

## F.3 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

### VYMEZOVÁNÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH ÚP

#### ■ Vymezování stavebních pozemků

Stavební pozemky na zastavitelných plochách budou v následných podrobnějších dokumentacích vymezovány vždy tak,

- aby svou polohou, velikostí a uspořádáním objektů umožňovaly využití pro navrhovaný účel, vč. zajištění normové kapacity odstavných a parkovacích stání a podílu zeleně,
- aby byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace a místní rozvody technické infrastruktury, vč. řešení nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami,
- aby nebyly negativně ovlivňovány limity využití území a činností na sousedních plochách.

Minimální velikost stavebního pozemku na vymezených plochách změn (při dělení nebo scelování pozemků za účelem vymezení stavebních pozemků) se stanovuje pouze v případech, kdy je to účelné. V jednotlivých odůvodněných případech může být i snížena, zejména pokud pozemek navazuje na nezastavěné a nezastavitelné plochy a nebude-li narušen krajinný ráz.

Pokud je to účelné, s ohledem na nenarušitelnost krajinného rázu se v rámci stanovené intenzity využití pozemků v plochách (IVP) předepisuje:

- podíl **zastavění stavebního pozemku nadzemními stavbami** - maximální hodnota poměru výměry všech částí stavebního pozemku, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech  
(nadzemní stavba = prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí; části staveb plně zakryté upraveným terénem, který plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící stavby, se nezapočítají),
- podíl **zeleně na stavebním pozemku** - minimální hodnota poměru výměry všech nezastavěných částí stavebního pozemku, které nebudou zastavěny nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami (zeleň) k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech  
(zeleň = část pozemku, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami).

#### ■ Vymezování nezastavitelných pozemků

Pozemky na nezastavitelných plochách budou vždy vymezovány tak, aby svou polohou a velikostí umožňovaly využití pro navrhovaný účel (zemědělské a lesnické hospodaření, rekreace, ochranná a doprovodná zeleň, ekologická stabilita území) a byly dostupné pro údržbu.

### PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Výstavba na návrhových plochách se musí řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy - v prostorovém řešení bude zohledněn charakter okolní zástavby a navaznosti na existující systémy veřejné infrastruktury, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studii) prokázáno jiné vhodnější řešení.

#### ■ Výšková hladina zástavby (maximální počet nadzemních podlaží)

- odvozuje se z výšky nadzemních podlaží obvyklé pro daný účel; pokud konstrukční výška podlaží překročí u staveb pro bydlení a rekreaci 3,5 m, u ostatních staveb 4,5 m, musí být celková výška objektu upravena snížením stanoveného maximálního počtu nadzemních podlaží,
- výšková hladina zástavby halovými objekty bude posuzována individuálně dle konkrétních podmínek v území (zejména v prostorových souvislostech se stávající i navrženou okolní zástavbou a z hlediska nenarušení unikátní historické siluety a krajinných pohledových horizontů),
- výšková hladina zástavby se posuzuje na hlavním průčelí objektu ve vztahu k pozici nástupu z veřejného prostranství (nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky),
- stanovená výšková hladina zástavby může být překročena v případě umístění technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy.

#### ■ IVP – intenzita využití pozemků v plochách

odvozená z polohy, účelu, významu plochy a konkrétních podmínek v území

**a vysoká** - zejména koncentrovaná polyfunkční zástavba centrálních částí území:

- kompaktní až spojitě formy zástavby centra města, zejména stabilizované bloky v historicky založené uliční osnově v kompozici prostorových uzlů a dominant,
- relativně kompaktnější formy venkovské zástavby centra (návsí) Albrechtic,
- zvláštní požadavky na využití ploch zahrnutých do MPZ Frýdlant v zájmu ochrany a nenarušitelnosti struktury a charakteru historického městského prostoru,
- zvláštní požadavky na využití ploch na k.ú. Albrechtice u Frýdlantu v zájmu ochrany a přírody a krajiny v rámci CHKO JH,
- max. zastavění nadzemními stavbami a min. podíl zeleně na stavebním pozemku:
  - na k.ú. Frýdlant: s ohledem na polyfunkční charakter ploch se specifickými nároky na využití území a regulaci zástavby se nestanovuje,
  - na k.ú. Albrechtice u Frýdlantu: zastavění max. 30 %, zeleň min. 40 % (zbytek pro zpevněné plochy)

**b střední** - zejména obytné zóny po obvodě centrálních částí území:

- komponované formy městské zástavby v relativně pravidelně uspořádané osnově,
- přípustné izolované i skupinové formy zástavby - hlavní stavby na sousedních pozemcích na sebe mohou stavebně navazovat,
- max. zastavění nadzemními stavbami a min. podíl zeleně na stavebním pozemku:
  - zastavění max. 30%, zeleň min. 40% (zbytek pro zpevněné plochy)

**c nízká** - zejména volné formy zástavby příměstských částí a venkovských území

- uspořádání území v kontextu osnovy původní zástavby, konfigurace terénu a cestní sítě,
- přípustné pouze izolované formy zástavby - hlavní stavby na sousedních pozemcích na sebe nemohou stavebně navazovat,
- max. zastavění nadzemními stavbami a min. podíl zeleně na stavebním pozemku:
  - na k.ú. Frýdlant: zastavění max. 20 %, zeleň min. 60 % (zbytek pro zpevněné plochy),
  - na k.ú. Albrechtice u Frýdlantu: zastavění max. 15 %, zeleň min. 70 % (zbytek pro zpevněné plochy)

**d specifická** - zejména zóny soustředěných ekonomických aktivit a občanského vybavení (haly a další specifické objekty, technologie, dopravní infrastruktura a vybavení)

- individuální posuzování záměrů dle účelu a konkrétních podmínek v území

**e přírodě blízká** – zejména zóny využívající přírodní potenciál území (sportovně rekreační areály, zahrádkové kolonie, hřbitovy)

- z toho x: lyžařská sjezdová trať + lanové dopravní zařízení (LDZ),
- individuální posuzování záměrů dle účelu a konkrétních podmínek v území

- Prostorové uspořádání stávajících staveb na plochách stabilizovaných, překračující některé hodnoty stanovené pro danou plochu / regulační blok, může být zachováno i při stavebních úpravách, překročení těchto hodnot se ale nesmí zvyšovat.

V případě demolice se náhrada novostavbami již bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro danou plochu.

- Prostorové uspořádání stávajících staveb na plochách změn, překračující některé hodnoty stanovené pro danou plochu, může být zachováno pouze při stavební údržbě, pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících, hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

V případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit regulačními hodnotami stanovenými pro danou plochu.

## OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

## ■ **Limity využití území**

Respektovat omezení využití stabilizovaných i rozvojových ploch **stávajícími limity využití území**, vyplývajícími z příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí.

- Využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu; pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

Stanovuje se omezení využití stabilizovaných i rozvojových ploch **navrženými limity využití území**, vyplývajícími z uplatnění příslušných právních předpisů a správních rozhodnutí pro realizaci koncepce ÚP.

- Využití stabilizovaných ploch dotčených navrženými limity řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny subjektem, v jehož prospěch byl limit stanoven.
- Využití rozvojových ploch dotčených navrženými limity řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

Pozn.: Výčet stávajících navržených limitů je uveden v textové části Odůvodnění územního plánu a zakres proveden ve výkresu č. 6 – Koordinační výkres, pokud to podrobnost (měřítko) dokumentace umožňuje.

## ■ **Hygienické a bezpečnostní vlivy**

Využití zastavitelných ploch zasahujících do existujících ochranných pásem řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného OP v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu.

- Pokud nároky na tato opatření přesto vzniknou, budou realizována a hrazena investory v těchto plochách (majitelem zastavitelné plochy).

Šíření nepříznivých účinků z ploch výroby a skladování navazujících bezprostředně na plochy pro bydlení a rekreaci zamezit zejména volbou vhodných technologií a technických opatření nebo zřizováním účinných pásů ochranné zeleně na vlastní ploše původce nepříznivých účinků.

V plochách bydlení, ve kterých je podmíněně přípustné umísťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku, je možné tyto stavby umísťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

Šíření nepříznivých účinků hluku z dopravy - opatření v kapitole D.1.9 - Hluk z dopravy.

- V návrhových plochách určených pro bydlení, rekreaci a jiných (pokud v nich mohou vznikat chráněné venkovní prostory), vymezených v hlukem zasaženém území dopravních liniových staveb, nebude povolováno umístění staveb pro bydlení a ostatních staveb obnášejících chráněné prostory, pokud nebude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

## ■ **Koridory dopravní infrastruktury**

Koncepce dopravní infrastruktury je stanovena v kapitole D1 – Dopravní infrastruktura a ve výkresech č.2 Hlavní výkres – uspořádání území a č.3 – Hlavní výkres – dopravní a technická infrastruktura.

### ***Dopravní infrastruktura – drážní (DD)***

Navrhuje se optimalizace a elektrizace stávající jednokolejné železniční trati v koridoru konvenční železnice ŽD8 v rámci stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury – drážní.

### ***Dopravní infrastruktura – silniční (DS)***

Vymezují se koridory dopravní infrastruktury – silniční, ve kterých bude v dalších fázích projektové přípravy upřesněno umístění silničních komunikací v parametrech stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro nemotorovou dopravu, křižovatková napojení, zastávky VOD, technickou infrastrukturu a doprovodnou zeleň.

Po vymezení komunikace v platném ÚR budou mít zbývající plochy v koridoru shodné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor, stanovené v ÚP.

V místech, kde jsou vymezeny stabilizované plochy plochy dopravní infrastruktury – silniční,

musí být na plochách bezprostředně na ně navazujících umožněno jejich rozšíření na parametry stanovené v kategorizaci silniční sítě stanovené v kapitole D.1 – Dopravní infrastruktura a výkrese č.3 – Hlavní výkres – dopravní a technická infrastruktura včetně možnosti vytvoření křižovatkových napojení.

#### **Veřejná prostranství - komunikace (VK)**

Vymezují se koridory veřejných prostranství - komunikace, ve kterých bude v dalších fázích projektové přípravy upřesněno umístění místních komunikací v parametrech stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro nemotorovou dopravu, křižovatková napojení, zastávky VOD, technickou infrastrukturu a doprovodnou zeleň.

Po vymezení komunikace v platném ÚR budou mít zbývající plochy v koridoru shodné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor, stanovené v ÚP.

V místech, kde jsou vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství – komunikace, které jsou dle ÚP součástí uličního profilu, musí být na plochách bezprostředně na ně navazujících umožněno jejich rozšíření na následující parametry:

- u jednosměrných komunikací minimálně 10,5 m,
- u obousměrných komunikací minimálně 12,0 m,
- u všech komunikací možnost vytvoření křižovatkových napojení.

Do vydání ÚR na rozšíření komunikací mohou být stavby na navazujících plochách umístěny pouze tak, aby rozšíření mohlo být realizováno v plném rozsahu na kteroukoli ze stran.

Při zástavbě, výsadbě zeleně a užívání ploch návrhových lokalit, při křížení a souběhu komunikací, železnice a inženýrských sítí, musí být zajištěna bezpečnost silničního a železničního provozu, provozuschopnost silničních a drážních zařízení, nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce silničních a drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny průjezdné profily a rozhledové poměry. Výsadba doprovodné zeleně a sadovnické úpravy v koridorech dopravních staveb na plochách veřejných prostranství – komunikace a plochách dopravní infrastruktury silniční musí být komponována se znalostí tras technické infrastruktury.

Nebudou-li splněny limity hlukové zátěže (hygienických limitů hluku z dopravy) v nově navržených plochách v blízkosti železničních tratí nebo silnic I., II. a III. třídy bude stavebník následně povinen v rámci stavby provést taková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po železničních tratích, silnicích I., II a III. třídy, učiní tak na vlastní náklady.

Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby na nově navržených plochách, které by mohly být ohroženy hlukem z železničních tratí, ze silnic I., II. a III. třídy, nikoli jen na ty, které se vyskytují v jejich ochranném pásmu. Podmínka provedení zmíněných opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by výstavba na nově navržených plochách způsobila ve spojení s dopravou na předmětných železničních tratích, silnicích I., II a III. třídy (například odrazem) ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.

*Poznámka: Ve výčtu ploch jsou zahrnuty i plochy, které sousedí s plochami stávajících silnic I., II. a III. třídy, kdy ještě nebudou vybudovány přeložky těchto silnic.*

#### ■ **Koridory technické infrastruktury**

Koncepce technické infrastruktury je stanovena v kapitole D2 – Technická infrastruktura a ve výkrese č.3 – Hlavní výkres – dopravní a technická infrastruktura.

V koridorech stabilizované a navržené technické infrastruktury, stanovených normovými ochrannými pásmy nebo bezpečnostními pásmy v plochách jiného způsobu využití (přednostně v plochách veřejných prostranství – komunikace), není dovoleno takové využití, které by znemožnilo provozování stávajících systémů nebo realizaci navržených staveb technické infrastruktury a opatření souvisejících, pro které je toto území chráněno.

#### ■ **Koridory prvků ÚSES – biokoridory**

Vymezení ÚSES je stanoveno v kapitole E.2 Vymezení územního systému ekologické stability a ve výkrese č.2 – Hlavní výkres – uspořádání území.

Pro zajištění spojitě funkční struktury ÚSES se v návaznosti na existující funkční prvky dle místních podmínek vymezují biokoridory (překryvné koridory nad plochami s rozdílným

způsobem využití) navržené k založení v šířkách příslušných jejich biogeografickému významu:

- pro ÚSES nadregionálního významu se vymezují biokoridory v šířce: min. **40 m**,
- pro ÚSES místního významu se vymezují koridory v šířce: min. **15 m**.

V biokoridorech (prvcích ÚSES) hospodařit v souladu se zásadami ÚSES - nepřipouštět změny ve využití území (stavby a činnosti), které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, nebo podstatně ztížily či znemožnily jejich funkčnost nebo budoucí realizaci:

- neumísťovat stavby, zpevněné plochy, terénní úpravy, oplocení,
- nesnižovat ekologickou stabilitu, nesnižovat migrační prostupnost,
- neměnit přirozený vodní režim, podporovat revitalizaci vodních toků (meándry, tůně, poldry, apod.)
- podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídlních cest,

V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro propojení a funkčnost biokoridorů v rámci vymezení ÚSES.

(Pro biocentra platí podmínky využití ploch přírodních (PP).

#### ■ **Ochranné pásmo lesa**

Novostavby na vymezených zastavitelných plochách, do kterých zasahuje ochranné pásmo lesa, lze umísťovat pouze tak, aby byl dodržen odstup od kraje lesního pozemku minimálně odpovídající absolutní výškové bonitě dřevin na konkrétní dané lokalitě.

Zakládání lesních ploch v návaznosti na plochy lesa o výměře nepřesahující 0,50 ha, které nezasahuje do zastavěného a zastavitelného území a nezhorší podmínky pro bydlení, není považováno za změnu funkčního využití území a nevyžaduje změny ÚP za podmínky, že povede k navýšení ekologické stability území.

#### ■ **Stanovené záplavové území**

Stavby na vymezených plochách lze umísťovat pouze mimo vymezené aktivní zóny záplavového území, případné umístění stavby v záplavovém území Q100 po individuálním posouzení (stavební řízení, vodohospodářské řízení) nesmí zhoršovat odtokové poměry.

#### ■ **Meliorace**

Zástavba ploch s uskutečněnými investicemi do půdy (meliorace) je podmíněna nenarušením funkčnosti systému a zabezpečením odpovídajících hydrogeologických poměrů na navazujících zemědělských plochách.