

Ú Z E M N Í P L Á N

# Z D I S L A V A

TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL:  
**MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC**  
**ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZPRACOVATEL:  
**ING. ARCH. JAN SEDLÁK, PROJEKČNÍ ATELIER**

ČERVEN 2014

# AUTORIZACE

**Požizovatel:**

**Magistrát města Liberec**

**Úřad územního plánování**

**Zpracovatel:**

**Ing. arch. Jan Sedlák, projekční atelier**

Architektonicko-urbanistická část a koordinace:  
Spolupráce:

Ing. arch. Jan Sedlák  
Ing. arch. Kateřina Valentová Nesládková  
Ing. arch. Adéla Příbylová

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby:

Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura:

Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura:

ONEGAST spol. s.r.o.  
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

Vyhodnocení ZPF, vyhodnocení PUPFL:

Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORIZACE:

## OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST

<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b> <i>Vymezení zastavěného území</i>	5
<b>B</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území</b> <i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	5
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce</b> <i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	6
<b>D</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b> <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</i>	10
<b>E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b> <i>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</i>	14
<b>F</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b> <i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 Stavebního zákona, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</i>	26
<b>G</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb</b> <i>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 vyvlastnit</i>	44
<b>H</b>	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb</b> <i>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	45
<b>I</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b> <i>Podle §50 odst. 1 katastrálního zákona</i>	45
<b>J</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování</b> <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	46
<b>K</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	46
<b>L</b>	<b>Údaje o územním plánu</b> <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	46

## **GRAFICKÁ ČÁST**

<b>1</b>	Výkres základního členění území	1 : 5 000
<b>2</b>	Hlavní výkres	1 : 5 000
<b>3</b>	Hlavní výkres - výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
<b>4</b>	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu obce Zdislava, ve všech výkresech (v měřítku 1:5.000), je vymezena hranice zastavěného území obce. Hranice zastavěného území obce je převzata ze zpracovaných "Průzkumů a rozborů územního plánu Zdislava" z roku 2008 a je aktualizována o proběhlé změny (stav ke dni 30. 6.2011).

## B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu je celé správní území obce Zdislava, tvořené katastrálním územím Zdislava. Celková rozloha řešeného území je 979,8 ha.

### Koncepce rozvoje území

Koncepce územního plánu zohledňuje a vytváří územně technické podmínky pro naplňování potřeb a strategií obce uvedených v zadání územního plánu Zdislava a následně konzultovaných v průběhu zpracování návrhu. Územní plán počítá s celkovým zvýšením atraktivity území, jak pro jeho trvalé obyvatelstvo, tak i návštěvníky cestou koncepce sledující zachování základních urbanistických, přírodních 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.

### Koncepce ochrany a rozvoje území obce

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.

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 není plně stabilizované a nevyhovuje zcela 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 zde zvýraznění jádra obce jako bylo 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 prostředí jako celku. Reliéf, zeleň krajiny, její vodní prvky i půda jsou návrhem považovány za nejhodnotnější a 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.

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE

### Charakter a pojetí

Obec 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 základ skeletu obce. Na hlavní komunikaci navazují větvičky se vedlejší komunikace s další, obvykle méně intenzivní liniiovou 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 měřítka 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 mutací, 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. V návrhu se jedná pouze o lokality 14 a 15 bezprostředně nepřiléhající ani nevyplňující dnes zastavěné území. Jsou však navrženy v jeho blízkosti a vizuální návaznosti a to na místech, kde nenarušují organickou podobu okolní krajiny. Vymezení těchto lokalit je výsledkem reflexe konkrétní morfologické situace a charakteru místa, které bylo již v minulosti částečně zastavěno a které se proto jeví jako vhodné pro obnovení a doplnění zástavby.

### Obecné podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

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 pozemků – nástroj pro regulaci intenzity zastavění, vycházející z charakteru současné zástavby. Vyjadřuje podíl výměry návrhové plochy, který lze zastavět nadzemními stavbami. 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 30. 6. 2011.

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 representovány 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. Jedná se o lokality s označením 1 - 32, 35 - 52 (číselné označení je u ploch smíšených obytných venkovského bydlení doplněno indexem BZ nebo BP, který doplňuje zaměření plochy na domácí zemědělství či drobnou podnikatelskou činnost).

Ostatní plochy v zastavěném území jsou považovány za stabilizované, což znamená, že není vhodné na ně umísťovat nové stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci. Výjimku mohou tvořit pozemky zbořenišť nebo proluky při zachování rozvolněné urbanistické struktury, tak aby nebyl změněn dosavadní charakter zastavěného území

Lokalita 32 - 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 33 je vymezena jako plocha pro zemědělskou výrobu a skladování se zaměřením na pěstitelství.

Lokalita 53 – situovaná v prostoru přiléhajícímu k nádraží byla navržena na základě konkrétního doplňujícího požadavku obce s určením jako lokalita přestavbová - výroba a skladování.

Prostor za kostelem - rozvojové lokality s označením SP1 a Z1 - jsou vymezeny jako nezastavitelné plochy pro rozšíření stávajícího sportovního prostoru a pro vytvoření kulturně-rekreačního zázemí, nového prvku sídelní zeleně. Vymezení plochy umožňuje vybudování přírodního amfiteátru.

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

**Rozvojové plochy:**

rozvojová lokalita	plocha ( m <sup>2</sup> )	způsob využití	poznámka
1	3975	plochy bydlení	
2	1500	plochy bydlení	
4 BZ	1552	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
5 BZ	1440	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
6 BZ	1000	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
8	5096	plochy bydlení	
9	1509	plochy bydlení	
10	2550	plochy bydlení	
11	4713	plochy bydlení	
12	5724	plochy bydlení	
14 BZ	1250	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
15 BZ	2184	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
16 BP	2769	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost <b>BP</b>	
17	3924	plochy bydlení	
19 BZ	2234	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
20	1365	plochy bydlení	
21	4231	plochy bydlení	
23	1843	plochy bydlení	
24	607	plochy bydlení	
25	5940	plochy bydlení	
25 BZ	1832	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
26	1969	plochy bydlení	
28	2446	plochy bydlení	
29	5505	plochy bydlení	
30	1153	plochy bydlení	
31	5144	plochy bydlení	
32 BP	1731	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost <b>BP</b>	
33/US	8512	plochy veřejných prostranství - zeleň	<b>nezastavitelné plochy</b> nutno pořídit územní studii



Územní plán Zdislava

rozvojová lokalita	plocha ( m <sup>2</sup> )	způsob využití	poznámka
33 (SP1)	2249	plochy občanského vybavení - sportovní a rekreační zařízení	nezastavitelné plochy
34/US	22189	plochy občanského vybavení – komerční zařízení	<b>plochy přestavby</b> nutno pořídit územní studii
34/US	12925	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	<b>plochy přestavby</b> nutno pořídit územní studii
35	2344	plochy bydlení	
36 BP	4750	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost <b>BP</b>	
37	1835	plochy bydlení	
38	3030	plochy bydlení	
40	3038	plochy bydlení	
41 BZ	2749	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
42	1474	plochy bydlení	
43 BZ	3837	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
44	1045	plochy bydlení	
45	905	plochy bydlení	
46	1271	plochy bydlení	
47	2126	plochy bydlení	
48 BZ	1950	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
49	1325	Plochy bydlení	
51	1552	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>	
52	1657	plochy bydlení	
53	257	plochy výroby a skladování	<b>plocha přestavby</b>
TI1	726	plochy technické infrastruktury	<b>čistírna odpadních vod</b>

## **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.

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 současně 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.

Ve smyslu schváleného zadání územní plán považuje trasu silnice **III/27242** a **III/27243**, procházející správním územím obce za dlouhodobě stabilizované.

Územní plán navrhuje v rámci konkrétních přestavbových 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.

### **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.

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

Územní plán považuje stávající systém turisticky značených pěších a cyklistických tras procházejících správním územím obce za stabilizovaný. Územní plán navrhuje doplnění systému o pěší větev 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.

Ze zásad územního rozvoje Libereckého kraje je převzat multifunkční turistický koridor D 42, Nová hřebenovka – jižní větev. Na území obce Zdislava vede po stávající červeně značené turistické trase.

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

### **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.

### **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.

### **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. 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 věčná 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 ze září 2004, je Územním plánem respektována a upravena podle současného stavu, grafická část je zpracována podrobněji podle předaných Územně analytických podkladů a dalších informací. V PRVK chybí popis využívaného stávajícího vodního zdroje jižně pod obcí.

#### **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. Záplová území nejsou v řešeném prostoru vymezena. V území jsou navrženy na drobných vodních tocích další dvě malé vodní nádrže přírodního charakteru - v grafické části označeny jako V1 a V2 - s retenční funkcí.

#### **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 obci 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 do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulární žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky přípustného znečištění vod. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje obce 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 současné 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

Sít 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 návštěvníckou 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 a poblíže kostela) vyjádřených také jasněji nežli dnes formovanými veřejnými prostranstvími.

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

### Navržené plochy veřejných prostranství:

označení	plocha ( m <sup>2</sup> )	způsob využití	poznámka
P1	180	plochy veřejných prostranství	
P2	207	plochy veřejných prostranství	
P3	427	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.

## 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 lesními 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
- plochy lesní - PUPFL
- plochy krajinné zeleně
- zeleň soukromou a vyhrazenou
- veřejná prostranství - zeleň

### 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.

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 eneaphylli-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, pěstebními 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 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, pěstebními 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 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, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou 3O –bk 5-7, jd +-3, dbz 2-3, lp 2.	
Kultura:	Lesní pozemek (na řešeném území)	

Územní plán Zdislava

Pořadové číslo:	LBC 64	
Název:		
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: Lokální biocentrum vložené 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 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)	



Územní plán Zdislava

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.
Opatření:	zachovat současný stav, ponechat samovolnému vývoji.
Kultura:	TTP, ostatní plochy

Pořadové číslo:	LBC 161
Název:	Pod Havraním návrším
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:
VKP vodní tok	Lokální biocentrum funkční
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.
Opatření:	zachovat současný stav, ponechat samovolnému vývoji.
Kultura:	TTP, ostatní plochy

Pořadové číslo:	LBC 162
Název:	Pod kapličkou
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:
VKP les	Lokální biocentrum funkční
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, pěstebními 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)

Územní plán Zdislava

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

Územní plán Zdislava

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, vlhké louky, porosty náletových dřevin, lesní porost SLT 3L – jasanová olšina.	
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

Územní plán Zdislava

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, Křížany
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.	
Opatření: Zachovat současný stav, ochrana.	
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
Charakteristika ekotopu a bioty: Na řešeném území lesní porosty SLT: 3V – vlhká dubová bučina, drobný vodní tok.	
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.	
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 umístění 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;

- nepřijatelné:

- 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 umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

## 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;

- nepřijatelné:

- 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 mylis*). 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;

- nepřijatelné:

- 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;

- nepřípustné:

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

## Prostupnost krajiny

Územní plán nenavrhuje nové polní a pěší cesty, v krajině však zachovává současnou cestní síť. 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 rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné 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.

### 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;

- nepřipustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení;

## 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.

### Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:

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

- nepřipustné:

- 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 navrhuje dvě nové vodní a vodohospodářské plochy (vodní nádrže), které budou sloužit převážně jako retenční nádrže v případě potřeby. Navržení soustavy vodních ploch bylo předmětem řešení stanoveného v zadání územního plánu a upraveno na základě jeho projednání.

### Navržené plochy vodní a vodohospodářské:

označení	plocha ( m <sup>2</sup> )	způsob využití	charakter plochy
V1	762	plochy vodní a vodohospodářské	přírodě blízká tůň
V2	6540	plochy vodní a vodohospodářské	přírodě blízká tůň

## 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.

## 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



rekrečního 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**

### **Návrh členění území na funkční plochy, podmínky jejich využití Funkční regulace – legenda hlavního výkresu**

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

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 v rámci obytné stavby, drobná obchodní zařízení a zařízení nerušících\* služeb, 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 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: ubytování menšího rozsahu, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 50 m<sup>2</sup> 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: ubytování (do kapacity 10 lůžek); zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: ubytovací zařízení (do kapacity 10 lůžek) ; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy).

*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; stavby pro administrativu (maximální velikost jedné provozní jednotky: 150 m<sup>2</sup> 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 1000 m<sup>2</sup> 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.

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

## ***PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - hřbitov***

Hlavní funkční využití: hřbitov.

Přípustná funkční využití: - .

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

## ***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 1.000 m<sup>2</sup> 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 prasat.

### ***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.

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

### ***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).

Přípustná funkční využití: - .

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

### ***PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY\* - železnice***

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro železniční dopravu.

Přípustná funkční využití: - .

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.

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

### ***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.

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

### ***PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ***

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

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

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

### ***PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - pole, louky, sady***

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

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

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

### ***PLOCHY LESNÍ - PUPFL\****

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

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

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

\*veškeré stavby trvalého charakteru musí být umístěny v bezpečné vzdálenosti do lesa (v ochranném pásmu lesa 50m od hranice PUPFL je umístování 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: - .

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

### ***ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ***

Hlavní funkční využití: plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.

Přípustná funkční využití: - .

Podmíněně přípustné funkční využití: - .

### ***VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ***

Hlavní funkční využití: plochy sídelní zeleně - parkové plochy.

Přípustná funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

*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 liniových staveb technické infrastruktury
- zřízení staveb a zařízení pro obsluhu pozemků
- umístování drobných prvků mobiliáře

## **Obecně platné regulativy pro využití ploch v nezastavěném území**

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

- zřízení liniových staveb technické infrastruktury
- zřízení staveb a zařízení pro obsluhu pozemků
- umístování drobných prvků mobiliáře
- umístění rozhledny mimo plochu ZCHÚ a ÚSES
- v rámci pozemkových úprav lze měnit druhy pozemků a způsob využití bez nutnosti změny územního plánu
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se připouští pouze v případě, pokud je v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu a pokud nenaruší krajinný ráz.

## **Rozdělení funkčních ploch na zastavěné/zastavitelné a nezastavitelné plochy**

### **Zastavěné/zastavitelné plochy:**

#### *PLOCHY BYDLENÍ*

*PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ VENKOVSKÉ + domácí zemědělství (BZ)*

*PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ VENKOVSKÉ + drobná podnikatelská činnost (BP)*

*PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejné vybavení*

*PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční vybavení*

*PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba*

*PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ*

*PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY*

*PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - železnice*

*PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silnice III. třídy*

*PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - místní komunikace*

### **Nezastavitelné plochy:**

*PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - sportovní a rekreační*

*PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - hřbitov*

*PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ*

*PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ*

*PLOCHY ZEMĚDĚLSTKÉ - pole, louky, sady*

*PLOCHY LESNÍ - PUPFL*

*PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ - izolační, nelesní zeleň*

*ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ*

*VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ*

## Vymezení zastavitelných ploch

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

### Lokalita 1

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	3 975 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 5% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1  v ochranném pásmu lesa (50 m od hranice PUPFL) požadavek na umístění stavby v bezpečné vzdálenosti od lesa na žádost o udělení souhlasu orgánem státní správy lesů

### Lokalita 2

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	1 500 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1  stavba bude umístěna v bezpečné vzdálenosti od lesa (s výjimkou oplocení) tj. min. 30 m od hranice PUPFL - na žádost o souhlas orgánu státní správy lesů

### Lokalita 4 BZ

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>
<u>Rozloha:</u>	1 552 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%

min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1

### **Lokalita 5 BZ**

Základní funkční regulace: plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**  
Rozloha: 1 440 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1

### **Lokalita 6 BZ**

Základní funkční regulace: plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**  
Rozloha: 1 000 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1

### **Lokalita 8**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 5 096 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 5%  
min. zastoupení zeleně: 80%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1

### **Lokalita 9**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 1 509 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1



### **Lokalita 10**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	2 550 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

### **Lokalita 11**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	4 713 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 2

### **Lokalita 12**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	5 724 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 2

### **Lokalita 14 BZ**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>
<u>Rozloha:</u>	1 250 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 20% min. zastoupení zeleně: 70% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

### **Lokalita 15 BZ**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>
<u>Rozloha:</u>	2 184 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech

při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření

Doplňující prostorová regulace:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%

min. zastoupení zeleně: 80%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. počet RD: 1

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

## Lokalita 16 BP

Základní funkční regulace:

plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost

**BP**

Rozloha:

2 769 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace:

bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
rozšíření školy obnovy venkova

Doplňující prostorová regulace:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%

min. zastoupení zeleně: 80%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. počet RD: 1

při umístování staveb je nutno měřením prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb

## Lokalita 17

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Rozloha:

3 924 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace:

bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech

Doplňující prostorová regulace:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 5%

min. zastoupení zeleně: 80%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. počet RD: 1

## Lokalita 19 BZ

Základní funkční regulace:

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

Rozloha:

2 234 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace:

bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření

Doplňující prostorová regulace:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%

min. zastoupení zeleně: 80%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. počet RD: 1

## Lokalita 20

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	1 365 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15% min. zastoupení zeleně: 75% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

## Lokalita 21

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	4 231 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 5% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

## Lokalita 23

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	1 843 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

## Lokalita 24

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	607 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 30% min. zastoupení zeleně: 60% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

## Lokalita 25

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	5 940 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%  
min. zastoupení zeleně: 80%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 2

### **Lokalita 25 BZ**

Základní funkční regulace: plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství **BZ**

Rozloha: 1 832 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1

### **Lokalita 26**

Základní funkční regulace: plochy bydlení

Rozloha: 1 969 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1

### **Lokalita 28**

Základní funkční regulace: plochy bydlení

Rozloha: 2 446 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%  
min. zastoupení zeleně: 80%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1  
u staveb v ochranném pásmu silnice III. třídy bude prokázáno nepřekročení  
max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních  
prostorech staveb

### **Lokalita 29**

Základní funkční regulace: plochy bydlení

Rozloha: 5 505 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%  
min. zastoupení zeleně: 80%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 2

### **Lokalita 30**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 1 153 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1

### **Lokalita 31**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 5 144m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%  
min. zastoupení zeleně: 80%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 2

### **Lokalita 32 BP**

Základní funkční regulace: plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost  
**BP**  
Rozloha: 1 731 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
drobná podnikatelská činnost  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví  
max. počet RD: 1  
u staveb v ochranném pásmu silnice III. třídy bude prokázáno měřením nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb

### **Lokalita 35**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 2 344 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%

min. zastoupení zeleně: 80%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. počet RD: 1

u staveb v ochranném pásmu silnice III. třídy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb

### **Lokalita 36 BP**

Základní funkční regulace:

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

Rozloha:

4 750 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace:

bydlení v rodinných domech, případně bytových domech  
drobná podnikatelská činnost  
malé ubytovací zařízení

Doplňující prostorová regulace:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%

min. zastoupení zeleně: 70%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. počet RD: 2

u staveb v ochranném pásmu silnice III. třídy bude prokázáno měřením nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb

### **Lokalita 37**

Základní funkční regulace:

plochy bydlení

Rozloha:

1 835 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace:

bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech

Doplňující prostorová regulace:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%

min. zastoupení zeleně: 80%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. výška hřebene střehy:

max. počet RD: 1

### **Lokalita 38**

Základní funkční regulace:

plochy obytné

Rozloha:

3 030 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace:

bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech

Doplňující prostorová regulace:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10%

min. zastoupení zeleně: 80%

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví

max. počet RD: 1

v ochranném pásmu lesa (50 m od hranice PUPFL) požadavek na umístění stavby v bezpečné vzdálenosti od lesa na žádost o udělení souhlasu

orgánem státní správy lesů

u staveb v ochranném pásmu silnice III. třídy bude prokázáno měřením nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb

#### **Lokalita 40**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	3 038m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 5% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 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 41 BZ**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>
<u>Rozloha:</u>	2 749m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

#### **Lokalita 42**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	1 474 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15% min. zastoupení zeleně: 75% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

#### **Lokalita 43 BZ**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>
<u>Rozloha:</u>	3 837 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadmennými objekty): 10%  
min. zastoupení zeleně: 80%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní  
max. počet RD: 1

#### **Lokalita 44**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 1 045 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadmennými objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní  
max. počet RD: 1

#### **Lokalita 45**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 905 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadmennými objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní  
max. počet RD: 1

#### **Lokalita 46**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 1 271 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadmennými objekty): 15%  
min. zastoupení zeleně: 75%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní  
max. počet RD: 1

#### **Lokalita 47**

Základní funkční regulace: plochy bydlení  
Rozloha: 2 126 m<sup>2</sup>  
Doporučená funkční regulace: bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech  
Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadmennými objekty): 10%  
min. zastoupení zeleně: 80%  
max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní  
max. počet RD: 1



### **Lokalita 48 BZ**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>
<u>Rozloha:</u>	1 950 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15% min. zastoupení zeleně: 75% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

### **Lokalita 49**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	2 623 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech drobná podnikatelská činnost
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15% min. zastoupení zeleně: 75% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1 při umístění staveb je nutno měřením prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb

### **Lokalita 51 BZ**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy smíšené obytné - bydlení venkovské + domácí zemědělství <b>BZ</b>
<u>Rozloha:</u>	1 552 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech při rodinných domech drobné zemědělské hospodaření
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 15% min. zastoupení zeleně: 75% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 0

### **Lokalita 52**

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy bydlení
<u>Rozloha:</u>	1 657 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	bydlení v rodinných domech, případně rekreačních domech
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 10% min. zastoupení zeleně: 80% max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví max. počet RD: 1

v ochranném pásmu lesa (50 m od hranice PUPFL) požadavek na umístění stavby v bezpečné vzdálenosti od lesa na žádost o udělení souhlasu orgánem státní správy lesů

## TI 1

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy technické infrastruktury
<u>Rozloha:</u>	726 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	čistírna odpadních vod
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	-

## Vymezení ploch přestavby

### Lokalita 34/US

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy občanského vybavení – komerční zařízení
<u>Rozloha:</u>	22 189 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	obchod, služby, ubytovací zařízení administrativní činnost bydlení
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 20% min. zastoupení zeleně: 40% max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží + podkroví max. počet RD: 2

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

### Lokalita 34 /US

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba
<u>Rozloha:</u>	12 925 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	zemědělská činnost administrativní činnost bydlení
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 20% min. zastoupení zeleně: 40% max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží + podkroví max. počet RD: 1

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

### Lokalita 53

<u>Základní funkční regulace:</u>	plochy výroby a skladování
<u>Rozloha:</u>	257 m <sup>2</sup>
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	stavba skladiště s manipulačním prostorem
<u>Doplňující prostorová regulace:</u>	max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 80%

## Vymezení nezastavitelných ploch

### Lokalita 33 (SP1)

Základní funkční regulace: sportovní hřiště

Rozloha: 2249 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace: sportovní zařízení; zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Doplňující prostorová regulace: -

### Lokalita 33/US

Základní funkční regulace: plochy sídelní zeleně - parkové plochy.

Rozloha: 8512 m<sup>2</sup>

Doporučená funkční regulace: -

Doplňující prostorová regulace: -

### Plocha V1

Základní funkční regulace: vodní nádrž s charakterem přírodní tůně s retenční funkcí pro období přívalových dešťů

Doporučená funkční regulace: -

Doplňující prostorová regulace: -

### Plocha V2

Základní funkční regulace: vodní nádrž s charakterem přírodní tůně s retenční funkcí pro období přívalových dešťů

Doporučená funkční regulace: -

Doplňující prostorová regulace: -

### Plocha P1

Základní funkční regulace: Plocha sloužící pro parkování vozidel

Doporučená funkční regulace: - volná plocha s travnatým, živičným povrchem, neb nebo s použitím zatravnovacích dlaždic

Doplňující prostorová regulace: -

## **Plocha P2**

<u>Základní funkční regulace:</u>	Plocha sloužící pro parkování vozidel
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	- volná plocha s travnatým, živičným povrchem, neb nebo s použitím zatravnovacích dlaždic

## **Plocha P3**

<u>Základní funkční regulace:</u>	Plocha sloužící pro parkování vozidel
<u>Doporučená funkční regulace:</u>	- volná plocha s travnatým, živičným povrchem, neb nebo s použitím zatravnovacích dlaždic

# **G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

## **Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

- T11 - ČOV (parcelní číslo 239/1) s výpustí
- Splašková kanalizace
- Účelové komunikace

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

## **Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření:

- Veškeré navrhované prvky ÚSES

Územní plán přebírá a zpřesňuje VPO z nadřazené dokumentace ZÚR Libereckého kraje

- Multifunkční turistický koridor D42, Nová hřebenovka – jižní větev (realizován)

Veřejně prospěšná opatření jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb.

## **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.

## **Plochy pro asanaci**

Územní plán doporučuje pro asanaci plochy a stavby v rámci rozvojových lokalit 32 a 33.

## **H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

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

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

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

## **J 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 územního plánu Zdislavy.

1) lokalita **33/US**

2) lokality **34/US**

## **K STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Návrh plánu nestanovuje pořadí realizace navrhovaných změn. Na úrovni doporučení preferuje postupnou realizaci zástavby lokalit určených jako plochy obytné. Prioritně by měl být využit plošný potenciál uvnitř zastavěného území, následně potenciál na hranici zastavěného území a v posledním pořadí pak lokality vně současně zastavěného území.

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

## **L ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU**

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

Část textová má celkem 46 stran a sestává se z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Koncepce rozvoje území města
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- J** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
- K** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
- L** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- M** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- N** Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona
- O** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- |          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | Výkres základního členění území          | 1 : 5 000 |
| <b>2</b> | Hlavní výkres                            | 1 : 5 000 |
| <b>3</b> | Výkres koncepce technické infrastruktury | 1 : 5 000 |
| <b>4</b> | Výkres veřejně prospěšných staveb        | 1 : 5 000 |