



ÚZEMNÍ STUDIE

Proseč pod Ještědem

ÚZEMNÍ STUDIE
části Přírodního parku Ještěd
LOKALITY BLÁTO - CHLUM - PADOUCHOV
(v území obce Proseč pod Ještědem)

pořizovatel:

Magistrát města Liberec
odbor stavební úřad
úřad územního plánování
460 59 Liberec 1, Nám. Dr. E. Beneše 1

Občanské sdružení Podještědí
460 01 Liberec 1, Tř. 1. máje 858/26

projektant:

Ing.arch. M. Štěpánek
ARCH SERVIS
463 11 Liberec 30, Leknínová 1063

č. zakázky:
v Liberci:

1 09 11
únor 2014

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

	strana
1. <u>TEXTOVÁ ČÁST</u>	
A) Základní údaje	
A1) Základní údaje a hlavní cíle řešení územní studie	2
A2) Širší vztahy	2
A3) Přírodní a krajinné hodnoty území	3
A4) Urbanistické a kulturně historické hodnoty území	5
B) Řešení studie	
B1) Návrh řešení územní studie	6
B2) Vazby na územní plán obce Proseč pod Ještědem	7
B3) Požadavky na stavby a činnosti v území	8
2. <u>GRAFICKÁ ČÁST</u>	
Výkres 1 SCHÉMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	M 1 : 10 000
Výkres 2 VYMEZENÍ PŘÍRODNÍCH A KRAJINNÝCH HODNOT ÚZEMÍ	M 1 : 5 000
Výkres 3 VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH A KULTURNĚ HISTORICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ	M 1 : 5 000
Výkres 4 NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	M 1 : 5 000
3. <u>PŘÍLOHA</u>	
Fotodokumentace	
2 formáty A 4	

A) Základní údaje

A1) Základní údaje a hlavní cíle řešení územní studie

Podnět k pořízení územní studie podalo Občanské sdružení Podještědí, se sídlem Liberec, Třída 1. máje 858/26, zastoupené p. Jaroslavem Jáčem, předsedou. Cílem dlouhodobé aktivity sdružení již od r. 2007 je zachování a ochrana řešeného území s významnými soustředěnými přírodními a estetickými hodnotami, se zachovalou místně tradiční zástavbou.

Jako pořizovatel územní studie byl určen Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad, úřad územního plánování, zastoupený panem Radimem Stankou.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, je zpracována dle zadání s požadavky na řešení území ve vymezené hranici včetně širších vztahů. Vymezuje údaje doporučené k doplnění a ke změně dokumentace územního plánu obce (ÚP) Proseče pod Ještědem, vydaného v r. 2009 a zejména požadavky na ochranu hodnot území.

Vymezení řešeného území

Vymezení hranice řešeného území převážně dle přirozeného prostorového vymezení a ohraničení území a to ze severní strany okrajem lesního porostu s přechodem na vrch Vápenice a Hlubockého hřbetu, ze západní strany okrajem zástavby Jiříčkova, z východní strany lesním porostem Kamenného vrchu s vazbou na lesík Za humny, z jižní strany výraznějším terénním zlomem Chlumu.

Podklady

- krajinářské vyhodnocení části Přírodního parku Ještěd, lokalita Bláto - Chlum, zhotovitel Ing. arch. Jitka Brychtová, červen 2007
- botanické zhodnocení vybrané části Přírodního parku Ještěd, lokalita Bláto - Chlum, zhotovitel RNDr. Jarmila Sýkorová, r. 2007
- průzkumy v terénu ze strany projektanta územní studie, r. 2013

Cíle řešení územní studie

Použití územní studie jako podkladu pro usměrňování využití území, řešení zejména s ohledem na ochranu přírodních hodnot území a struktury zástavby.

Návrh využití a uspořádání území s vazbami

- k širším vztahům řešeného území z hlediska krajinného rázu, prostorových vztahů a vazeb na okolní sousední prostory
- k vymezení přírodních a krajinných, urbanistických a kulturně historických hodnot

Vymezení priorit využití území s vazbami

- na zachování a rozvíjení hodnot území s cílem jejich stabilizace, s návazností na řešení dokumentace ÚP Proseč p. J. a na zpracované studie krajinářského vyhodnocení a botanického zhodnocení vybrané části Přírodního parku Ještěd, lokalita Bláto - Chlum

Vazby na územní plán obce Proseč pod Ještědem

- vymezení údajů doporučených k doplnění a ke změně dokumentace platného ÚP Proseč pod Ještědem, vydaného v r. 2009

Požadavky na stavby a činnosti v území

- základní principy řešení staveb
- požadavky na činnosti v území

A2) Širší vztahy

Vymezení širších vztahů souvisejících s využitím území v bezprostředním okolí řešeného území, zobrazení grafických údajů viz výkres 1 „Schéma širších vztahů“.

Okolní území

Širší vztahy a vazby vymezeného řešeného území na okolní hodnotné přírodní prostory jsou dominantní ve stoupajícím údolí s osou Padouchovského potoka ve směrech k Ještědskému hřbetu a k Hlubockému hřbetu převažujících lesních pozemků značného převýšení terénu, při

západním okraji s uplatněním výškové dominanty zalesněného Kamenného vrchu, z jižní strany se zřetelným terénním ohraničením území zalesněným hřbítkem Chlumu a lesíkem Zahumny. Dále jižně od Chlumu a řešeného území směrem k Javorníku u Č. Dubu již převažuje zastoupení orné půdy a agrární krajiny.

Specifické pro území je výrazná soustředěnost přírodních a krajinných hodnot ve výše uvedeném bezprostředním okolí řešeného území. Tato skutečnost umocňuje i hodnoty vymezeného řešeného území.

Zástavba

Prostorové uspořádání zástavby, situované ve velmi kvalitním přírodním rámci krajiny ve vztahu k okolí, zahrnující shluky objektů v prostorech dolní a horní části Padouchova a na Blátě a rozptýlené samoty.

Nejbližší kontakt zástavby západním směrem se zástavbou Jiříčkova, ve vzdálenější poloze s horní částí Proseče p. J. východním směrem a dále s Javorníkem u Č. Dubu jižním směrem.

A3) Přírodní a krajinné hodnoty území

Kvalita území s ohledem na zachované přírodní a krajinné hodnoty území. Zobrazení grafických údajů viz výkres 2 „Přírodní a krajinné hodnoty území“.

Hodnocení lokality

Přírodní a krajinné hodnoty řešeného území pohledově ohraničené po převážné části jeho obvodu pohledovým horizontem lesních porostů. Přírodní hodnoty dílčích prostor řešeného území s bohatým zastoupením vodních toků, potočních niv a zamokřených ploch, lučních pramenišť, cenných vegetačních prvků vysokého náletu na nelesní půdě, doprovodné zeleně vodotečí, mezí, remízů, alejí u komunikací. Významné je zastoupení zahrad a ovocných sadů.

S ohledem na značné výškové členění řešeného území v okolí Padouchova a ve směru do Bláta převládá charakter podhorské krajiny, v dolní části řešeného území při okraji Chlumu a jihozápadně od Kamenného vrchu převládá údolnicová rovinatější poloha krajiny.

Vymezení dílčích území harmonické krajiny

Padouchov krajina vysoké krajinářské hodnoty

Bláto, Chlum krajina zvýšené krajinářské hodnoty

Řešené území s kumulací přírodních a estetických prvků se nachází mimo intenzivní zemědělsky využívanou krajinu, která je již zastoupena dále jižním směrem v okolí Javorníku u Č. Dubu, s přítomností chovu skotu.

Ochrana přírodních hodnot

*** Ochrana přírody a krajiny**

Zvýraznění přírodních hodnot vymezené lokality s vazbou ke kumulaci vymezení dílčích ploch chráněných území a všeobecné ochrany krajiny.

zvláště chráněná území

- Natura 2000 - EVL Vápenice - Basa, CZ 0514668, dvě puklinové a krasové jeskyně Velká a Malá Basa s výskytem netopýrů, druhově bohaté louky, bučiny, severně od řešeného území v horní části Padouchova

všeobecná ochrana přírody

- Přírodní park (PP) Ještěd, pro uchování rázu krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, PP je vymezen v rozsahu celého řešeného území

- Významné krajinné prvky

(návrh v dokumentaci ÚP Proseč p.J.)

VKP 1 Chlum ... protáhlý částečně zalesněný hřebínek, výskyt sasanky lesní a dalších vzácných druhů rostlin

VKP 2 mezi Kamenným vrchem a Javorníkem ... zarostlá mez podél bývalé cesty, výskyt ohrožené květeny (černýš rolní aj.)

- Památné stromy

2 lípy malolisté ... při domu č.p. 3 (u Pluhařů) a cestě do horní části Padouchova
1 lípa malolistá ... při bývalé cestě východně od zástavby na Blátě, (vyhlášení MÚ Český Dub pod názvem Karolínka, požadavek na změnu údaje v dokumentaci ÚP Proseč p.J.)

- Územní systém ekologické stability ... regionální a lokální

regionální biocentrum RC 1978 Padouchov ... zahrnuje severní část řešeného území
regionální biokoridor RK 07 Čertova zeď - Padouchov s vloženými lokálními biocentry ... probíhá řešeným územím podél Padouchovského potoka

lokální biocentra

lokální biocentrum BC 97 ... dle výstupu botanického hodnocení (RNDr. J. Sýkorová, 2007), biocentrum přesunuto z lokality Bláto do lokality Chlum, nachází se při jižní hranici řešeného území (vymezení v dokumentaci ÚP Proseč p. J.)

lokální biocentrum BC 98 ... severovýchodně od Bláta

lokální biocentrum BC 216 ... v jihozápadní části Kamenného vrchu

lokální biokoridor

lokální biokoridor BK 216/96/98 ... mezi Kamenným vrchem a Blátem

* Botanické zhodnocení

Botanické zhodnocení vybrané části Přírodního parku Ještěd, lokalita Bláto - Chlum. Přírodní hodnoty území byly potvrzeny botanickým hodnocením v 10 dílčích lokalitách (zpracovatel RNDr. J. Sýkorová) v průběhu vegetační sezóny v r. 2007, poloha lokalit je zobrazena ve výkresu č. 2.

Charakteristika lokalit

- lokalita 1

registrace protáhlého zalesněného hřebínku s mimolesní zelení s hojným podrostem keřů a s polní cestou, v dolní části návrh biocentra BC 97, návrh registrace VKP-1, výskyt sasanky lesní, pcháče bezlodyžného

- lokalita 2

úsek Padouchovského potoka, podmáčená olšina včetně lesnatého svahu s výskytem bledule jarní, současně zde průběh lokálního biokoridoru BK 195/97/98

- lokalita 3

louky ve svahu nad Javorníkem ke Kamennému vrchu v bloku kosených luk a pastvin, zbytky bývalých mezí, s fragmenty původního společenstva rostlin

- lokalita 4

výrazná kamenitá dřevinami zarostlá mez orientovaná po spádnicí v místě mezi Padouchovským potokem a Kamenným vrchem, registrace meze jako VKP-2, výskyt černýše rolního

- lokalita 5

okraj lesa na jihozápadním svahu Kamenného vrchu, bez výskytu vzácnějších druhů rostlin, výskyt kapradin v expanzivní formě

- lokalita 6

dřevinný doprovod olše podél místní vodoteče, levostranného přítoku Padouchovského potoka, bylinný podrost kolem vodoteče v dolní části toku je druhově pestřejší

- lokality 7A a 7B

linie mezí v částech 7A a 7B, mladší nálety stromů a keřů, dle ÚSES východně od Bláta v části 7A průběh lokálního biokoridoru BK 216/96/97, výskyt chráněných druhů rostlin, ostřice Davallový

- lokalita 8

dvě prameniště se zamokřenou plochou M 4 s přítomností mimolesní zeleně, dále severovýchodním směrem při komunikaci u domu č.p. 122 u Dědků další prameniště s rybníčkem; výskyt mokřadního společenstva s výskytem chráněných a ohrožených druhů rostlin prstnatce májového a ostřice Davallový

- lokalita 9

úsek Padouchovského potoka a jeho oboustranných přítoků, luční zamokřené plochy a olšiny v potoční nivě, dle ÚSES průběh regionálního biokoridoru RK 07 (96/97)

- lokalita 10

zamokřená plocha v louce při Padouchovském potoce, viz údaj M 3, s dominujícím společenstvem pcháčové louky

* Zamokřené plochy

Zamokřené plochy lokálně hodnotné s přítomností mokřadního společenstva rostlin, rákosin, v daných místech prozkoumané terénním průzkumem projektanta, červenec 2011, viz údaje výkresů 2 a 4

M 1 zamokřená plocha v okolí levého břehu Padouchovského potoka jižně od Bláta

M 2 zamokřená plocha při levém břehu Padouchovského potoka jižně od Bláta

M 3 zamokřená plocha u břehu Padouchovského potoka mezi Blátem a Chlumem, viz předchozí lokalita 10

M 4 zamokřená plocha východně od Bláta, viz předchozí lokalita 8, souvislost se zamokřenou loukou ve směru k památné lípě Karolínka

Krajinné hodnoty

* Vodoteče

Údolní poloha území s osou Padouchovského potoka, s bočními přítoky, s přítomností výrazné doprovodné zeleně.

* Lesní porosty

Vymezené prostory řešeného území převážně s bezprostředními vazbami na lesní pozemky ve stoupajícím údolí, výrazné uplatnění okrajů lesních pozemků a remízů.

* Mimolesní zeleň

Doplnění ve vymezení ploch uvedených v dokumentaci Územního plánu Proseč p. J.

- vysoký nálet na nelesní půdě

- aleje, doprovodná zeleň

Vysoký nálet na nelesní půdě mimo lesní pozemky, aleje podél komunikací, doprovodná zeleň podél vodotečí.

* Podhorské louky a pastviny

Podhorské louky a pastviny s druhovou pestrostí květeny v okolí území Padouchova s přechodem do území Bláta situované převážně ve svažitém terénu.

A4) Urbanistické a kulturně historické hodnoty území

Vymezení místních kvalit území s ohledem na zachované civilizační hodnoty území. Zobrazení grafických údajů viz výkres 3 „Urbanistické a kulturně historické hodnoty území“.

Urbanistické hodnoty

* Situování objektů

V území situování zástavby původních zachovalých objektů s převahou využití pro bydlení. Výrazná zástavba původních zemědělských usedlostí s přítomností stodol, (zemědělská činnost provozována v objektu č.p. 113). Doplnující novější zástavba ve 3 lokalitách č.p. 14, č.p. 17 a západně od č.p. 13.

* Prostorové uspořádání zástavby

Zastavěná území v nepravidelném uspořádání převážně skupin objektů ve shlucích v přírodním rámci krajiny.

Prostorové uspořádání zástavby skupin objektů ve stoupajícím údolí ke strmému úpatí Hlubockého hřbetu. Padouchovský potok tvoří osu urbanizovaného území a spojnicí 3 dílčích prostor zástavby

- Padouchov dolní část (usedlost č.p. 2 U Havelků a 2 okolní domy)

- Padouchov horní část (4 roubené domy, 1 dům s přestavbou, zbořeniště a další objekt č.p. 3)

- Bláto (1 roubený dům s 3 okolními domy)

V samostatné poloze jsou situovány domy č.p. 113 na stráni ve směru k Horní Proseči p. J. a č.p. 122 u Dědků východně od Bláta při komunikaci do Proseče p. J. ve formě usedlostí a rodinný dům novější zástavby západně od č.p. 13. Rodinný dům č.p. 14 při západním okraji řešeného území již bezprostředně navazuje na urbanizované území Jiříčkova.

Hodnoty prostorové venkovské struktury původní zástavby v řešeném území v kontextu jeho civilizačních a přírodních hodnot.

Úspěšně proběhla přestavba rodinného domu č.p. 131 při Padouchovském potoce jižně od chalupy č.p. 2 U Havelků, probíhá přestavba usedlosti č.p. 122 u Dědků, v rohové poloze objektu zde byla zrealizována truhlářská dílna.

Kulturně historické hodnoty území

*** Objekty lidové architektury, místě tradiční stavby**

Jednoduché formy zástavby v území, objekty lidové architektury a místně tradiční stavby.

Objekty vyžadující místní ochranu při stavební činnosti, viz údaje výkresů 3 a 4

- Padouchov ... 4 objekty roubených domů č.p. 5, 9, 10 a 12, v sousedství objektů situování vzrostlých jasanů

- Padouchov statek č.p. 2 U Havelků ... historický statek 3 objektů roubeného domu s obloukovou podstávkou, roubeného seníku a zděné stodoly se vzrostlou lípou, v sousedství původní hospodářská usedlost č.p. 13 se zachovalou stodolou

- Bláto ... roubený dům č.p. 34, v sousedství u domu č.p. 35 původní stodola, dřevěná a zděná část ve 2 fázích výstavby

*** Další hodnoty**

Historické a technické hodnoty

- chalupa č.p. 2 U Havelků ... dějiště novely Karolíny Světlé „Lamač a jeho dítě“

- technický objekt místního významu ... historický vícekomorový zemní vodojem s realizací okolo r. 1935 nad domy v Blátě, dnes bez využití (zde původně zásobování vodou 3 zemědělských usedlostí)

*** Naučná stezka**

Naučná stezka Ještědské vápence v trase Rozstání - Mazova horka - Padouchov - Pláně - Pilínkov; orientační tabule č. 3 v Padouchově ... u chalupy č.p. 2 U Havelků.

B) Řešení studie

Výsledkem řešení územní studie je ochrana přírodních a civilizačních hodnot s vymezením požadavků na činnost v území (iniciátor péče - Občanské sdružení Podještědí).

B1) Řešení území a ochrana jeho hodnot

Kvalita území s ohledem na zachované přírodní hodnoty území a potřeby k zachování a k ochraně těchto hodnot. Ochrana znaků krajinného rázu, dochovaných přírodních hodnot se zachováním stávajících a situování nových cenných vegetačních prvků.

Ochrana krajinného rázu, přírodních, urbanistických a kulturně historických hodnot dílčích území před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu s vazbou na hodnocení řešeného území, viz údaje kap. A2), A3) a A4).

V řešeném území dle vymezení ploch v ÚP Proseč p. J. se vyznačují zastavitelné a nezastavitelné plochy, navrhuje se doplnění ve využití ploch, doporučují se změny ve vymezení zastavitelných ploch a uvádějí se i ostatní údaje v souvislosti s přírodními hodnotami území.

Zobrazení grafických údajů viz výkres 4 „Návrh řešení územní studie“.

*** Vymezení zastavitelných ploch**

- rodinné domy, plochy Z 30 a Z 31

Doporučuje se vyloučení zastavitelné plochy Z 58 - účelová komunikace.

Potvrzuje se nutnost vybudování komunikace s významem dopravního přístupu do horní části Padouchova z důvodu zániku původní cesty.

* Vymezení nezastavitelných ploch

- zrušení návrhu vodní plochy a zastavitelné plochy hráze Z 67 na pozemku p.č. 476/3, k.ú. Proseč p. J., západně od domu č.p. 131. Vodní plocha již zrealizována v sousedství jižně od domu č.p.131u břehu Padouchovského potoka.

- doplnění vodních ploch

Vodní plocha pod domem č.p. 131 (viz předchozí údaj). Potok od rybníčku situovaného u domu č.p. 122, přítok Padouchovského potoka.

- doplnění ploch

vysoký nálet na nelesní půdě

aleje, doprovodná zeleň

Vyznačení ploch vysokého náletu na nelesní půdě, doprovodné zeleně podél vodotečí, doplnění alejí podél komunikací, s významem prostorového členění území krajiny.

* Doplnění ve využití ploch

- návrh účelové komunikace

Vymezení trasy komunikace v prostoru Bláta na oddělených pozemcích podél drobné vodoteče a lípy Karolínka dle aktuálního údaje katastrální mapy.

* Ostatní údaje

- úprava hranice Natura 2000 - EVL Vápenice - Basa, zmenšení hranice dle legislativního vymezení

- zrušení návrhu lokálního biocentra - v prostoru Bláta

Nové vymezení biocentra jižním směrem v přírodním prostoru Chlumu, na daném místě v prostoru Bláta napojení lokálního biokoridoru na regionální biokoridor.

- krajinný ráz

Padouchov - harmonická krajina vysoké krajinářské hodnoty

Bláto, Chlum - harmonická krajina zvýšené krajinářské hodnoty

(vymezení území dle krajinářského vyhodnocení části Přírodního parku Ještěd z r. 2007)

- památné stromy vyhlášené - U Pluhařů, Karolínka

- významné krajinné prvky navržené k registraci - VKP 1, VKP 2

- místní ochrana

místně tradiční stavby - roubené domy

Požadavek na ochranu objektů při provádění stavební činnosti.

botanicky cenné lokality - dle botanického hodnocení

plochy zamokřené - mokřadní společenstva rostlin

B2) Vazby na územní plán Proseč pod Ještědem

Řešení územní studie se doporučuje využít jako podklad pro změnu ÚP Proseč p. J.

* Vymezení zastavitelných ploch

- plocha změny Z 67 ... zastavitelná vodního díla - plochy hráze a související vodní plochy u domu č.p. 131, zrušení navrhované plochy vodohospodářské, proběhla již realizace rybníka ve tvaru kruhu průměru cca 7m v sousední poloze na levém břehu Padouchovského potoka pod domem č.p. 131

- vymezení účelové komunikace od Bláta ve směru do prostoru Za humny, vedení komunikace na oddělených pozemcích dle aktuálního údaje katastrální mapy

* Změny ve využití nezastavěných ploch

- vodní plochy

... vymezení vodní plochy pod domem č.p. 131

... vymezení vodního toku a vodní plochy při domu č.p. 122 u Dědků

požadavek na stabilizaci vodních poměrů v plochách

- plochy smíšené nezastavěného území
doplnění ploch vysokého náletu na nelesní půdě převážně dle stavu v terénu
- ... vymezení a posílení ploch
v prostoru hřebínku na Chlumu, v Padouchově
mez k vodojemu Proseč p.J., SZ od domu č.p. 2
- plochy krajinné zeleně
- návrh na doplnění alejí podél stávajících komunikací
- ... podél komunikace po vrstevnici terénu od dolního vodojemu v Jiříčkově k Padouchovu,
návrh na členění krajinného prostoru
- ... podél komunikace po spádnicí do Javorníku u Č.D, podpora stávající aleje a nový úsek
aleje ke křižovatce u domu č.p. 122
- ... podél komunikace po vrstevnici terénu u křižovatky u domu č.p. 122
- návrh na doplnění doprovodné zeleně
- ... posílení ploch podél Padouchovského potoka
v prostoru Bláta
- * Změny a doplnění údajů
- památné stromy
- ... změna návrhu do stavu, památný strom Karolínka v prostoru Bláta, (vyhlášení MÚ Český
Dub)
- aktualizace Natura 2000 - EVL
- ... aktualizace hranice EVL Vápenice - Basa, AOPK ČR, krajské středisko Liberec

B3) Požadavky na stavby a činnosti v území

Požadavky na stavby

* Umísťování staveb v území

- z hlediska staveb a stavebních zásahů považovat území za stabilizované s preferencí zachování volné nezastavěné krajiny
- doprovodné zemědělské a chovatelské stavby, pro plnění funkcí lesa (například polní krmiště, přístřešky, seníky) s podmíněnou realizací s posouzením staveb na krajinný ráz
- nepřipouštět stavby mobilních domů, staveb pro reklamu (billboardy), přípustnost zařízení do 4 m² plochy (kupř. informační tabule)

* Stavební úpravy na objektech

- věnovat pozornost z pohledu místní ochrany k zachování a udržování hodnotné venkovské zástavby, včetně péče o okolní pozemky těchto objektů a soliterní zeleň
- věnovat pozornost k zajištění kvality stavební činnosti a stavebních úprav zejména na místně tradičních objektech (viz údaje výkresu 3)

* Základní principy řešení staveb

Stavby pro bydlení s navázáním na stávající místně tradiční objekty

- obdélný půdorys základního traktu o poměru stran 1 : 2 - 2 : 3, dále s možností přístavby nebo kolmého traktu celkového půdorysu tvaru T nebo L
- rovnoramenná sedlová střecha (o sklonu 40 - 45⁰) s přesahy okapu a ve štítu, s vikýři tradičních tvarů a velikostí, umístění komína u hřebene střechy
- jednoduchý tvar stavby bez výstupků, balkonů, lodžii
- tradiční materiály fasády - dřevo, hladká omítka, kámen, neutrální barevnost střešní krytiny (černá, šedá, hnědá, červená)
- plynulé zapojení stavby do terénu, minimum zpevněných ploch, hřeben hlavního traktu rovnoběžně s vrstevnicemi terénu, podlažnost přízemí a podkroví, max. výška hřebene od úrovně přízemí 9 m

Požadavky na činnosti v území

*** Priority péče ochrany hodnot krajiny**

- věnovat zvýšenou péči příslušným pozemkům v legislativním rámci s vazbou k ochraně přírody a krajiny, týkající se území Natura 2000, EVL Vápenice - Basa; Přírodního parku Ještěd; ÚSES; významných krajinných prvků (viz údaje výkresu 2)
- věnovat pozornost z pohledu místní ochrany k ochraně botanicky cenných lokalit mimo významné krajinné prvky navržené k registraci i zamokřených ploch (viz údaje výkresu 4)
- věnovat pozornost z pohledu místní ochrany k ochraně mimolesní zeleně, kvalitě zemědělských kultur luk a pastvin (viz údaje výkresů 2 a 4)

*** Opatření k zachování a k rozvoji hodnot krajiny**

- sjednocovat nejbližší okolí domů, zachovávat nebo doplňovat pozemky ovocných sadů a zahrad
- v území nepovolovat žádné stavby nebo záměry, které by vedly k narušení a zneprůchodnění soustavy účelových komunikací, v nezastavěném území krajinného prostředí s dopady na omezení propustnosti území se nepřipouští pevné oplocování pozemků
- zachovat koryta vodních toků s doprovodnou zelení, provádět zahlubování koryt v místech vylévání toků na okolní pozemky, zachovat místní prameniště v území
- zachovat v území typický vzhled kulturní krajiny, louky a pastviny, meze s doprovodnými porosty, aleje podél komunikací, provádět doplňování těchto porostů, chránit solitérní stromy
- výrazně nezasahovat do reliéfu terénu terénními úpravami (výrazné násypy a zářezy při situování staveb)
- pastvu hovězího dobytka provádět v míře nenarušující drnový fond, hospodařením podporovat květnaté louky, při pastvě opatření k ochraně zamokřených ploch a vytipovaných botanicky cenných lokalit a dalších vymezených ploch s vazbou k ochraně přírody a krajiny
- vzhledem ke krajinářské cennosti území obce posouzení zásahů, které by mohly snížit či změnit krajinný ráz se stanovuje individuálním posuzováním MML OŽP Liberec