

ÚZEMNÍ PLÁN

ZDISLAVA

NÁVRH ZMĚNY Č.1

POŘIZOVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
ING. ARCH. JAN SEDLÁK

Duben 2024

AUTORIZACE

Poživatel:

Magistrát města Liberec

Úřad územního plánování

Zpracovatel:

Ing. arch. Jan Sedlák, projekční atelier

Architektonicko-urbanistická část a koordinace:

Ing. arch. Jan Sedlák

Spolupráce:

Ing. arch. Michaela Štádlerová

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby:

ing. Milena Morávková

Dopravní infrastruktura:

Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura:

Ing. Jan Císař

AUTORIZACE:

OBSAH

označení	Název	strana
A	Vymezení zastavěného území	4
B	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
C	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
D	Koncepce veřejné infrastruktury Návrh koncepce dopravní infrastruktury Návrh koncepce technické infrastruktury Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury Koncepce veřejných prostranství	12
E	Koncepce uspořádání krajiny Základní koncepce uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným využitím a se stanovením podmínek pro jejich využití Územní systém ekologické stability Prostupnost krajiny a koncepce rekreačního využití krajiny Protierozní opatření a ochrana před povodněmi Dobývání nerostů	18
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu I. Funkční regulace II. Prostorová regulace	33
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	49
H	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	50
I	Stanovení kompenzačních opatření	50
J	Vymezení ploch územních rezerv, včetně podmínek jejich prověření	50
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	50
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	50
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	51
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	51
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	51
P	Údaje o počtu listů a výkresů územním plánem	51

Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části je text návrhu Změny č. 1 vydán jako celý nový text ÚP, přičemž provedené změny jsou patrné ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění.

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu ve znění změny č. 1 obce Zdislava, je hranice zastavěného území obce. Hranice zastavěného území obce stanovena k datu 10. 3. 2023.

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

Koncepce rozvoje území

Územní plán ve znění změny č. 1 zohledňuje a vytváří územně technické podmínky pro naplňování potřeb a strategií v souladu se závěry Zprávy o uplatňování Územního plánu Zdislava a uvedených v Pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání.

Územní plán počítá s celkovým zvýšením atraktivity území, jak pro jeho trvalé obyvatele, tak i návštěvníky cestou koncepce sledující zachování základních urbanistických, přírodních, kulturně historických a architektonických hodnot. Zároveň vytvořením nových možností drobných podnikatelských, turistických i zemědělských aktivit. Principiálně je návrh nesen ideou evoluční, rozvíjející území v jeho základních charakteristikách. Přístup je však také založen na individuálním přístupu k jednotlivým svébytným typologickým i lokálním specifikům území.

V rámci změny č. 1 územního plánu dochází především k aktualizaci situace do podoby současného stavu, adaptaci současně platného plánu do aktuální digitálního podkladu, implementaci pozemkových úprav a zohlednění nových požadavků na výstavbu.

Na základě požadavků stanovených zadáním jsou vymezeny nové rozvojové lokality a zároveň jako kompenzace navrhovaných ploch rozvoje jsou rušeny některé stávající rozvojové lokality.

Koncepce ochrany a rozvoje území městyse

Hlavními zásadami koncepce ochrany a rozvoje řešeného území jsou: udržení a obnova kvalit historicky vzniklé rozvolněné urbanistické struktury zastavěné části obce a svébytného charakteru okolní krajiny. Prostředkem k tomu je organické doplnění stávající struktury zástavby novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z tradičního prostorového a funkčního uspořádání území. Cílem je pak také přiměřené doplnění zastavěného území tam, kde dosud existují prostorové rezervy, aniž by byl změněn jeho dosavadní charakter. Jak je uvedeno, uspokojení požadavků na rozvoj území je realizováno s ohledem na celkovou kompozici území a spíše evoluční a kontextuální cestou, která dotváří současný obraz obce. V koncepci je sledována také problematika veřejných prostorů. Navržena je rehabilitace nebo dotvoření stávajících, především ve snaze vytvoření lokálních center obce, resp. vytvoření nových v rámci již dnes zastavěného území.

Respektována bude ochrana kulturních hodnot spočívající v ochraně:

- Nemovitých kulturních památek a jejich prostorových kontextů
- Archeologického dědictví s vazbou na území s archeologickými nálezy

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit obsluhu i v rámci navrženého dalšího rozvoje, resp. uspokojivý standard všem stávajícím uživatelům řešeného území.

Současná veřejná infrastruktura – občanské vybavení vyhovuje dnešním požadavkům. Z hlediska udržitelného rozvoje obce byla snaha vytvořit územním plánem dostatečné podmínky pro ekonomický, sociální i přírodní rozvoj. Například tak byla vymezena nová sportovně rekreační plocha a nové plochy veřejné zeleně v místě přiléhajícím k centru obce. Cílem je zvýraznění jádra obce jako významově a společensky důležitého místa. V návrhu jsou vytvořeny nové možnosti pro plochy občanského vybavení, drobného podnikání a služeb, resp. plochy pro komerční účely.

Přírodní hodnoty

Přírodní hodnoty jsou komplementárním prvkem k hodnotám zastavěného území a vytvářejí s ním základ kvality F

nedotknutelné potenciality rozvoje obce. Při samotném návrhu je brán ohled na zachování a udržení těchto kvalit, resp. tam kde je to potřebné a možné, je v návrhu podpořena jejich rehabilitace.

Územní plán ve znění změny č. 1 vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, včetně územního systému ekologické stability (dále též ÚSES), respektuje je a je s nimi koordinován.

Respektováno je základní krajinné členění řešeného území:

Dle Úplného znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po aktualizaci č. 1 a 2 krajinný celek KC07 – Ještědský hřbet, krajina 07-1 Ještěd – Vápenný a krajinný celek KC11 – Západní Podještědí, krajina 11-1 Jablonsko.

Dle Územní studie krajiny SO ORP Liberec spadá území městyse Zdislava do krajinných celků KC 07 – Ještědský hřbet, okrsku 07-a Kryštofovy hřbety a do KC 11 - Západní Podještědí, okrsků 11-a Jablonsko a 11-b Křížany-Zdislava.

Městys Zdislava je rozložen na svazích a dně otevřené kotliny Zdislavského potoka, na jihozápadním úpatí hlavního ještědského hřbetu. Severní a východní strana kotliny je vymezena poměrně prudce stoupacími svahy zalesněného hřebene s několika výraznými vrcholy (Velký Vápenný - 789,7m, Zdislavský Špičák - 688 m, Malý Vápenný - 686,8 m n. m.). Západní strana kotliny je ohraničena podstatně nižšími vrchy vesměs vulkanického původu (Školský vrch - 504,9 m, Buková - 468,1 m, Táhlý vrch - 461,7 m). Zástavba dosahuje délky okolo 3 km.

Charakter Zdislavské části okrsku je tak určován nejenom terénem a vazbou na dominanty okrajů Ještědského hřbetu (poloha na geomorfologickém i biogeografickém rozhraní), ale zejména harmonií otevřených ploch luk a pastvin, zabíhajících do hluboce rozčleněných okrajů lesních porostů a množstvím drobné lesní i mimolesní zeleně

Jedná se o území s vysokým stupněm ochrany krajinného rázu, fragment barokní krajiny ve vazbě na panský dvůr, myslivnu, kostel sv. Jana Křtitele. V půdorysné struktuře sídla je zachován vztah kostela sv. J. Křtitele a panského dvora s bývalou osou dnes zaniklé aleje. Respektovány a chráněny jsou významná urbanistická osa, místa významných pohledů na sídlo, místa dalekého výhledu na sídlo, I. a II. pásmo odstupňované ochrany krajinného rázu.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty:

- Přírodní park Ještěd – ochrana rázu krajiny, v níž se nacházejí estetické a přírodní hodnoty jako např. lesní porost, mimolesní zeleně, cenný přírodní ekosystém, ale také charakteristické zemědělské kultury a významná lidská sídla při turistickém využití pro rozvoj oblasti;
- EVL CZ0513668 Zdislava – kostel, letní kolonie netopýrů velkých (*Myotis myotis*);
- významné krajinné prvky ze zákona: lesy, rašeliniště, rybníky, vodní toky a údolní nivy;
- významné krajinné prvky registrované: Pastvina v k.ú. Zdislava, výskyt kruštíku bahenního;
- skladebné části ÚSES regionálního a lokálního významu;
- zřetelné fragmenty částí pluzin;
- historická cestní síť stávající i navržená k obnově;
- významné pramenné oblasti;
- drobné toky a malé vodní nádrže s břehovou a doprovodnou zelení
- opatření na podporu retence vody v krajině, snížení sucha a snížení povodňového rizika

C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Charakter a pojetí

Městys Zdislava je lesní lánovou vsí. Charakteristická pro ni je rozptýlená, resp. do linií komponovaná zástavba. Ta je umístěna převážně po obou stranách hlavní komunikace tvořící spolu s linií Zdislavského potoka základ skeletu obce. Na hlavní komunikaci navazují větvičky se vedlejší komunikace s další, obvykle méně intenzivní linií zástavbou. Domy jsou obvykle orientovány vůči komunikaci podélnou stranou (to je s hřebenem střech rovnoběžným s přílehlou komunikací, resp. ve svažitém terénu sledujícím vrstevnice).

Tento charakter obce je, spolu s krajinnými hodnotami, nositelem kvality prostředí jako celku. Z pohledu architektonického je hodnota řešeného území nesena víceméně ustálenými stavebními formami založenými na tradičních stavebních postupech, které se vyvíjely během dlouhé doby, aniž zásadně změnily základní

architektonický výraz a obraz sídla. Je možné je vyjádřit v obecných principech, pravidlech umístění zástavby do krajiny, terénu, jejich měřítku a základního formování objemu a použitých materiálů a barevnosti. Tyto principy platí v globálním měřítku, není však možné je popisovat zcela exaktně, protože mají mnoho, často důvtipných lokálních variant, aniž by vybočovaly ze základního směřování a narušovaly tak základní charakteristiku území jako celku.

Základní urbanistická koncepce

Nejvýraznějším prvkem koncepce územního plánu, je doplnění stávající zástavby o nové rozvojové plochy. Děje se tak na základě požadavků vzešlých ze zadání. Nově navrhované zastavitelné plochy jsou rozděleny do tzv. lokalit, které jsou pro přehlednost očíslovány. Způsob jejich vymezení odráží tři základní prostorové (typologické) situace. Především se jedná o plochy navrhované v rámci stávajícího zastavěného území, kde využívá existujících prostorových rezerv, dále o plochy situované na rozhraní zastavěného území a volné krajiny, kde využívá konkrétních, k tomu vhodných situací, především s cílem vytvoření organického a v půdorysném průběhu kompaktního rozhraní zástavby s okolní krajinou. Jen ve zcela výjimečných případech odůvodněných konkrétní situací a na základě vyhodnocení panoramatického působení umožňuje prostorově oddělenou výstavbu od dnes zastavěného území.

Základní charakteristika stabilizovaných ploch – hodnoty urbanistické

Urbanistickou charakteristikou a hodnotou zastavěné části obce je kompozice a vztah zastavěného a nezastavěného území. Dominantní je struktura zástavby podél linie Zdislavského potoka, resp. páteřní komunikace. Pro severní část území je charakteristická všesměrná orientace obytných, rodinných objektů (domků, chalup) se sedlovou střechou. V části jižní pak převažuje spíše liniová zástavba přimknutá k silnici. Hustota zástavby je proměnlivá, místy vytváří podél páteří oddělená jádra s nezastavěnými cézurami.

Základní charakteristika stabilizovaných ploch – hodnoty architektonické;

Základ zástavby obce je tvořen obytnými, rodinnými domy z různých období výstavby obce. Jejich architektonická podoba je různorodá, právě tak jako je velmi různorodá jejich vlastní architektonická kvalita. Sjednocujícím prvkem zástavby je jejich obdobné měřítko a souřadné formy obytných staveb se sedlovými střechami. Původní starší základ je tvořen tradičními roubenými domy (roubený dům podstávkového typu) resp. částečně ne zcela zděný dům, měřítkem a formou shodný s roubenými, podélného půdorysného tvaru (v poměru 1:2–1:3) se sedlovou střechou. Jedná se především o solitérní stavby. Tato, počtem dominující zástavba byla postupně doplňována novodobými stavbami rodinných domů víceméně souřadného rozměru a spíše tradičních forem, střídavé architektonické kvality. Pro výše zmíněnou jižní a západní část jsou navíc charakteristické zemědělské usedlosti. V rámci zástavby obce existují také účelové objekty zemědělské výroby a několik nízkopodlažních bytových domů.

Charakteristika zástavby nových rozvojových ploch vyjádřená v prostorových regulativech vychází z okolních forem obytné (rodinné) zástavby a sleduje cíl doplnění existující zástavby v podobě souřadné se zástavbou stávající. Umožňuje realizovat stavby s ohledem na současné podmínky bydlení, resp. doplňujících aktivit v podobě drobného podnikání (plochy smíšené – venkovské bydlení).

Základní charakteristika zástavby nově zastavitelných ploch

Charakter navrhovaných zastavitelných ploch vychází z charakteru ploch zastavěných je jeho podoba je stanovena v rámci popsané prostorové regulace.

Obecné podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

V rámci změny č. 1 bylo vymezeno **území s prvky regulačního plánu**. Jedná se o území s nejhodnotnější strukturou zástavby a stavbami lidové architektury. Pro toto území jsou navrženy prvky prostorové regulace (viz kapitola F)

V nově navrhovaných lokalitách určených k možné zástavbě bude případná další parcelace odpovídat charakteru jejich bezprostředního okolí. Parcelace bude řešena s ohledem na konkrétní situaci, nebude prováděna v pravidelné mechanické ortogonální struktuře.

Umístění staveb na pozemku, způsob zástavby novými objekty bude odpovídat lokalitě, v níž má být umístěn. V rámci zastavěného území budou objekty umístěny, pokud terénní podmínky a odstupy od okolních objektů dovolí, poblíž a

podél přístupových komunikací, v rámci lokalit kontaktních se zastavěným územím navíc tak, aby větší, nezastavěná část byla orientována do volné krajiny. U lokalit oddělených od zastavěného území budou objekty sledovat konkrétní terénní situaci, i s ohledem na dálkové pohledy z okolní volné krajiny. Budou v terénu orientovány souběžně s vrstevnicemi.

Intenzita využití a charakter zástavby navrhovaných rozvojových pozemků vychází z charakteru současné zástavby. Podrobněji v kapitole F (Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Mimo navržené rozvojové lokality není připuštěna další zástavba ve volné krajině a nebudou vznikat nové solitérní stavby, samoty nebo dokonce nová ohniska osídlení.

Stávající samoty, resp. odloučená zastavěná území mohou být tedy rozvíjena pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 10. 3. 2023.

Nezastavitelné území bude důsledně chráněno před negativními dopady plynoucími s jakékoli další výstavby, např. v podobě nové chatové zástavby. Přípustné jsou pouze drobné zásahy související s rekreačními aktivitami krátkodobé povahy, turismu využívající cyklistických a pěší turistických tras. Mohou být reprezentovány novými cestami s vyhlídkovým potenciálem, vytvořením odpočinkových míst s příslušným mobiliářem, resp. informačními prvky. V návrhu je také počítáno s možností vybudování turistické rozhledny (její umístění je orientační).

V řešeném území je nepřipustná výstavba fotovoltaických, nebo větrných elektráren. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter řešeného území.

Lokality

Vymezené volné plochy v rámci území jsou návrhem určeny k možné zástavbě a označeny jako rozvojové obytné lokality, plochy bydlení a obytné smíšené venkovského bydlení pro výstavbu rodinných domů.

Soupis lokalit je v příložené tabulce. Změnou č. 1 územního plánu jsou vymezeny nové plochy bydlení (č. Z1, Z4, 28(Z1/5), Z6, Z7, 44(Z8)), plocha smíšená obytná 32BP (Z1/3) a plocha občanského vybavení Z9 jako plocha přestavby.

V rámci změny č.1 územního plánu jsou některé lokality rušeny (č. 10 - část; 25BZ - část; 35; 36BP; 49). Důvodem je dlouho trvající nezájem vlastníků o výstavbu společně s limity a hodnotami na těchto pozemcích komplikující zastavění. Tento krok umožňuje nový rozvoj na t nově vymezených plochách změnou při udržení poměru zastavitelných ploch v obci na stabilizované úrovni.

Změnou č. 1 také dochází k zařazení využitých návrhových ploch (rozvojových lokalit) do zastavěného území a stabilizovaných ploch. Případně jsou některé návrhové plochy zařazeny do stabilizovaných ploch vzhledem ke změně urbanistické koncepce vyplývající především z přehodnocení potřeb rozvoje obce a vyhodnocení současného skutečného využití území. Jedné se o tyto lokality (8, 12, 17, 20, 25BZ - část, 28 - část, 31 - část, 33(SP1), 33US – část, 41BZ, 51BZ, 53)

Ostatní plochy v zastavěném území jsou považovány za stabilizované, což znamená, že není možné na ně umísťovat nové stavby, resp. jen v případě dodržení minimální rozlohy pozemku stanovené v rámci prostorové regulace. Výjimku mohou tvořit pozemky zbořeníšť nebo proluk, avšak vždy při zachování rozvolněné urbanistické struktury, tak aby nebyl změněn dosavadní charakter zastavěného území.

Lokalita 34 - prostor bývalého statku – je vymezena jako plocha občanského vybavení pro služby a komerční účely. Tato lokalita situovaná v bezprostřední blízkosti centra obce je uvažována jako místo možného počátku revitalizace a posílení funkce centra.

Lokalita 34 (východní část) je vymezena jako plocha pro zemědělskou výrobu a skladování se zaměřením na pěstitelství.

Prostor za kostelem – rozvojové lokality s označením 33/US – je vymezena jako nezastavitelná plocha pro vytvoření kulturně-rekreačního zázemí, nového prvku sídelní zeleně. Vymezení plochy umožňuje vybudování přírodního amfiteátru.

Na nejjižnějším okraji katastrálního území obce byla navržena plocha pro umístění čistírny odpadních vod. Tato plocha je označena T11.

Tabulka rozvojových ploch

Číslo lokality	Funkční využití	Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití
1	plochy bydlení	1
2	plochy bydlení	1
4 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
5 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
6 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
9	plochy bydlení	1
10	plochy bydlení	1
11	plochy bydlení	2
14BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
15 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
16 BP	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost BP	1
19 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
21	plochy bydlení	1
23	plochy bydlení	1
24	plochy bydlení	1
25	plochy bydlení	2
26	plochy bydlení	1
28	plochy bydlení	1
29	plochy bydlení	2
30	plochy bydlení	1
31	plochy bydlení	1
32 BP	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost BP (zmenšení plochy)	1
33/US	plochy veřejných prostranství - zeleň	nezastavitelné plochy Určeno k vypracování územní studie
37	plochy bydlení	1
38	plochy bydlení	1
40	plochy bydlení	1
42	plochy bydlení	1
43 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
44	plochy bydlení	1

Číslo lokality	Funkční využití	Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití
45	plochy bydlení	1
46	plochy bydlení	1
47	plochy bydlení	1
48 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
52	plochy bydlení	1
T11	plochy technické infrastruktury	-

Tabulka přestavbových ploch v rámci Změny č.1

Číslo změny ú.p.	Funkční využití	Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití
34/US	plochy občanského vybavení – komerční zařízení	Určeno k vypracování územní studie
34/US	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	Určeno k vypracování územní studie

Rozvojové lokality nově vymezené v rámci Změny č.1 ČÁST NÁVRH ZMĚNY

Číslo změny ú.p.	Funkční využití	Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití
Z1/1	plochy bydlení	1
32BP (Z1/3)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost BP (úprava vymezení plochy)	0
Z1/4	plochy bydlení	2
28 (Z1/5)	plochy bydlení (rozšíření lokality 28)	0
Z1/6*	plochy bydlení	2
Z1/7	plochy bydlení	1
44 (Z1/8)	plochy bydlení (rozšíření lokality 44)	0
Z1/9	plochy občanské vybavení, změna regulativu (plocha přestavby)	

* lokalita Z1/6 nachází v OP silnice III. třídy

Zastavěné a rušené rozvojové lokality v rámci Změny č.1
ČÁST NÁVRH ZMĚNY

Číslo lokality	Funkční využití	Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití
8	plochy bydlení	využito (zastavěné úz.)
10 (část)	plochy bydlení	1
12	plochy bydlení	využito (zastavěné úz.)
17	plochy bydlení	využito (zastavěné úz.)
20	plochy bydlení	využito (zastavěné úz.)
25 BZ (část)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	využito (zastavěné úz.)
28 (část)	plochy bydlení	využito (zastavěné úz.)
31 (část)	plochy bydlení	využito (zastavěné úz.)
33 (SP1)	plochy občanského vybavení, sportovní a rekreační vybavení	1
33/US - část	plochy veřejných prostranství - zeleň	využito (zastavěné úz.)o
35	plochy bydlení	1
36 BP	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost BP	2
41 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	využito (zastavěné úz.)
49	Plochy bydlení	1
51 BZ	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	-
53	plochy výroby a skladování	-

Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura je v řešeném území v podstatě v stabilizovaná. V návrhu dochází pouze k drobným korekcím. Návrh současnou komunikační síť potvrzuje, včetně části účelové komunikace v severo-západním sektoru řešeného území, po které je již v současné době vedena cyklotrasa číslo 3046. Komunikační síť je tvořena vedením tras silnic III. třídy a systémem místních a účelových komunikací.

Změnou č. 1 ÚP Zdislava je doplněna stávající cestní síť o nové trasy účelových komunikací – polních cest v krajině dle Plánu společných zařízení KoPÚ v k.ú. Zdislava.

Návrh územního plánu také vymezuje, resp. navrhuje dílčí plochy veřejných prostranství a to jak v centrální části obce, tak i v místech nástupů na turistické a cyklistické trasy. U těchto ploch je přípustná funkce využití jako odstavných parkovacích ploch - dle místního značení.

Technická infrastruktura

Stávající technická infrastruktura, zejména její viditelná nadzemní součást, v řešeném území odpovídá době svého vzniku a bývalým požadavkům a podmínkám, podle nichž byla zakládána a později často živelně rozšiřována. V současném územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny urbanisticko-architektonickému návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

Systém sídelní zeleně, krajina – návrh opatření

Pro zachování a posílení vysoké krajinářské hodnoty řešeného území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich průběžné obnovování a doplňování.

S estetickou hodnotou krajiny přímo souvisí způsob realizace nových staveb, které jsou v návrhu umožněny jen v polohách nenarušujících stávající stav, spočívající v uchování volných svahů a okrajů lesních pozemků, hodnotných panoramatických pohledů na zastavěnou část obce z vyhlídkových bodů, stejně jako průhledů do okolní krajinné scenerie.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Návrh koncepce dopravní infrastruktury

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou graficky vyjádřeny v Hlavním výkrese.

Silniční automobilová doprava

Silniční automobilová doprava je systémem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů řešeného správního území obce.

Územní plán respektuje a vymezuje základní komunikační systém správního území obce a ve smyslu schváleného zadání územní plán považuje krajskou silniční síť za dlouhodobě stabilizovanou.

Případné úpravy silničních úseků mimo zastavěné území, budou prováděny v souladu s příslušným ustanovením ČSN.

- pro silnici III/27242 v návrhové kategorii S6,5/50,
- pro silnici III/27243 v úseku na sever od železničního přejezdu v kategorii S7,5/60 a v úseku na jih od železničního přejezdu obce v kategorii S6,5/50.

Stabilizován je již realizovaný Multifunkční turistický koridor D42, Nová hřebenovka – jižní větev, vymezený v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje. Na území obce Zdislava vede po stávající červeně značené turistické trase.

Územní plán zakládá nové rozvojové počiny ve správním území obce, dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím připojení sjezdem na stávající komunikační síť obce anebo návrhem nových místních komunikací.

Územní plán navrhuje v rámci konkrétních představových počínů, s ohledem na možnosti vlastníků přiléhajících pozemků odstraňovat dopravně problémová místa s cílem úpravy uličního prostoru pro zlepšení podmínek pro pěší a cyklistický provoz a zajištění podmínek pro celoroční údržbu.

Navazující síť místních a účelových komunikací, pěší a cyklistické trasy

Průjezdni úseky silnic III. třídy představují páteřní komunikační trasy celého řešeného správního území obce, na které jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých částí správního území dále, až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků.

Na páteřní skelet silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny křižovatkami nebo sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 – obytné ulice – navrhované v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Změnou č. 1 ÚP Zdislava je doplněna stávající cestní síť o nové trasy účelových komunikací – polních cest v krajině dle Plánu společných zařízení KoPÚ v k.ú. Zdislava. Navržena je rekonstrukce využívaných i nevyužívaných stávajících polních cest a obnova zaniklých historických polních cest. Tím dojde k optimalizaci cestní sítě tak, aby umožňovala racionální hospodaření na zemědělské půdě. Většina cest má kromě primární dopravní funkce ještě další, doplňkové funkce (krajinotvorné, protierozní, rekreační atd.).

Přehled stávajících a navržených opatření ke zpřístupnění pozemků vč. parametrů je uveden v textové části Plánu společných zařízení KoPÚ Zdislava (GALLO PRO s.r.o., 9/2013). Účelové komunikace – polní cesty stávající i navržené jsou vyznačeny v grafické příloze č. 2 Hlavní výkres ÚP Zdislava ve znění změny č. 1.

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

Územní plán považuje stávající systém turisticky značených pěších a cyklistických tras procházejících správním územím obce za stabilizovaný. Územní plán navrhuje doplnění systému o pěší větve vedenou od železniční zastávky na sever do masivu lesa na Macouňáku, odkud se vrací do zastavěného území obce k připojení na současný průběh značené trasy.

Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou mobilní požární technikou.

Železniční doprava

Územní plán vymezuje a dlouhodobě respektuje plochu pro dopravní infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy, železniční tratě č. 086 Liberec – Česká Lípa – Benešov nad Ploučnicí (- Děčín).

Letecká doprava

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení

letecké dopravy.

Vodní doprava

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

Doprava v klidu

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení platné legislativy.

Ochranná pásma dopravní infrastruktury

Územní plán respektuje ochranné pásmo železniční tratě č. 086 Liberec – Česká Lípa – Benešov nad Ploučnicí (- Děčín), stanovené zákonem č. 266/94 Sb., o drahách,

- u dráhy celostátní ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy.

Územní plán respektuje mimo souvisle zastavěné území obce ochranná pásma stanovená zákonem č. 13/97 Sb., o pozemních komunikacích, vedená po obou stranách pozemní komunikace ve vzdálenosti od osy:

- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy: 15 m.

Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Územní plán považuje stávající kombinovaný systém obsluhy správního území obce prostředky železniční osobní a pravidelné veřejné autobusové dopravy za stabilizovaný a dostatečný.

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky železniční osobní dopravy a pravidelné linkové autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Objekty dopravní vybavenosti

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů budou odstavná parkovací stání řešena jako součást stavby nebo na pozemku stavby.

Stavby budou v případě požadavku vybaveny odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

Návrh koncepce technické infrastruktury

Navrhované zásady uspořádání technické infrastruktury jsou znázorněny ve výkresu koncepce technické infrastruktury, který zahrnuje vedení a zařízení vodního hospodářství, energetiky a telekomunikací.

Základní urbanistická koncepce

Technická infrastruktura: Stávající technická infrastruktura, zejména její viditelná nadzemní součást, odpovídá době svého vzniku a bývalým požadavkům a podmínkám, podle nichž byla zakládána a později často živelně rozšiřována. V současném územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou

přizpůsobeny urbanisticko-architektonickému návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

Výčet nových staveb technické infrastruktury

Navrhované stavby technické infrastruktury jsou nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území. Jsou to inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu podle zákresu v grafických přílohách, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení, dále plánované investice pro zásobování elektrickou energií – vedení a zařízení správce sítě a dodavatele energie ČEZ a.s. K systému sítí v řešeném území je nutno přiřadit zejména v oboru vodního hospodářství některé výhledové investice, vymezené Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje, tj. splaškovou kanalizaci s čistírnou odpadních vod.

Technická infrastruktura v rámci zastavitelných ploch

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Navrhované sítě jsou zobrazeny v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území větších rozvojových ploch není návrhem detailně řešeno a může být předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí – vodovodů a nadzemních vedení VN 35 kV. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit spolu s provozovatelem vedení v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

Popis navrhované koncepce technické infrastruktury

Vodní hospodářství

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací

Problematika vodního hospodářství, popsána v aktuálním znění PRVK z prosince 2019, je Územním plánem respektována a upravena podle současného stavu, grafická část je zpracována podrobněji podle předaných Územně analytických podkladů a dalších informací.

Vodní toky a nádrže

Stávající drobné vodní toky – Zdislavský potok a menší místní potoky – ani vodní nádrže nebudou navrženým rozvojem obce nijak dotčeny. Všechny rozvojové plochy pro individuální bydlení, občanskou vybavenost a zemědělskou výrobu jsou situovány mimo vodní toky a nádrže. Záplavová území nejsou v řešeném prostoru vyhlášena. V území jsou navrženy na drobných vodních tocích další malé vodní nádrže s retenční funkcí.

V území je na drobném vodním toku vymezena malá vodní nádrž přírodního charakteru – v grafické části označena jako V1 s retenční funkcí. V rámci ÚP Zdislava ve znění změny č. 1 je zrušeno vymezení malé vodní nádrže V2 na základě Plánu společných zařízení KoPÚ Zdislava. Z této dokumentace jsou do změny č. 1 převzata navrhovaná opatření ke zlepšení vodních poměrů, k odvádění povrchových vod a opatření u stávajících vodních děl na vodních tocích:

- rekonstrukce rybníčku na vodním toku v severovýchodní části území, zvýšení bezpečnosti a retenčního objemu,
- rekonstrukce Zelenkova rybníka na Jelením potoce, zvýšení retenčního objemu,
- revitalizace a renaturace Jeleního potoka úprava koryta, doplnění břehových porostů, (součást lokálního biokoridoru BK 158/159),

- revitalizace Vápenného potoka (součást lokálního biocentra BC 161 a lokálního biokoridoru BK 159/161).

Zásobování vodou

Převážná většina objektů v řešeném území je v současnosti zásobována vodou z vodovodů pro veřejnou potřebu s využitím místních vodních zdrojů – jímacích zářezů a pramenních jímek, rozmístěných ve svazích severovýchodně od obce a z vrtu jižně pod obcí. Předpokládaná výstavba v rozvojových plochách bude většinou podmíněna novými investicemi do veřejných vodovodních sítí. Vzhledem k tomu, že některá vodárenská zařízení jsou u konce životnosti, je nutno počítat se systematickou rekonstrukcí vodovodní sítě a vodních zdrojů.

Odkanalizování, likvidace odpadních vod

V městysi není prozatím vybudována veřejná kanalizace. V Územním plánu je pro stávající zástavbu i rozvojové plochy navržena síť nové splaškové kanalizace, svedená do obecní čistírny odpadních vod. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v řešeném území v zásadě platí, že u nových objektů budou zřizována taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády 401/2015 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod nebo akumulární žumpy k vyvážení do ČOV, není-li zařízení podle předchozí části věty technicky proveditelné. Zásadně nebudou u nových domů povolovány prosté septiky s přepadem do vodních toků. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje městysu přípustná. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve vodních tocích.

Energetika – zásobování elektrickou energií

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná vedení a zařízení primární sítě VN, tj. žádné nové trafostanice s nadzemními i kabelovými přípojkami VN ze stávajícího vedení. Stávající trafostanice většinou zajistí zásobování elektrickou energií nejbližších nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN, uložená na veřejných pozemcích. V některých oblastech současně zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány a řešeny projektovou dokumentací.

Zásobování teplem a plynem

Plyn zatím v obci zaveden není a ani výhledově se s ním vzhledem ke vzdálenosti od zdroje a ke skladbě odběratelů nepočítá. Návrh vytápění bude proto orientován na kombinaci využití různých jiných druhů energií – výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů, např. elektrického akumulárního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé samostatně stojící objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

Spoje – telekomunikace, radioreléové trasy

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat. Radioreléové trasy se svými ochrannými pásmy nejsou v územně analytických podkladech dokumentovány a nebudou proto plánovaným rozvojem nízkopodlažní obytné zástavby venkovského typu nijak dotčeny.

Nakládání s odpady

Stávající koncepce nakládání s odpady se návrhem rozvoje nemění.

Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou graficky vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu nepovažuje stávající veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení za zcela plošně stabilizované, resp. dostatečné. Pro obsluhu trvalých i dočasných (rekreantů) obyvatel i návštěvníků obce, je návrhem umožněno rozšíření nabídky vybavení rámci vymezení funkčních ploch a jejich definic návrh umožňuje rozvoj občanského vybavení nejenom ve vybraných nově navržených rozvojových plochách, ale i v některých stávajících objektech. Jedná se především o drobné nerušící komerční aktivity, nerušící služby a menší formy ubytování (v rámci kapacit stávajících objektů). Důvodem je, krom obsluhy vlastního území i nabídka drobných ekonomických aktivit v rámci obce, která podporuje nejen stabilizaci obyvatel, ale může také zvyšovat návštěvnickou atraktivitu.

Koncepce veřejných prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou graficky vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh potvrzuje stávající veřejná prostranství a klade důraz na zvyšování jejich standardu. V rámci vymezení nových rozvojových ploch a jejich využití se předpokládá dotvoření, resp. konstituování již dnes potenciálně existujících center obce (poblíže Obecního úřadu, resp. hasičárny a poblíže kostela) vyjádřených také jasněji nežli dnes formovanými veřejnými prostranstvími.

Dále územní plán navrhuje dvě plochy veřejných prostranství, parkovišť, která budou sloužit převážně jako nástupní místa na turistické a cyklistické trasy.

Navržené plochy veřejných prostranství:

označení	způsob využití
P1	plochy veřejných prostranství
P3	plochy veřejných prostranství

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny rovněž základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Územní plán nenavrhuje žádné nové stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky civilní ochrany

a) Ochrana území vzniklá zvláštní povodní

V řešeném území se žádné dílo nenachází, území zvláštní povodně není vymezeno.

b) Zóna havarijního plánování

V řešeném území se nenachází žádná zóna havarijního plánování.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události bude řešeno s využitím soupisu objektů vhodných k ukrytí uloženého na Obecním úřadě č. p. 3.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Příjem případných evakuovaných osob a jejich ubytování bude řešen v rámci objektu školy, č.p. 12.

Pro varování bude použita siréna, která je umístěna na objektu Obecního úřadu, č.p. 3, popřípadě bude varování provedeno formou vyvěšení plakátů na v obci obvyklých místech.

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Prostor pro potřebný materiál související s nároky CO, event. humanitární pomoci bude řešen v rámci objektu Obecního úřadu, č.p. 3.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy v území obce

V rámci řešeného území, resp. souvisle zastavěného území obce není možné řešit plochy pro uložení nebezpečných materiálů.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V obci se nenachází žádné vhodné plochy pro dekontaminaci.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Bude řešeno cisternami (společností Severočeská vodárenská a.s.); nouzové zásobování elektrickou energií dle plánu zajištění společnosti ČEZ Distribuce a.s.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základní koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zachovává současný hodnotný charakter krajiny. Jedná se především o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými je utváření terénní situace a z toho plynoucí vymezení krajinného prostoru obce charakteristickými nezastavěnými travnatými svahy oddělovacími lesní porosty od zastavěného území, hojnost rozptýlené krajinné zeleně a drobných lesních porostů a remízů, včetně zeleně uvnitř zastavěného území. Součástí hodnoty a charakteru krajiny jsou také hodnoty kulturní krajiny zemědělského charakteru, historické cesty, stromořadí a aleje, významné pohledové osy a přírodní dominanty.

Územní plán využívá pro rozvoj převážně takové plochy, které navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nemění základní koncepci uspořádání ani nevytváří nevhodné zásahy do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro výstavbu, které by umožňovaly vytváření nových nevhodných dominant v krajinném prostředí.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimo lesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky.

Uspořádání krajiny

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání (viz také výše). Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen současný krajinný ráz řešeného území. Návrh územního plánu vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití, viz kapitola F.

Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské – pole, louky, sady

- plochy lesní – PUPFL
- plochy krajinné zeleně – izolační, nelesní zeleň
- zeleň soukromou a vyhrazenou
- veřejná prostranství – zeleň
- účelové komunikace – polní cesty

Překryvná funkce je stanovena pro:

vymezené skladebné části ÚSES (RBK, LBC, LBK, IP)
významné krajinné prvky (VKP)
cyklotrasy
turistické trasy

Územní systém ekologické stability

V rámci ÚP obce Zdislava byl v zájmovém území vymezen ÚSES na úrovni lokální, a bylo upřesněno vymezení prvků ÚSES na úrovni regionální.

ÚP Zdislava ve znění změny č. 1 přebírá upravené a zpřesněné skladebné části lokálního ÚSES, které byly vymezeny v rámci obvodu Komplexních pozemkových úprav Zdislava, tj. vymezených v zemědělské části krajiny.

Pro umístění a vymezení biocenter a biokoridorů jsou využity stávající ekologicky stabilnější části zdejší krajiny, jako jsou lesy, rybníky, vodní toky, louky a existující porosty dřevin.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability v plochách zemědělské půdy, často drobné vodní toky (VKP), remízky a lesní lemy.

Cílovým stavem ostatních prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což jsou v daném území převážně lesní porosty – bučina s kyčelnicí devítilistou (*Dentario encaphylli-Fagetum*) na východní části území obce a na západní Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo alidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

V grafické části dokumentace územního plánu jsou zakresleny vymezené plochy prvků ÚSES a interakční prvky.

Tabulková část

V tabulkové části jsou popsána biocentra a biokoridory vymezené v řešeném území a část neregionálního biokoridoru a regionálního biokoridoru nacházejících se na řešeném území.

Pořadové číslo:	RBK 642	
Název:		
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES:	regionální biokoridor, částečně funkční
Geobiocenologická typizace (STG)	3 A AB 3, 4 A 4, 4 A AB 2 (v řešeném území)	
Katastrální území:	Zdislava	
Rozloha:	2,369 ha na řešeném území	
Charakteristika ekotopu a bioty: Lesní porosty, SLT: 3I – uléhavá kyselá dubová bučina, 4P – kyselá dubová jedlina, 0K – kyselý (dubový-bukový) bor		
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, péstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou 3I – bk 3-6, (db, dbz) 3, jd 1-3; 0K – bo 7-8, dbz 1, bk 1, br 1; 4P – bk 1-2, db 3-4, jd 3-4.		
Kultura:	Lesní pozemek	

Pořadové číslo:	LBC 62	
Název:		
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES:	Lokální biocentrum vložené v trase RK 642, funkční
Geobiocenologická typizace (STG)	3 B 3 na řešeném území	
Katastrální území:	Zdislava, Jitrava	
Rozloha:	2,137 ha na řešeném území	
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty, SLT: 3O – jedlová bučina střídavě vlhká, 4G – podmáčená dubová jedlina, 5V – vlhká jedlová bučina.		
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, péstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou 3S – db 3-4, jd 2-4, bk +-1, lp +-1, hb +-1; 4G – jd 6, db 3, ol 1, os, bk; 5V – bk 2-5, jd 2-4, kl 1-3, js +-2, jlh 1.		
Kultura:	Lesní pozemek (na řešeném území)	

Pořadové číslo:	LBC 63	
Název:	Liščí vrch	
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES:	Lokální biocentrum vložené v trase RK 642, funkční
Geobiocenologická typizace (STG)	3 AB 4, 4 AB 4, 5 B 5 na řešeném území	
Katastrální území:	Zdislava, Jitrava	
Rozloha:	2,01 ha na řešeném území	
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty, SLT: 3S – svěží dubová bučina.		
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, péstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou 3O –bk 5-7, jd +-3, dbz 2-3, lp 2. Vymezení zpřesněno na základě KoPÚ Zdislava.		
Kultura:	Lesní pozemek (na řešeném území)	

Pořadové číslo:	LBC 64	
Název:		
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum vložené v trase RK 642, funkční	
Geobiocenologická typizace (STG)	3 A 3, 3 B 3, 4 AB 2 na řešeném území	
Katastrální území:	Zdislava, Jitrava	
Rozloha:	8,06 ha na řešeném území	
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty, SLT: 3S – svěží dubová bučina, 3I – uléhavá kyselá dubová bučina, 0K – kyselý (dubový-bukový) bor .		
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou 3O – bk 5-7, jd +-3, dbz 2-3, lp 2; 3I – bk 3-6, (db, dbz) 3, jd 1-3; 0K – bo 7-8, dbz 1, bk 1, br 1.		
Kultura:	Lesní pozemek (na řešeném území)	

Pořadové číslo:	LBC 65	
Název:		
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum vložené v trase RK 642, funkční	
Geobiocenologická typizace (STG)	3 A 3, 3 B 3, 4 AB 2 na řešeném území	
Katastrální území:	Zdislava, Jitrava	
Rozloha:	9,284 ha na řešeném území	
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty, SLT: 0K – kyselý (dubový-bukový) bor, 4P – kyselá dubová jedlina, 0M – kyselý dubový bor.		
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou; 0K – bo 7-8, dbz 1, bk 1, br 1; 4P – bk 1-2, db 3-4, jd 3-4; 0M – bo 8, dbz 1, br 1, bk.		
Kultura:	Lesní pozemek (na řešeném území)	

Pořadové číslo:	LBC 157	
Název:	V Zákoutí	
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum funkční	
Geobiocenologická typizace (STG)	5 AB 3, 5 A 3	
Katastrální území:	Zdislava	
Rozloha:	5,118 ha	
Charakteristika ekotopu a bioty: Lesní porosty, SLT: 5K – kyselá jedlová bučina, 5S – svěží jedlová bučina.		
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou; 5K – bk 5-9. Jd 1-5; 5S – jd 3-5, bk 4-5, kl +-2, lp +-1.		
Kultura:	Lesní pozemek (na řešeném území)	

Pořadové číslo:	LBC 158
Název:	V trní
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum funkční
Geobiocenologická typizace (STG)	4 AB 3
Katastrální území:	Zdislava
Rozloha:	5,095 ha
Charakteristika ekotopu a bioty:	Neobhospodařované louky a pastviny dnes kryté náletovými porosty, bývalé meze a remízky. Poměrně členitý reliéf zahrnuje zamokřenou potoční nivu a svažitéjší křovinaté polohy se suššími a mělčími půdami na okraji lesního komplexu v severní části území. Vymezení zpřesněno na základě KoPÚ Zdislava.
Opatření:	zachovat současný stav, ponechat samovolnému vývoji.
Kultura:	TTP, ostatní plochy

Pořadové číslo:	LBC 161
Název:	Pod Havraním návrším
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum funkční
VKP vodní tok	
Geobiocenologická typizace (STG)	3 B 4-5 na řešeném území
Katastrální území:	Zdislava, Křižany
Rozloha:	1,656 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	Na řešeném území vlhké až mokré louky a pastviny s náletovými porosty, drobný vodní tok, břehový porost. Smíšený porost lužního lesa v potoční nivě Vápenného potoka na zamokřených půdách, vzniklý náletem, jihovýchodní část území. Vymezení zpřesněno na základě KoPÚ Zdislava.
Opatření:	zachovat současný stav, ponechat samovolnému vývoji. Ponechat luční společenstvo při extenzivním využití s možností doplnění dřevin dle potřeby.
Kultura:	TTP, ostatní plochy

Pořadové číslo:	LBC 162
Název:	Pod kapličkou
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum funkční
VKP les	
Geobiocenologická typizace (STG)	5 BC 3 na řešeném území
Katastrální území:	Zdislava, Křižany
Rozloha:	0,826 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	Na řešeném území lesní porost, SLT: 5B – bohatá jedlová bučina.
Opatření:	zachovat současný stav, v lesních porostech, péstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou; 5B – bk 5-6, jd 4, kl 1.
Kultura:	Lesní pozemek (na řešeném území)

Pořadové číslo:	LBC 2XX
Název:	Školský vrch
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum vložené funkční
Geobiocenologická typizace (STG)	3 A 3, 4 AB 2
Katastrální území:	Zdislava
Rozloha:	4,870 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty, SLT: 0K – kyselý (dubový-bukový) bor, 0M – kyselý dubový bor.	
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou; 0K – bo 7-8, dbz 1, bk 1, br 1; 0M – bo 8, dbz 1, br 1, bk.	
Kultura:	Lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 62-157
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	4 B 3, 5 AB 3, 5 B 3, 6 AB4, 6 AB 3
Katastrální území:	Zdislava
Rozloha:	délka 1 469 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Převážně lesní porosty SLT: 4S – svěží bučina, 5K – kyselá jedlová bučina, 6O – svěží smrková jedlina, 5S – svěží jedlová bučina, 6K – kyselá smrková bučina. Vlhké louky.	
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 4S – bk 8, jd 2; 5K – bk 5-9, jd 1-5; 6O – sm 3-5, jd 4-5, bk 1-2; 5S – jd 3-5, bk 4-5, kl+-2, lp +-1, sm +-1, 6K – sm 3-4, bk 4, jd 2-3.	
Kultura:	Lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 157-158
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	5 AB 3, 5 B 3, 6 AB 3
Katastrální území:	Zdislava
Rozloha:	délka 941 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Převážně lesní porosty SLT: 5K – kyselá jedlová bučina, 5S – svěží jedlová bučina, 6K – kyselá smrková bučina.	
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 5K – bk 5-9, jd 1-5; 5S – jd 3-5, bk 4-5, kl+-2, lp +-1, sm +-1, 6K – sm 3-4, bk 4, jd 2-3.	
Kultura:	Lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 158-162
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	5 B 3, 5 AB 3
Katastrální území:	Zdislava
Rozloha:	délka 1 236 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Převážně lesní porosty SLT: 5K – kyselá jedlová bučina, 5S – svěží jedlová bučina.	
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 5K – bk 5-9, jd 1-5; 5S – jd 3-5, bk 4-5, kl+-2, lp +-1, sm +-1.	
Kultura:	Lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 158-159
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP vodní tok, les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor částečně funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	4 AB 3, 4 B 4, 4 BC 5 na řešeném území
Katastrální území:	Zdislava, Zibřidice
Rozloha:	Na řešeném území délka 1 745 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území drobný vodní tok upravený, niva Jeleního potoka částečně s přirozenou vegetací, vlhké louky, porosty náletových dřevin, lesní porost SLT 3L – jasanová olšina. Vymezení zpřesněno na základě KopÚ Zdislava.	
Opatření: Revitalizace vodního toku, možná výstavba drobných vodních nádrží, založení břehových porostů, zachovat současný stav v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 3L – js 3-4, ol 6-7, jv, kl.	
Kultura:	Na řešeném území: vodní plocha, TTP ostatní plocha lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 64-2XX
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor částečně funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	3 AB 3, 3 B 3-4, 4 A 2, 4 AB 2,
Katastrální území:	Zdislava
Rozloha:	délka 1 213 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Převážně lesní porosty SLT: 0M – chudý dubový bor, 0K – kyselý (dubový-bukový) bor, 3I – uléhavá kyselá dubová bučina, 3K – kyselá dubová bučina, louky.	
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 0M – bo 8, dbz 1, br 1, bk; 0K – bo 7-8, dbz 1, bk 1, br 1; 3I – bk 3-6, (db,dbz) 3, jd 1-3, lp +-1.	
Kultura:	TTP ostatní plocha lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 2XX-160
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	3 AB 3
Katastrální území:	Zdislava
Rozloha:	délka 650 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Lesní porosty SLT: 0K – kyselý (dubový-bukový) bor.	
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 0K – bo 7-8, dbz 1, bk 1, br 1.	
Kultura:	Lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 160-65
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP les (na řešeném území)	Prvek ÚSES: lokální biokoridor funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	3 AB 3 (na řešeném území)
Katastrální území:	Janovice v podještědí, Zdislava, Zibřidice
Rozloha:	Na řešeném území délka 163 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty SLT: 0K – kyselý (dubový-bukový) bor.	
Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 0K – bo 7-8, dbz 1, bk 1, br 1.	
Kultura:	Na řešeném území lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 159-161
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP vodní tok (na řešeném území)	Prvek ÚSES: lokální biokoridor částečně funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	3 B 4-5 (na řešeném území)
Katastrální území:	Zdislava, Zibřidice, Křižany
Rozloha:	Na řešeném území délka 905 m, šířka minimálně 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území drobný vodní tok s hodnotnými břehovými porosty, OL, JS, a vlhké až mokré louky. Niva Vápenného potoka, břehové porosty s olší, břízou a střemchou. Vymezení zpřesněno na základě KOPÚ Zdislava.	
Opatření: Zachovat současný stav, ochrana. Navržena revitalizace toku, doplnění břehových porostů Vápenného potoka.	
Kultura:	Na řešeném území lesní pozemek

Pořadové číslo:	LBK 161-162
Název:	
Kostra ek. Stability: VKP les, vodní tok (na řešeném území)	Prvek ÚSES: lokální biokoridor funkční
Geobiocenologická typizace (STG):	3 BC 4-5 (na řešeném území)
Katastrální území:	Zdislava, Křižany
Rozloha:	Na řešeném území délka 370 m, šířka minimálně 15 m
<p>Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty SLT: 3V – vlhká dubová bučina, drobný vodní tok. Niva Vápenného potoka, břehové porosty s olší, břízou a střemchou. Vymezení zpřesněno na základě KoPÚ Zdislava.</p>	
<p>Opatření: zachovat současný stav, v lesních porostech, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: 3V – bk 3-5, db 3, jd +-3, (jv, kl) +-1, js +-2. Navržena revitalizace toku, doplnění břehových porostů Vápenného potoka.</p>	
Kultura:	Na řešeném území lesní pozemek

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití s pozitivním vlivem na ekologickou stabilitu území zajišťující funkčnost ÚSES,
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití s pozitivním vlivem na ekologickou stabilitu území zajišťující funkčnost ÚSES,
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Interakční prvky (IP)

Jedná se o plošné, liniové a bodové prvky v krajině, které doplňují biocentra a biokoridory.

Plošným prvkem je bývalé koupaliště – potoční niva s olšinami a extenzivně využívanými loukami.

Liniovým prvkem je doprovodná zeleň účelových komunikací – polních cest. S lokálním ÚSES souvisí i návrh doplnění sítě polních cest. Nově navržené cesty jsou doplněny příkopy a jednostrannou doprovodnou zelení. Polní cesty tak po svém vybudování vytvoří doplňující síť zeleně k prvkům ÚSES a umožní jejich těsnější propojení v krajině.

Pro funkční využití ploch interakčních prvků platí stejné zásady jako pro funkční využití ploch biocenter a biokoridorů.

Významné krajinné prvky (VKP)

Na území obce Zdislava se nacházejí významné krajinné prvky. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Na území obce Zdislava se nachází též jeden registrovaný významný krajinný prvek. Jedná se o část pozemku č. 1036/2 - kultura trvalý travní porost. Jde o pastvinu s výskytem silně ohroženého druhu kruštíku bahenního.

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.

Pro funkční využití ploch VKP je:

- přípustné:

- současné využití, které nezhoršuje ekologickou stabilitu a přírodní funkce chráněného území

- podmíněné:

- jakékoliv jiné zásahy, ke kterým bude vydáno souhlasné závazné stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by narušily jejich obnovu, ohrozily či oslabily jejich stabilizační funkce;

Lokality NATURA 2000

Na území obce Zdislava se nachází Evropsky významná lokalita (EVL) CZ0513668 Zdislava – kostel. Důvodem vyhlášení je výskyt kriticky ohroženého druhu: netopýr velký (*Myotis myotis*). EVL je vyhlášena v objektu kostela parcela č. 1 v k.ú. Zdislava.

Pro funkční využití ploch EVL je:

- přípustné:

- současné využití prováděné v souladu s platnými právními předpisy;
- činnosti prováděné v souladu s managementem lokalit dle publikace Zásady managementu stanovišť druhů v evropsky významných lokalitách soustavy Natura 2000, AOPK ČR, 2008

- podmíněné:

- jakékoliv jiné zásahy, ke kterým bude vydán souhlas orgánu ochrany přírody;

- nepřípustné:

- využití, jež by vedlo k závažnému nebo nevratnému poškození nebo zničení EVL;

Přírodní park

Na území obce Zdislava zasahuje přírodní park Ještěd zřízený nařízením Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005.

Posláním parku je zachovat a ochránit ráz krajiny s významnými soustředěnými přírodními a estetickými hodnotami,

zejména lesními porosty, vodními toky a nádržemi, mozaikou dřevin rostoucích mimo les, se zachovalou lidovou architekturou a s charakteristickou strukturou zemědělských kultur včetně přírodně hodnotných luk a pastvin a vytvořit podmínky pro obnovu narušených ekosystémů při umožnění únosného turistického využití a rekreace a únosné urbanizace krajiny a hospodaření v obcích.

Dbát poslání parku je povinností všech právnických a fyzických osob, které na jeho území žijí, působí nebo se na jeho území přechodně zdržují.

Pro funkční využití ploch přírodního parku Ještěd je:

- přípustné:

- současné využití prováděné v souladu s platnými právními předpisy;
- nové stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci pouze v navrhovaných (rozvojových) plochách vymezených tímto územním plánem

- podmíněné:

- jakékoliv jiné zásahy, ke kterým bude vydán souhlas orgánu ochrany přírody;

- nepřipustné:

- využití, jež by vedlo ke změně krajinného rázu nebo by způsobilo zničení, poškození nebo rušení stavu území parku nebo jeho části;
- pěstování rychle rostoucích dřevin

Prostupnost krajiny

Územní plán Zdislava ve znění změny č. 1 zachovává současnou cestní síť v krajině a doplňuje ji o nové návrhy v souladu s Plánem společných zařízení KoPÚ Zdislava. Účelem opatření v zájmovém území je zpřístupnění pozemků jednotlivých vlastníků a zvýšení prostupnosti krajiny. Navržena je rekonstrukce využívaných i nevyužívaných stávajících polních cest a obnovu zaniklých polních cest v původních trasách. Cestní síť zahrnuje celkem 30 úseků stávajících a nově navržených cest (6 nová stavba, 11 rekonstrukce, 13 bez úprav). S návrhy účelových komunikací – polních cest souvisejí i další opatření jako např. příkopy, doprovodná zeleň, která rozšiřují základní funkci polních cest o další funkce (krajinotvorné, protierozní, vodohospodářské, rekreační atd.).

Návrhem dochází k potvrzení části účelové komunikace v severo-západním sektoru řešeného území, po které je již v současné době vedena cyklotrasa číslo 3046.

Územní plán považuje za stabilizované stávající turisticky značené pěší a cyklotrasy procházející správním územím a navrhuje novou větev pěší turistické trasy přes kopec Macouňák. Přes tuto lokalitu by měla procházet plánovaná naučná a turistická cesta - v návrhu je také počítáno s možností vybudování turistické rozhledny (její umístění je orientační). Stabilizován je již realizovaný Multifunkční turistický koridor D42, Nová hřebenovka – jižní větev, vymezený v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřipustné další scelování pozemků zemědělské půdy a tím další rušení polních cest.

Je zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin; ochranných pásem vodních zdrojů. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu pole musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

Pro propustnost krajiny je:

- přípustné:

- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- realizace cyklostezek a polních cest;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;
- oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří, dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel, oplocení ochranných pásem vodních zdrojů.

- nepřípustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení;
- oplocování pozemků v nezastavěném území mimo podmíněně přípustných.

Protierozní opatření

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES a zvýšení podílu trvalé zeleně je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

V řešeném území není třeba uplatňovat žádná protierozní opatření za předpokladu ponechání zemědělských pozemků v režimu TTP. Problémem je způsob hospodaření na pastvinách, při kterém pasoucí se hovězí dobytek ničí vlhčí a podmáčené trvalé travní porosty. Tyto podmínky vyžadují rozčlenění pastviny na více dílů a spásání regulovat postupným využíváním jednotlivých ploch.

V rámci Plánu společných zařízení KoPÚ Zdislava jsou pro případ znovuoobnovení rostlinné výroby navržena protierozní opatření organizačního (protierozní oseední postupy) a technického (protierozní mez s příkopem) charakteru. Další navržena opatření (doprovodné výsadby a systém odvodnění cest, vodohospodářská opatření a prvky ÚSES) plní doplňkovou protierozní funkci.

Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

- nepřípustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zornování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování a pod.)

Opatření proti povodním

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též zachování a údržba menších vodních nádrží přírodního charakteru a realizace ÚSES.

Územní plán ve znění změny č. 1 navrhuje vodohospodářské plochy (vodní nádrže), které budou sloužit převážně jako retenční nádrže v případě potřeby.

Navržené plochy vodní a vodohospodářské

označení	plocha (m ²)	způsob využití	charakter plochy
V1	762	plochy vodní a vodohospodářské	přírodě blízká tuň

V území je na drobném vodním toku vymezena malá vodní nádrž přírodního charakteru – v grafické části označena jako V1 s retenční funkcí. V rámci ÚP Zdislava ve znění změny č. 1 je zrušeno vymezení malé vodní nádrže V2 na základě Plánu společných zařízení KoPÚ Zdislava. Z této dokumentace jsou do změny č. 1 převzata navrhaná opatření ke zlepšení vodních poměrů, k odvádění povrchových vod a opatření u stávajících vodních děl na vodních tocích:

- rekonstrukce rybníčku na vodním toku v severovýchodní části území, zvýšení bezpečnosti a retenčního objemu,
- rekonstrukce Zelenkova rybníka na Jelením potoce, zvýšení retenčního objemu,
- revitalizace a renaturace Jeleního potoka úprava koryta, doplnění břehových porostů, (součást lokálního biokoridoru BK 158/159),
- revitalizace Vápenného potoka (součást lokálního biocentra BC 161 a lokálního biokoridoru BK 159/161).

Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana. Dalším významným opatřením je revitalizace vodních toků v území.

Opatření pro ochranu a rozvoj hodnot krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vytváří podmínky pro harmonické využívání krajiny a pro ochranu a rozvoj krajinných hodnot v nezastavěném území a týká se i krajinných prvků a krajinné struktury zastavěného území. Koncepce uspořádání krajiny doplňuje urbanistickou koncepcí především v aspektech využívání krajiny funkcemi produkčními i mimoprodukčními a v aspektech ochrany a rozvoje přírodních, kulturních hodnot a estetických kvalit krajiny.

Územní plán Zdislava ve znění změny č. 1 respektuje opatření pro ochranu přírodně krajinných hodnot dle Územní studie krajiny SO ORP Liberec a dle cílových kvalit krajiny stanovených v Úplném znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po aktualizaci č. 1 a 2:

- návrh zajišťuje maximálně možnou ochranu a rozvoj ekologicky významných segmentů krajiny (meze, remízy, liniová a mimolesní zeleň, trvalé travní porosty);
- vytvořeny jsou podmínky pro zakládání a doplňování liniového doprovodu cest a vodních toků a zakládání extenzivních lučních porostů;
- pro návrhy výsadeb ploch a linií mimolesní krajinné zeleně budou využity přednostně stromy a keře odpovídající původní druhové skladbě;
- návrh vymezuje plochy pro zakládání ploch a prvků krajinné zeleně s cílem zvýšení rozlohy ekologicky významných prvků v území (prvky ÚSES, doprovodná zeleň účelových komunikací – polních cest);
- minimalizován je rozsah rozvojových ploch a koridorů, jejichž využitím by mohlo dojít ke snížení kvality či rozlohy ekologicky významných prvků v území a jejichž využitím by mohlo dojít k narušení přírodních biotopů a přírodě blízkých biotopů;
- podpořena je migrační prostupnost krajiny (prvky ÚSES, interakční prvky, doprovodná zeleň polních cest);

- nepřípustné je oplocování pozemků v nezastavěném území mimo podmíněčně přípustných oplocení (podmínečně přípustné – oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří, dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel, oplocení ochranných pásem vodních zdrojů);
- chráněny jsou fragmenty krajiny v sídlech před zastavěním (nivy vodních toků, vodní plochy s břehovými porosty, mimolesní vegetace, prvky sídelní zeleně ...);
- vytvořeny jsou podmínky pro úpravy vodních toků s cílem dosažení přirozených funkčních parametrů vodních toků (revitalizace, renaturace, obnova zaniklých vodních ploch);
- vytvořeny jsou podmínky pro ochranu pramenných oblastí, pro retenci vody na zemědělském půdním fondu;
- zajištěna je ochrana drobných sakrálních prvků v krajině;
- při přestavbách, obnově a nové výstavbě bude chráněn charakter zástavby při využití tradičních architektonických forem, prvků a materiálů, nová výstavba se bude podřizovat formám a výrazu tradičních objektů – půdorysný tvar, výška, tvar střechy, materiály a barevnost;
- zajištěna je ochrana kulturních dominant před snížením jejich vizuálního významu (kostela sv. Jana Křitele ve směru kompoziční osy, zajištěna je možnost obnovy aleje na cestě k hospodářskému dvoru ve Zdislavě jako významné kompoziční osy).
- je stanoveno respektovat existenci dosud funkčního drenážního odvodnění, zvláště staveb hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) včetně oboustranného manipulačního pásu 6m u otevřených HOZ.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Krajina v rámci řešeného území (i za jeho hranicemi) je, krom individuální rekreace realizované v tradičních venkovských stavbách, vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Koncepce jejího rekreačního využití je založena na zachování, resp. zlepšení její prostupnosti pro pěší a na určených trasách pro cyklisty. Její atraktivita je, mimo jiné, podpořena nově navrhovanou trasou naučné cesty.

Dobývání nerostů

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Návrh členění území na funkční plochy, podmínky jejich využití

I. Funkční regulace – legenda hlavního výkresu

Pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly určeny jednak kategorie již dnes se vyskytující v rámci řešeného území, jednak kategorie zajišťující při svém dodržení uchování hodnot území i naplnění cílů stanovených v rámci zadání územního plánu. Jejich struktura a podrobnost zmenšuje možnost neočekávané proměny funkčního charakteru území, aniž by zabraňovala jejímu dalšímu rozvoji.

Správní území obce (řešené území) je členěno na jednotlivé funkční plochy – plochy stabilizované (stávající, zastavěné), plochy změn (navrhované, zastavitelné) a plochy přestavby. Pro tyto plochy je stanovena funkční regulace následujícími definicemi prvků legendy hlavního urbanistického výkresu.

Definice pojmů:

Drobná architektura – stavby malých rozměrů do 25 m² zastavěné plochy, ale obvykle menších, jiné objekty či mobiliář, které dotvářejí veřejná prostranství, charakterizují a dotvářejí krajinný ráz a zlepšují podmínky využívání krajiny pro nepobytovou rekreaci, ochranu přírody, myslivost a svým měřítkem a provedením je nenarušují, například: sochy, pomníky, mohyly, kašny, drobné sakrální stavby a objekty (kapličky, boží muka, kříže, svaté obrázky,...), herní prvky, zídky (nikoliv jako způsob ohrazení pozemků), altány, turistické odpočívky, informační tabule, myslivecké posedy a přístřešky, krmelce.

Podružná stavba – využitelná pouze v souladu s charakterem a kapacitou příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci, v nezastavěném území bez nároku na dopravní a technickou infrastrukturu

Drobné úpravy sloužící k ochraně osob a majetku – protipovodňová opatření (ochranné hrázky, zasakovací pásy, mokřady, zpevnění koryta v zastavěném území), protiterozní opatření (osevní postupy, meze s příkopem, pásy krajinné zeleně, větrolamy, aleje, odvodňovací příkopy), opatření proti suchu (mokřady a tůňe, výsadby zeleně v zastavěném území, ochrana pramenných oblastí), svým charakterem vázaná k dané funkční ploše v rozsahu do 3 000 m².

Drobné zemědělské hospodaření – doplňkové využití, (stavba ke stavbě hlavní), hospodářská činnost pro vlastní potřebu.

Drobné ubytování – maximálně 10 lůžek v rámci hlavní stavby

Drobné obchodní zařízení – zařízení pro obchod a služby (do zastavěné plochy 300 m² včetně všech zpevněných i parkovacích ploch) - nebo menší (podle charakteru území)

Drobná stavba obchodu a služeb – obchodní stánek, kiosek – maximální plocha 25 m²

Podrobnější regulace pro jednotlivé navrhované rozvojové nebo přestavbové lokality je uvedena dále v rámci této kapitoly.

PLOCHY BYDLENÍ

Hlavní funkční využití: stavby pro individuální rodinné bydlení.

Přípustná funkční využití: stavby pro rodinnou rekreaci**

Podmíněně přípustné funkční využití: k hlavnímu funkčnímu využití:

- ubytování menšího rozsahu do 5 lůžek v rámci hlavní obytné stavby,
- drobná obchodní zařízení a zařízení nerušících* služeb (maximálně 200m², včetně zpevněných parkovacích ploch, stavby pro drobné zemědělské hospodaření.

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ + domácí zemědělství (BZ)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

Přípustná funkční využití: při rodinných domech podružné stavby pro drobné zemědělské hospodaření pro vlastní potřebu; stavby pro rodinnou rekreaci** ; školská zařízení; kulturní zařízení; sportovní zařízení; zdravotnická a sociální zařízení; církevní zařízení.

Podmíněně přípustné funkční využití: k hlavnímu funkčnímu využití: drobné ubytování (do kapacity 10 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 50 m² hrubé podlažní plochy).

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ + domácí zemědělství + drobná podnikatelská činnost (BP)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

Přípustná funkční využití: drobné ubytování (do kapacity 10 lůžek); zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 50 m² hrubé podlažní plochy); školská zařízení; kulturní zařízení; sportovní zařízení; zdravotnická a sociální zařízení; církevní zařízení; při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření; stavby pro rodinnou rekreaci**.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytování (do kapacity 15 lůžek); obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy).

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy.

Přípustná funkční využití: školská zařízení; zdravotnická zařízení; sociální zařízení; kulturní zařízení; církevní zařízení; stavby pro ochranu obyvatelstva.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné ubytování (do kapacity 10 lůžek); obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m² hrubé podlažní plochy, do zastavěné plochy 1 000 m² (včetně všech zpevněných i parkovacích ploch)) - nebo menší (podle charakteru území)

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ VYBAVENÍ

Hlavní funkční využití: stavby pro nerušící* obchod a služby.

Přípustná funkční využití: plochy a zařízení pro skladování do zastavěné plochy 1 000 m² (včetně všech zpevněných i parkovacích ploch) - nebo i větší, podle charakteru území, maximálně do 5 000 m²; stavby pro administrativu (maximální velikost jedné provozní jednotky: 150 m² hrubé podlažní plochy); ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek); zařízení veřejného stravování.

Podmíněně přípustné funkční využití (pouze pro rozvojovou lokalitu 32): ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek); stavby pro nerušící* obchod a služby (do kapacity 1 000 m² včetně všech zpevněných ploch a parkovacích stání a maximálně 1 000 m² hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky.

Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ a rekreační

Hlavní funkční využití: sportovní hřiště.

Přípustná funkční využití: sportovní zařízení; zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov

Hlavní funkční využití: hřbitov.

Přípustná funkční využití:

- parkoviště jako doplňková funkce k funkci hlavní do kapacity 10

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu veřejnosti.

Přípustná funkční využití: drobné stavby veřejného mobiliáře; volné nezastavitelné plochy pro parkování.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné stavby obchodu a služeb.

Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ výroba

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření.

Přípustná funkční využití: plochy a zařízení pro skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství; manipulační plochy; stavby a zařízení pro provoz a údržbu; veterinární zařízení.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 1000 m² hrubé podlažní plochy).

Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter okolního území;

Podmínkou je dodržení platných právních, hygienických předpisů.

Nepřípustnost specifických druhů staveb: stavby a zařízení pro velkokapacitní a kapacitní chovy od 100 DJ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu a skladování.

Přípustná funkční využití: manipulační plochy; stavby a zařízení pro provoz a údržbu.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY* - železnice

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro železniční dopravu.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

* U staveb v ochranném pásmu dráhy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silnice III. třídy

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a dopravu na silnici III třídy.

Přípustná funkční využití: stavby a zařízení pro údržbu silnic III třídy.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a dopravu na místních komunikacích.

Přípustná funkční využití: stavby a zařízení pro údržbu místních komunikací.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky včetně břehových a doprovodných porostů.

Přípustná funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

související vodoohospodářské stavby (například vodní náhony, jezy, hráze)

drobné úpravy sloužící k ochraně osob a majetku (protipovodňová opatření a opatření proti suchu)

stavby související dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zídky, apod.);

mokřady,

výstavba liniových inženýrských sítí místního významu (nepřesahuje hranice obce), jejichž trasování mimo vodní toky by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci;

výústní objekty liniových staveb technické infrastruktury na odvádění přečištěných odpadních vod a dešťových vod;

prvky územního systému ekologické stability na břehových plochách přiléhajících vodnímu toku;

revitalizace vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem bez výrazné změny charakteru toku nebo rázu krajiny - přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta;

stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- meliorační opatření, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a krajiny;
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vodní poměry nebo vzhled prostředí;
- zatrubňování vodotečí a zařízení, jejichž účelem je odvod povrchových vod (kromě zatrubňování pro potřeby dopravy projednaného a povoleného vodoprávním orgánem).

PL OCHY ZEMĚDĚLSKÉ – POLE, louky, sady

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustná funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;

pozemky související technické a dopravní infrastruktury;

stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav);

drobné úpravy sloužící k ochraně osob a majetku (protierozní opatření a opatření ke zvyšování retenčních schopností území);

revitalizace vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem bez výrazné změny charakteru toku nebo rázu krajiny - přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta;

vodní plochy do 3000 m² a vodní toky včetně doprovodné zeleně,

revitalizace malých vodních nádrží,

podružné stavby pro zemědělství bez nároku na dopravní a technickou infrastrukturu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, seníky, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, polní krmišťe a napajedla, včelíny).

Podmíněně přípustné funkční využití:

zařízení a jiná opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který:

umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,

splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu,

splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);

stavby pro myslivost (posedy);

včelnice a včelníky;

oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, pastviny) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.

Všechny výše uvedené podmíněně přípustné stavby max. 25 m² zastavěné plochy, max. výška objektu 5 m od úrovně původního terénu a bez nároku na dopravní a technickou infrastrukturu.

Nepřípustné využití:

Činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; vylučuje se možnosti umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkci stavby, obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.

PLOCHY LESNÍ – PUPFL *

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v souladu s lesním hospodářským plánem nebo lesní osnovou.

Přípustná funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně,

pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství bez možnosti dočasného ubytování,

pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury.

drobné úpravy sloužící k ochraně osob a majetku (protipovodňová opatření a opatření proti suchu)

vodní toky a vodní plochy do 300 m²

revitalizace vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem bez výrazné změny charakteru toku nebo rázu – krajiny – přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta

revitalizace malých vodních nádrží

Podmíněně přípustné funkční využití:

výstavba liniových inženýrských sítí místního významu (nepřesahuje hranice obce) za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné

stavby pro myslivost (posedy),

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);

včelnice a včelníky.

Všechny výše uvedené stavby max. 25 m² zastavěné plochy, max. výška objektu 5 m od úrovně původního terénu a bez nároku na dopravní a technickou infrastrukturu.

Nepřípustné využití

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

*veškeré stavby trvalého charakteru musí být umístěny v bezpečné vzdálenosti do lesa (v ochranném pásmu lesa 50 m od hranice PUPFL je umístění staveb podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů)

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ – izolační, nelesní zeleň

Hlavní funkční využití: plochy krajinné zeleně – zejména izolační, nelesní a solitérní zeleň mimo PUPFL.

Přípustná funkční využití:

rozptýlená zeleň v sídle i v krajině,

vodní plochy do 3000 m² a vodní toky včetně doprovodné zeleně,

doprovodná zeleň komunikací a účelových komunikací – polních cest,

vysoká nelesní zeleň, křoviny,

extenzivní trvalé travní porosty,

ochranná a izolační zeleň,

drobné úpravy sloužící k ochraně osob a majetku (protipovodňová opatření a opatření proti suchu)

stavby a zařízení pro myslivost (posedy, krmelce),

včelnice a včelníky,

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek),

Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, pastviny ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.

Všechny výše uvedené stavby max. 25 m² zastavěné plochy, max. výška objektu 5 m od úrovně původního terénu a bez nároku na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmíněně přípustné funkční využití:

stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely veřejné nepobytové rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky pro člověka a zvířata apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy

Nepřípustné využití

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní funkční využití: plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, soukromé zahrady, sady,

Přípustná funkční využití:

podružné stavby související s hlavním využitím plochy účelově zaměřené na její údržbu a využití pro samozásobitelskou zemědělskou činnost – zejména kůlny, skleníky, stavby pro chov drobného domácího zvířectva apod.

podružné stavby související s hlavním využitím plochy účelově zaměřené na její využití pro nenáročnou rekreaci – zejména přístřešky pro člověka, altány, pergoly, zahradní domky, venkovní krby, venkovní posezení apod.

drobná architektura sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (např. kůlny, sklady nářadí, altány, herní prvky apod.) o zastavěné ploše maximálně 25,0 m², o maximálně 1 nadzemním podlaží s vyloučením suterénu a podkroví a o výšce od úrovně původního terénu maximálně 5 m

zeleň přírodního charakteru
trvalé travní porosty
související dopravní a technická infrastruktura
ochranná, izolační a okrasná zeleň
vodní toky a vodní plochy do 300 m²

Nepřípustné využití

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

veřejně přístupná zeleň, zejména parky, pobytové louky, lesoparky a jiné veřejně přístupné plochy zeleně

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ

Hlavní funkční využití: plochy sídelní zeleně – parkové plochy.

veřejně přístupná zeleň, zejména parky, pobytové louky, lesoparky a jiné veřejně přístupné plochy zeleně

Přípustná funkční využití:

související dopravní a technická infrastruktura
informační a reklamní zařízení s plochou max. 2 m²
dětská hřiště
ochranná, izolační a okrasná zeleň
vodní toky a vodní plochy do 300 m²

Podmíněně přípustné funkční využití:

činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejnou zeleň a zvyšující její uživatelskou či estetickou hodnotu (drobné objekty občanského vybavení - max. 25 m² zastavěné plochy, max. výška objektu 5 m od úrovně původního terénu, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy

využití území pro účely veřejné rekreace

plošně nenáročná neoplocená sportoviště (víceúčelové travnaté plochy) do 1 ha za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy

Nepřípustné využití

oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – POLNÍ CESTY

Hlavní funkční využití:

účelové komunikace – hlavní, vedlejší a doplňkové polní cesty, zpevněné i nezpevněné (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, výhybny, odvodňovací příkopy a doprovodná a izolační zeleň) sloužící k obhospodařování pozemků s nízkou intenzitou dopravy

Přípustná funkční využití:

drobné úpravy sloužící k ochraně osob a majetku (protierozní opatření)

mobiliiář pro relaxaci a další prvky drobné architektury

stavby a zařízení související technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání cest veřejností,

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím.

Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.

**nerušící funkci (především obchodem a službami) se rozumí taková funkční náplň, u níž negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.*

***navržené na stavebních pozemcích, které jsou vymezeny tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základními poměry, umožňovaly umístění, realizaci a užívání stavby, a které jsou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Na pozemku musí být dále vyřešeno umístění potřebných odstavných nebo parkovacích stání, nakládání s odpady a odpadními vodami, které na pozemku vznikají.*

Obecně platné regulativy pro využití ploch v zastavěném/zastavitelném území

Obecné podmínky pro využití ploch v zastavěném/zastavitelném území, které mohou být provedeny vždy bez ohledu na danou funkci:

- zřízení dopravní a technické infrastruktury místního významu (nepřesahuje hranice obce)
- zřízení staveb a zařízení pro obsluhu pozemků

- umístování drobných prvků mobiliáře sloužícího rekreaci a turistice

Obecně platné regulativy pro využití ploch v nezastavěném území

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístit v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona všechny stavby, zařízení a jiná opatření vyjma těžby nerostů a staveb pro zemědělství a lesnictví, pokud je neupravují podmínky jednotlivých nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístit v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu. Za stavby a zařízení místního významu se nepovažují výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, vedení dopravní a technické infrastruktury včetně souvisejících provozních zařízení, které mají přesah přes hranice obce.

Stavby a zařízení pro pobytovou rekreaci - glamping (např., treehouses, mobilní domy, maringotky, iglú, jurty) jsou v nezastavěném území nepřípustné.

Vymezení zastavitelných ploch:

Poznámka

Pro všechny nově navržené plochy změnou určené k bydlení platí, že nebudou-li splněny limity hlukové zátěže v těchto plochách v blízkosti silnice II., resp. III. třídy a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po silnici II., resp. III. třídy, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby na nově navržených plochách, které by mohly být ohrožené hlukem ze silnice II., resp. 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 předmětné silnici II., resp. III. třídy (např. odrazem) ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.“

Územním plánem jsou navrženy následující zastavitelné plochy (viz Výkres základního členění území).

Lokalita 1

Základní funkční regulace: plochy bydlení
Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 2

Základní funkční regulace: plochy bydlení
Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 4 BZ

Základní funkční regulace: plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**
Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 5 BZ

Základní funkční regulace: plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**
Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 6 BZ

Základní funkční regulace: plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**
Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 9

Základní funkční regulace: plochy bydlení
Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 10

Základní funkční regulace: plochy bydlení
Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 11

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 2

Lokalita 14 BZ

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 2

Lokalita 15 BZ

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 16 BP

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost **BP**

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 19 BZ

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 21

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 23

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 24

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 25

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 2

Lokalita 26

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 28

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 29

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 2

Lokalita 30

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 31

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 2

Lokalita 32 BP (zmenšení plochy)

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost

BP

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 37

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 38

Základní funkční regulace:

plochy obytné

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 40

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Rozloha:

3 038m²

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

stavba bude umístěna v bezpečné vzdálenosti od lesa (s výjimkou oplocení) tj. min. 22 m od hranice PUPFL - na žádost o souhlas orgánu státní správy lesů

Lokalita 42

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 43 BZ

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství

BZ

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 44

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 45

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 46

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 47

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 48 BZ

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 52

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

TI 1

Základní funkční regulace:

plochy technické infrastruktury

Vymezení nově navrhovaných ploch zastavitelných podle změny č. 1:

Lokalita Z1/1

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 32 BP (Z1/3)

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 0

Úprava vymezení lokality 32 BP

Lokalita Z1/4

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 2

Lokalita 28 (Z1/5)

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 0

Rozšíření lokality 28

Lokalita Z1/6

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 2

Lokalita Z1/7

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 1

Lokalita 44 (Z1/8)

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Maximální počet objektů hlavního a přípustného využití: 0

Vymezení ploch přestavby

Lokalita 34/US

Základní funkční regulace:

plochy občanského vybavení – komerční zařízení

Podmínkou pro rozhodování o budoucím rozvoji této lokality je pořízení územní studie.

Lokalita 34 /US

Základní funkční regulace:

plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Podmínkou pro rozhodování o budoucím rozvoji této lokality je pořízení územní studie.

Lokalita Z1/9

Základní funkční regulace:

plochy občanského vybavení – komerční zařízení

Vymezení nezastavitelných ploch

Lokalita 33/US

Základní funkční regulace:

plochy veřejných prostranství - zeleň

Podmínkou pro rozhodování o budoucím rozvoji této lokality je pořízení územní studie.

Plocha V1

Základní funkční regulace:

vodní nádrž s charakterem přírodní tůně s retenční funkcí pro období příválových dešťů

Plocha P1

Základní funkční regulace:

Plocha sloužící pro parkování vozidel

Plocha P3

Základní funkční regulace:

Plocha sloužící pro parkování vozidel

II. Prostorová regulace

Prvky prostorové regulace jsou navrženy pro vybrané části území vyznačené v rámci výkresu základního členění území a označené jako **území s prvky regulačního plánu**.

Jedná se o kompaktněji zastavěná jádra území s hodnotnou původní zástavbou.

Jedná se o všechny plochy tohoto vymezení v rámci platného plánu (stabilizované i rozvojové) a změnou č. 1 územního plánu nově navrhované plochy.

Prostorová regulace doplňuje funkční regulaci a je jí podřízena.

Soubor regulativů pro novou výstavbu a přestavby stávajících objektů v řešeném území obce:

Platí v rozvojových lokalitách určených k možné zástavbě a při stavební činnosti probíhající v již zastavěném území.

Parcelace a umístění staveb na pozemku

- V rozvojových lokalitách bude případná další parcelace odpovídat charakteru jejich bezprostředního okolí. Parcelace bude řešena s ohledem na konkrétní situaci, především terénní, nebude prováděna v pravidelné mechanické ortogonální struktuře
- Obdobně tomu, pokud dojde k úpravě parcelace v již zastavěném území
- Bude dodržena zásada minimálního rozsahu 1.000 m² pozemku pro zástavbu na plochách obytných, resp. pro každý nově realizovaný rodinný dům; tato zásada se neuplatní u vymezených rozvojových lokalit menšího rozsahu se stanoveným počtem objektů hlavního a přípustného využití
- Bude dodržena zásada minimálního rozsahu 2.000 m² pozemku pro zástavbu na plochách smíšených – venkovské bydlení, resp. pro každý nově realizovaný rodinný dům; tato zásada se neuplatní u vymezených rozvojových lokalit menšího rozsahu se stanoveným počtem objektů hlavního a přípustného využití
- Umístění staveb na pozemku, způsob zástavby novými objekty bude odpovídat lokalitě, v níž má být umístěn
- V rámci zastavěného území budou objekty umístěny, pokud terénní podmínky a odstupy od okolních objektů dovolí, poblíž a podél přístupových komunikací
- V rámci lokalit kontaktních se zastavěným územím budou umístěny tak, aby větší, nezastavěná část byla orientována do volné krajiny
- Objekty budou v terénu přednostně orientovány souběžně s vrstevnicemi

Výška, půdorysná forma (hlavních) objektů a hmotové řešení

Základ architektonických hodnot území tvoří tradiční roubený dům (roubený dům podstávkového typu. Regulace vychází z tohoto modelu. Výstavba nových objektů, resp. jejich případné úpravy budou respektovat charakter tradičních venkovských staveb cestou použití tradičních materiálů a architektonických forem (měřítko, hmoty, půdorysný tvar, výška, tvar střechy). Stavby je třeba přizpůsobit konkrétnímu charakteru okolní zástavby.

- Maximální výška objektů rodinných a rekreačních domů na nově navrhovaných lokalitách nebo i v rámci zastavěného území je stanovena typologicky (nikoli parametricky) na 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví.
- Základní půdorysná forma budoucího objemu stavby bude jednoduchá, půdorysně pravouhlého, obdélného půdorysu, podélného tvaru, v poměru 1:2–1:3
- Přípustná jsou i půdorysná uspořádání ve tvaru písmene „L“, „T“ a „U“.
- Nepřípustné jsou půdorysy oblých, křivkových a polygonálních tvarů nebo půdorysy formálně členité.
- Základní objem stavby bude mít jednoduchý tvar bez balkonů a lodžii ve štítech.

Umístění objektů v terénu

- Stavby budou v terénu umístěny s co možná nejmenším navýšením 1.n.p. nad okolní terén (cca 30 – 50 cm)
- Okolní terén nebude zásadním způsobem měněn (zářezy, opěrné zdi, terasy, valy) a bude upravován jen nutnými terénními změnami, násypy a výkopy plynule navazujícími na okolí

Doplňkové stavby a drobná architektura

Stavby malých rozměrů (kůlny, altány, garáže), jiné objekty či mobiliář.

Stavby a objekty svým měřítkem a provedením nenarušující, ale doplňující tradiční charakter území (sochy, pomníky, mohyly, kašny, drobné sakrální stavby a objekty, kapličky, boží muka, kříže, svaté obrázky), herní prvky, zídky (nikoliv jako způsob ohrazení pozemků), zahradní altány, turistické odpočívky, informační tabule, myslivecké posedy a přístřešky, krmelce.

- Stavby a objekty je třeba přizpůsobit charakteru okolní zástavby cestou použití tradičních architektonických forem, prvků a materiálů (měřítko, hmoty, půdorysný tvar, výška, tvar střechy)
- Maximální zastavěná plocha bude 25 m²
- max. výška objektu 5 m od úrovně původního terénu

Podružné stavby – stavba o celkové výšce max. 6 m od původního terénu a půdorysné ploše max. 60 m² bez podsklepení.

- Stavby budou umístěovány tak, aby nerušily tradiční urbanistickou skladbu okolní zástavby, v nezastavěném území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min. 100 m.

Střechy a střešní otvory

- Forma zastřešení bude vůči půdorysu symetrická, provedena jako sedlová, polovalbová, mansardová střecha s hřebenem orientovaným souběžně s delší stranou půdorysu. Přípustné je zastřešení pultovou střechou (resp. soustavou pultových střech) v místě obvyklých sklonů.
- Nepřípustné je zastřešení plochou střechou nebo jinými formami střech v místě neobvyklých forem
- Střešní otvory budou řešeny formou vikýřů v místě obvyklých velikostí a tvarů.
- Výjimečně je přípustné použití střešních oken větších rozměrů v místech panoramaticky pohledově neexponovaných částech území (netýká se nezbytných průlezných otvorů).

Materiály a barevnost

- Bude použito v místě tradičních materiálů: dřevo (tmavých odstínů), hladké, jednobarevné omítky ve světlých odstínech teplých tónů, v místě se vyskytující kámen
- Pro krytiny budou jen výjimečně používány keramické materiály
- Na průčelích nebudou ve větším rozsahu používány keramické obklady
- Nebudou budovány kovové přístavby, garáže a kolny

Přestavby a dostavby

- Při přestavbách nebo dílčích dostavbách bude použito obdobných architektonických forem, materiálů a barevnosti jako na původním objektu, obdobně při řešení okenních tvorů, včetně střešních, dveří a vrat

Oplocení

- Pokud bude provedeno, bude transparentní tradiční dřevěné oplocení (tmavých odstínů) s vertikálními plaňkami, bez nebo s minimálními podezdívkami, dřevěnými, zděnými nebo kovovými sloupky
- Přípustné je též transparentní drátěné či pletivové oplocení bez nebo s minimálními podezdívkami na kovové či dřevěné sloupky
- Nepřípustné je budování ohradních zdí.

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

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

- TII - ČOV (parcelní číslo 239/1) s výpustí

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb.

Vymezení ploch veřejně prospěšných opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření:

- Založení prvků územního systému ekologické stability

Územní plán přebírá a zpřesňuje VPO z nadřazené dokumentace Úplného znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po aktualizaci č. 1 a 2.

H) VYMEZENÍ VPS A VPO, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEKUPNÍ PRÁVO

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje žádné kompenzační opatření podle §50 odst.6.

J VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV, VČETNĚ PODMÍNEK JEJICH PROVĚŘENÍ

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Podmínkou pro rozhodování o budoucím rozvoji následujících ploch (lokalit/skupin lokalit) je pořízení územní studie. Tyto územní studie budou pořízeny, schváleny pořizovatelem a data o nich budou vložena do evidence územně plánovacích činností nejpozději do 6 let od schválení změny č.1 územního plánu Zdislavy.

1) lokalita 33/US

2) lokality 34/US

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Územní plán nevymezuje žádné plochy, v nichž podmínkou pro rozhodování o změnách využití je pořízení a vydání regulačního plánu.

N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Návrh plánu nestanovuje pořadí realizace navrhovaných změn. Na úrovni doporučení preferuje postupnou realizaci zástavby lokalit určených jako plochy bydlení. Prioritně by měl být využit plošný potenciál uvnitř zastavěného území, následně potenciál na hranici zastavěného území.

Průběžně by měly probíhat navrhované úpravy veřejných prostorů, resp. komunikačního systému.

O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán nevymezuje stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

P ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍM PLÁNU

Návrh územního plánu se skládá z textové části a z části grafické.

Textová část územního plánu Zdislava má 50 číslovaných stran.

Část grafická obsahuje celkem 6 výkresů:

1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
2 Hlavní výkres, změna č.1	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 5 000
4. Výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
5. Koordinační výkres	1 : 5 000
6. Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1 : 5 000