenarušující hlavní funkci

**\* Nepřípustné využití území**

- všechny činnosti s důsledky narušování hlavní funkce

Mezi funkční plochy nezastavitelné se zařazují biocentra a biokoridory ÚSES. U navržených ploch zastavitelných území, které bezprostředně navazují na prvky ÚSES respektovat podmínku, aby bylo při realizaci staveb akceptováno případné omezení využití dotčených pozemků z důvodu zachování funkčnosti ÚSES.

## PŘÍLOHA č. 2 – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území vyplývající z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí, určující ohraničení a podmínky využití území.

### OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- území CHKO Jizerské hory a zóny odstupňované ochrany přírody (hranice III. a IV. zóny totožná s hranicí CHKO)
- územní systém ekologické stability - ÚSES  
(ÚSES v území CHKO a mimo území CHKO, biocentra, biokoridory nadregionálního a lokálního významu, interakční prvky ÚSES, ochranná zóna NRBK)
- významné krajinné prvky - PUPFL, vodní toky a plochy, údolní nivy, (stanovené zák. č.114/92 Sb.)

### PAMÁTKOVÁ OCHRANA

- objekty památkově chráněné  
403 železný kříž (kamenný podstavec u silnice I/13)  
404 chalupa č.p. 67 s areálem  
4205 kostel sv. Anny s areálem  
4206 socha sv. Jana Nepomuckého
- objekty místně tradiční  
u místně tradičních staveb, dokladující vývoj obce, zakreslených v hlavním výkresu  
nutnost citlivého přístupu při stavebních úpravách objektů

### OCHRANNÁ PÁSMA ZAŘÍZENÍ VÝROBY

- ochranná pásma zařízení výroby a služeb v hranici areálů
- ochranná pásma chovů hospodářských zvířat

farma Agrogalas a.s.	190 m
farma Maiksnerová	105 m
farma Zoreník ovčín	70 m
jatka a zpracování masa	200 m

### DOPRAVA

Ve smyslu novely prováděcí vyhl. č.104/97 Sb. k zákonu o pozemních komunikacích se určuje silniční ochranné pásmo dle stanoveného vymezení souvisle zastavěného území obce.

- ochranná pásma silnic I. tř. 50 m (od osy komunikace)
- ochranná pásma silnic III. tř. a místních komunikací II.tř. 15 m (od osy komunikace) mimo souvisle zastavěné území
- vymezení hlukem ohroženého území podél silnice I. tř. 35 m – útlum 60 dB(A), III. tř. 18,8 m - útlum 55 dB (A)

### TECHNICKÉ VYBAVENÍ

#### Vodní hospodářství

ochranné pásmo vodních zdrojů

- vrt Dětřichov - ochranné pásmo 1° a 2°

ochranné pásmo vodních toků

- 6 m v zastavěném území po obou březích
- 20 m od břehové čáry ve volné krajině



ochranné pásmo ČOV

- 50 m (mechanickobiologická ČOV) - pod sídlem
- 30 m ( " " ) - pod kopečkem

**Energetika a spoje**ochranná pásma venkovního vedení elektrické energie

- stávající zařízení VN 110 kV 15 m, VN 22 kV 10 m, u lesních průseků 7 m od základů podpěrných bodů
- navrhovaná zařízení VN 22 kV 7 m

ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

- ochranné pásmo plynovodu VTL do DN 200 4 m
- bezpečnostní pásmo plynovodu VTL do DN 100 15 m  
do DN 250 20 m

telekomunikace

- DK Liberec - Frýdlant
- DOK Liberec - Frýdlant do DN 250 20 m

ochranné pásmo radiomajáku D-VOR

- sektor A kruh  $r_1 = 30$  m
- sektor B mezikružší  $r_1 = 30$  m a  $r_2 = 60$  m
- sektor C mezikružší  $r_2 = 60$  m a  $r_3 = 200$  m
- sektor D mezikružší  $r_3 = 200$  m a  $r_4 = 600$  m
- zákazy a omezení  
viz. rozhodnutí Státní letecké inspekce z r. 1982

**HRANICE, DALŠÍ OCHRANNÁ PÁSMÁ A PODMÍNKY**

- hranice území obce
- hranice současně zastavěného území
- hranice ploch zastavitelných území
- hranice souvisle zastavěného území
- ochranné pásmo PUPFL 50 m  
u navrhovaných zastavitelných území v ochranném pásmu lesa nenavrhopat umístění objektů do menší vzdálenosti od kraje lesa, než je absolutní výšková bonita hlavní dřeviny sousedního porostu
- radonové ohrožení (nízké, střední a vysoké riziko v území obce)
- dobývací prostor  
DP stavební kámen 700 892 Frýdlant I
- chráněné ložiskové území  
CHLÚ štěrkopísky 089 00000 Dětřichov
- nevýhradní ložiska nerostných surovin

č. 7	Dětřichov	štěrkopísek
č.21	Dětřichov	písek
č.22	Dětřichov	písek
č.23	Dětřichov	písek

**PŘÍLOHA č. 3 – VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV**
**Plochy veřejně prospěšných staveb**

- I. Technické vybavení**  
(technická zařízení, inženýrské sítě)
- vodní hospodářství**
- I/1** (64) čistírna odpadních vod (pod sídlem a pod kopečkem)
- energetika a spoje**
- I/2** (65) trafostanice TN3
- I/3** (66) regulační stanice plynu
- I/4** (67) TV převaděč
- II. Plochy pro dopravu**
- II/1** (42) nová silnice I/13
- II/2** (43) most u hasičské zbrojnice
- místní komunikace**
- II/3** (46) - ke sportovnímu areálu
- účelové komunikace**
- II/4** (50) - prodloužení panelové cesty
- II/5** (51) - komunikace k TV převaděči
- II/6** (52) - komunikace k ČOV
- pěší komunikace**
- II/7** (53) - komunikace v trase úzkokolejné trati ČD
- parkovací plochy veřejné**
- II/8** (55) - parkoviště u parčíku
- II/9** (56) - parkoviště u kostela a OÚ
- II/10**(59) - parkoviště u bývalého kulturního domu
- II/11**(58) - parkoviště před sportovním areálem

**Plochy asanačních úprav**

Vymezení asanačních úprav z důvodu ozdravení a zlepšení hygienických poměrů v území, návrh demolic objektů.

- A1** demolice objektu naproti motorestu
- A2** asanace území zbořené stodoly

## **PŘÍLOHA č. 4 – PODMÍNKY PRO STAVEBNÍ ČINNOST V ÚZEMÍ OBCE**

### §1

#### **Rozsah platnosti**

Pro veškerou stavební činnost ve smyslu stavebního zákona, která se provádí na základě stavebního povolení nebo ohlášení, podrobněji rozvádí obecné podmínky pro výstavbu.

### §2

#### **Všeobecné podmínky**

Při veškeré stavební činnosti je nutno začleňovat stavby, jednoduché a drobné stavby do území na základě širších urbanistických hledisek, lokálních i dálkových pohledů a vhodnosti funkčního využití území i architektonických hledisek tvaru, objemu a funkce staveb. Citlivě je nutno provádět stavební úpravy u místně tradičních staveb. Cílem je vyvarovat se nahodilosti v péči o celkovou kultivaci prostorového a funkčního uspořádání zástavby a krajiny. Výstavba provizorních a dočasných staveb mimo zařízení staveniště se nepovoluje.

### §3

#### **Zastavitelné a nezastavitelné plochy**

Plochy zastavitelné a nezastavitelné jsou vymezeny v hlavním výkresu ÚPNO. Vymezenému využití území musí odpovídat účel povolovaných a ohlašovaných staveb a stavebních úprav na objektech.

### §4

#### **Dělení a úpravy stavebních pozemků**

Velikost pozemků musí umožňovat účelné situování staveb. Zastavěné plochy rodinných domů se omezují do 200 m<sup>2</sup> a výměry stavebních pozemků do 1200 m<sup>2</sup>, mimo odůvodněné výjimky. Při realizaci je nutno řešit místa pro sběr odpadů a parkovacích stání automobilů. Vlastní úpravy terénu musí být řešeny bez strmých násypů a zářezů. Nelze umísťovat garáže do suterénu v případech, kdy toto řešení vyvolává realizaci strmých ramp s oboustranným zářezem v terénu.

### §5

#### **Umístění objektů**

Nové objekty budou do území začleňovány z pohledu jejich funkce ve vztahu k návrhu funkčního využití ploch v hlavním výkresu. V území intenzivnější zástavby musí být umístění objektů vymezeno vždy ve vztahu k sousedním objektům a k širší situaci území. Ve volném území je nutné regulační podmínky stanovit až po zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace nebo podkladů. Jakékoliv objekty nelze realizovat ojedinele ve volném území, pokud neobsahují dané území.

### §6

#### **Tvary a objemy objektů**

Celkový tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované šíři prostorové koncepce doložené projekcí zastavovacího schématu dílčího území. Pokud bude realizována stavba většího objemu, musí být její hmota členěna v průčelí i ve střeše. Sklon střech se určuje 35 - 50 °, nejsou povolené

ploché střechy a asymetrické sedlové střechy. Rodinné domy se povolují do dvou nadzemních podlaží s podkrovím. Orientace směru hřebene a podlažnost je závislá na sousedních objektech.

### §7

#### **Průčelí objektů**

Průčelí objektů při dostavbě proluk musí být řešena ve vztahu ke konkrétnímu místu, ve skupině pak ve snaze dodržet určitý charakter zástavby. Doporučuje se členění průčelí i střechy, nevhodné jsou velké nečleněné plochy. Výplně otvorů musí být měřítkem, materiálem a členěním přizpůsobeny architektuře objektu. U místně tradičních staveb se požaduje zachovávat členění oken.

### §8

#### **Stavební materiály a technologie**

Základní je použití tradičních materiálů a technologií (zděné, betonové, ocelové a dřevěné konstrukce), které mohou být kombinovány s novodobými materiály ve vztahu k vzhledu a k výtvarnému řešení staveb.

### §9

#### **Úpravy na objektech**

Přístavby, nástavby a rekonstrukce objektů nesmí tvarem, měřítkem, členěním a materiálem narušovat charakter hlavního původního objektu. Nepřípustné je zazdívání otvorů s důsledkem výrazné změny členění průčelí. Úpravy na objektech musí být dokladovány zákresy pohledů stávajících stavů a návrhu a posuzovány individuálně.

### §10

#### **Drobné a jednoduché stavby**

Stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (kolny, garáže) nesmí znehodnocovat architektonické a urbanistické kvality prostředí, umístěny budou na místech nejméně pohledově exponovaných z veřejných prostranství nebo dálkových pohledů. Nutno je budovat pouze v míře a objemu nezbytně nutném pro základní funkci domů.

### §11

#### **Stavby pro podnikání**

Tyto stavby je nutno začleňovat do území velmi citlivě vždy na základě předchozího prověření negativních dopadů provozu na okolí a vhodnosti prostorového začlenění objektů do území (vzhled, nežádoucí zahušťování zástavby, hluk, imise, zápach...) ve smyslu hygienických předpisů.

Umístění staveb pro výrobu v obytných územích v samostatných objektech nepřesahujících velikost rodinného domu a jako doplňkové ke stavbě hlavní.

### §12

#### **Ostatní podmínky**

Přebytečný stavební materiál i odval při realizaci objektů, komunikací a terénních úpravách bude zásadně odvážen, nelze připouštět přílišné narušování původní konfigurace terénu prováděním násypů a výkopů u objektů.