

ÚZEMNÍ PLÁN

ZDISLAVA

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
ING. ARCH. JAN SEDLÁK, PROJEKČNÍ ATELIER

ČERVEN 2014

Pořizovatel:

Magistrát města Liberec

**Zpracovatel:
atelier**

Úřad územního plánování

Ing. arch. Jan Sedlák, projekční

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 - ODŮVODNĚNÍ

A	Postup pořízení územního plánu	4
B	Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu	5
	1. <i>Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem</i>	
	2. <i>Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území</i>	
	3. <i>Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů</i>	
	4. <i>Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů</i>	
C	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	19
	<i>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno</i>	
D	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	20
	<i>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území</i>	
	<i>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</i>	
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	39
F	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	40
G	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona)	40
H	Vyhodnocení ZPF a PUPFL	41
I	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	49
J	Vyhodnocení připomínek	52

GRAFICKÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

1	Koordinační výkres	1 : 5 000
2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
3	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1 : 5 000

PŘÍLOHA

Soubor doporučených pravidel pro novou výstavbu a přestavby stávajících objektů na řešeném území obce Zdislava

ÚVOD

Obec Zdislava nemá zpracovaný Územní plán sídelního útvaru. S ohledem na tuto skutečnost a potřeby obce rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení územního plánu.

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Zdislava, jež je tvořeno katastrálním územím Zdislava.

Územní plán Zdislava se stane pro státní správu a především pro samosprávu základním nástrojem řízení územního rozvoje, kulturně citlivého a ekologicky únosného využívání území, dokumentem, jenž bude uspokojivým a dostatečným podkladem pro koncepční rozhodování o budoucnosti obce ve střednědobém časovém horizontu.

Hlavními požadavky zadání jsou: stanovení podmínek pro důslednou obnovu a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury zastavěného území i volné krajiny, naplnění potřeb dalšího, spíše individuálně iniciovaného stavebního rozvoje cestou vymezení rozvojových, resp. představbových ploch, potřebná rehabilitace veřejných prostor, vymezení veřejně prospěšných staveb, umožnění přiměřené dynamiky rozvoje služeb a obchodu, využití rekreačního potenciálu území pro velikostí přiměřenou ubytovací kapacitu, stanovení zásad šetrného využívání území a jeho trvale udržitelného rozvoje, promítnutí požadavků na ochranu a tvorbu životního prostředí v zastavěném území i mimo zastavěné území, stanovení základní koncepce dopravní a technické infrastruktury; to vše i z hlediska harmonického začlenění obce do okolní krajiny. Při rozvoji všech nových území je nutno vycházet z charakteru obce a cestou kontextuálních a spíše evolučních forem intervencí uchovat a obnovovat, resp. obnovit její tradiční ráz.

A POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pro území obce Zdislava nebyl dosud v minulosti vypracován územní plán. V roce 1998 byla zpracována dokumentace průzkumy a rozborů a urbanistická studie obce, autor Ing. arch. Věra Olivová. Současně byly využity i údaje Programu obnovy vesnice.

Zastupitelstvo obce Zdislava rozhodlo svým usnesením o pořízení územního plánu dne 24. 4. 2007. Dle rozhodnutí obce je pořizovatelem dokumentace Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování.

Aktuální údaje, požadavky a podklady k řešení územního plánu vyplynuly z ÚAP ORP Liberec, ze ZÚR a z ÚAP Libereckého kraje, z Podkladů pro zpracování návrhu zadání územního plánu obce Zdislava vypracovanou pracovní skupinou obce. Důležitým podkladem byla dokumentace doplňujících průzkumů a rozborů zpracovaná Ing. arch. Štěpánkem v dubnu 2008. Přípravné práce na zadání územního plánu byly zdlouhavé a kvůli přehnaným požadavkům na rozvoj obce byl Krajským úřadem Libereckého kraje, orgánem ochrany přírody a krajiny k návrhu zadání uplatněn požadavek na posuzování vlivu územního plánu na životní prostředí. Po vyhotovení pracovní verze návrhu územního plánu, který vypustil rozsáhlé záměry nevhodné ve venkovské krajině a Přírodním parku Ještěd byl příslušný dotčený orgán požádán o nové posouzení zadání ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Závěrem tohoto posouzení ze dne 31. 8. 2011 je, že není nezbytné a účelné komplexně posuzovat Územní plán Zdislava podle § 10i zákona. Návrh zadání k územnímu plánu Zdislava, který zpracoval pořizovatel, byl projednán na základě požadavků dotčených orgánů upraven a následně schválen v Zastupitelstvu obce Zdislava dne 13. 9. 2011.

Společné jednání o návrhu územního plánu proběhlo 26. 10. 2011. Vzhledem k nesouhlasným stanoviskům dotčených orgánů s předloženou dokumentací a potřebě zásadních úprav dokumentace, bylo společné jednání o upraveném návrhu územního plánu dne 18. 6. 2012 opakováno. Dokumentace byla upravena na základě pokynů na úpravu návrhu územního plánu zpracovaných pořizovatelem. Zpracování pokynů předcházelo jednání pořizovatele, projektanta a příslušných dotčených orgánů o redukci navržených zastavitelných ploch, které proběhlo 20. 12. 2011.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotili stanoviska dotčených orgánů k návrhu územního plánu a zpracovali pokyny na úpravu návrhu územního plánu. Tyto pokyny byly rozšířeny a požadavky na úpravu dokumentace územního plánu vyvolané novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb. a příslušných prováděcích právních předpisů k 1. 1. 2013. Na základě těchto pokynů byla dokumentace návrhu územního plánu upravena. Novela stavebního zákona vyvolala požadavek na zveřejnění návrhu územního plánu veřejnou vyhláškou dle § 50 odst. 3 stavebního zákona. Zveřejnění proběhlo na úřední desce obce Zdislava v termínu od 25. 9. 2013 do 11. 11. 2013. Veřejnost uplatnila 3 připomínky k návrhu územního plánu, které byly projednány a s určeným zastupitelem a projektantem a na základě výsledků projednání byla ještě dodatečně upravena dokumentace návrhu územního plánu. Následně byla podána žádost o stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje k návrhu

územního plánu Zdislava dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Dne 7. 1. 2014 obdržel pořizovatel od Krajského úřadu Libereckého kraje kladné stanovisko se závěrem, že lze zahájit řízení o vydání územního plánu Zdislava.

Veřejné projednání návrhu územního plánu proběhlo za účasti dotčených orgánů ve společenské místnosti v budově bývalé školy ve Zdislavě dne 26. 2. 2014. Veřejná vyhláška byla vyvěšena úřední desce obce Zdislava a úřední desce pořizovatele v termínu od 24. 1. 2014 do 27. 2. 2014. K návrhu územního plánu byly uplatněny stanoviska dotčených orgánů zahrnující drobné požadavky na doplnění či opravu nepřesností v dokumentaci návrhu územního plánu. Tyto drobné nedostatky byly projektantem na základě pokynů pořizovatele opraveny. Dále bylo uplatněno 6 námitek a připomínek. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem na jednání 28. 3. 2014 tyto námítky a připomínky vyhodnotil a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek. Tento návrh byl doručen dotčeným orgánům a Krajskému úřadu Libereckého kraje s výzvou uplatnění stanoviska k tomuto návrhu. Vzhledem k tomu, že obdržená stanoviska byla souhlasná, doplnil pořizovatel takto zpracovaný návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek do Odůvodnění územního plánu Zdislava. Pořizovatel dále doplnil do Odůvodnění územního plánu údaje o výsledcích projednání a přezkoumal soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a prováděcích právních předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, se závěrem, že je vše souladu. Vzhledem k tomu, že nedošlo po veřejném projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu Zdislava, předkládá pořizovatel zastupitelstvu obce Zdislava návrh územního plánu Zdislava na vydání.

B VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Zdislava respektuje Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v kapitole 2 Politiky územního rozvoje České republiky.

Z pohledu souladu územního plánu se jedná především o soulad:

1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Zdislava je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Libereckého kraje. Naplňuje hlavní zásady stanovené v tomto materiálu jak na úrovni obce, tak v zapojení do širšího územního kontextu. Zároveň je územní plán v souladu s VPS a VPO ZÚR LK, které územím procházejí.

2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Obecný cílem územního plánování je zejména další udržitelný rozvoj území, v daném případě udržení vitality obce založené na stabilizaci, resp. případném růstu jejich trvalých nebo i dočasných obyvatel. Vzhledem k tomu, že demografický profil zde žijících nedává předpoklady většího růstu, je v návrhu. Z důvodu iniciace ekonomické i demografické dynamiky obce byl vymezen určitý plošný potenciál rozvoje ploch přesahující odhadovaný spontánní růst, určený především pro trvalé a dočasné bydlení. Stejně tak je umožněn určitý rozvoj ekonomických aktivit souvisejících s rekreačním potenciálem obce a okolní krajiny. Urbánní struktura a její hodnoty neumožňují vznik větších staveb. Plán však umožňuje částečnou integraci těchto aktivit do stávajících objektů, resp. ploch.

Podobně je tomu s dalším cílem, kterým je uchování a rozvoj hodnot území. V daném případě především hodnot krajinných a přírodních. Vzhledem k tomu, že prakticky všechny vzešlé nároky rozvoje požadované v rámci zadání jsou realizovány v rámci hranic zastavěného území (resp. na jejím okraji), zůstává obraz sídla ve vztahu k okolí prakticky nezměněn. Naopak zástavbou některých volných ploch v rámci obce dojde k určité pozitivní homogenizaci dnes plošně neefektivní urbánní struktury.

Zachovány zůstávají nadmístní i místní koridory USES.

Návrhu územního plánu obce Zdislava předcházela aktualizace průzkumů a rozborů pro potřebu zpracovatele spočívající v podrobném poznání stavu území a jeho zástavby, a v následném kvalitativním vyhodnocení jeho architektonického a urbanistického charakteru, resp. definování základních i specifických hodnot. To bylo promítnuto do celkového i detailního přístupu k řešení s tím, že se především jedná o požadavek zachování

hodnot spočívajících v hodnotné urbanistické struktuře zastavěného území, místně specifického charakteru rozhraní zastavěných a nezastavěných částí území a charakteru krajinného rámce katastru obce. V návrhu je tak odpovídajícím, pro dané situace specifickým způsobem vytvořena nabídka nových zastavitelných ploch pro další rozvoj obce. V souladu se zadáním především v podobě rozvoje rodinného, resp. rekreačního typu bydlení a umožnění přiměřených možností doplnění občanské vybavenosti, nerušících služeb a drobného podnikání, které svým rozsahem nenarušuje charakter okolních obytných ploch. Součástí návrhu je také zpracování odpovídající koncepce dopravní a technické infrastruktury.

Návrh územního plánu obce tyto cíle naplňuje, včetně toho, že reaguje i na aktuálně vyvstalé problémy a cíle tak, jak byly konzultovány v průběhu jeho zpracování se zástupci obce i pořizovatelem.

3. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

S požadavky stavebního zákona v platném znění a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění, o územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, je dokumentace územního plánu v souladu.

Zohledněn je obsah a odůvodnění řešení dokumentace územního plánu, s požadavky na vymezení ploch a využívání území.

4. s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů, v platném znění, uplatněné k návrhu Zadání územního plánu Zdislava byly zpracovány.

Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona, v platném znění a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu, v platném znění, se v průběhu zpracování nevyskytly a nebyly proto řešeny.

Návrh ÚP Zdislava je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Stanoviska dotčených orgánů ke společnému jednání a opakovanému společnému jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona.

Krajský úřad Libereckého kraje požaduje:

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Doplnit do textové části ÚP informaci o PP Ještěd včetně základních ochranných podmínek PP dle nařízení
- Doplnit do textové části ÚP informaci o EVL Zdislava kostel, zřízené k ochraně letní kolonie netopýra velkého
- Upřesnit specifikaci navržených vodních ploch, resp. zda se jedná o tůň, rybník, mokřad
- Na str. 21 je chybně identifikován registrovaný významný krajinný prvek (dále jen VKP). Ten není vymezen na p. p. č. 1035/2, ale na p. p. č. 1036/2 v k. ú. Zdislava, na ploše o rozloze 0,25 ha. Požadujeme opravu v textové i správné vymezení v grafické části.
- Opravit chybný název kapitoly, která se týká přírodního parku Ještěd. Ten není zvláště chráněným územím (zkratka ZCHO?), jedná se o samostatnou kategorii dle zákona.

Všechny požadované úpravy a doplnění byly zpracovány do textové i grafické části návrhu územního plánu Zdislava.

Z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí č. 100/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu Zadání ÚP Zdislava byl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Orgán ochrany přírody a krajiny zde požadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Dále upozornil, že před zpracováním návrhu, či konceptu budou dané záměry projednány s orgánem ochrany přírody. Po předložení záměrů v červenci 2011 orgán ochrany přírody a krajiny tento materiál prostudoval a konstatoval, že z návrhu zadání byly vypuštěny záměry na území přírodního parku Ještěd, které byly důvodem pro zpracování dokumentace SEA. Na základě výše uvedeného bylo upuštěno od požadavku na vyhodnocení vlivů na ŽP. Vyjádření z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí bylo vydáno dne 31. 8. 2011 pod KULK/65407/2011 s konstatováním, že není nezbytné a účelné komplexně posuzovat ÚP Zdislava

podle § 10 i zákona.

Návrh ÚP Zdislava je v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí.

Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

- U lokality č. 33 opravit zařazení půdy do BPEJ podle vyhlášky č. 48/2011 Sb.
- Do textové části doplnit odůvodnění potřeba tak rozsáhlých návrhových ploch pro bydlení
- Provéřít vymezení zastavěného území naproti lokalitě č. 5

Všechny požadované úpravy a doplnění byly zpracovány do textové i grafické části návrhu územního plánu Zdislava. Rozsah návrhových ploch pro bydlení byl na základě stanovisek dotčených orgánů značně redukován. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bylo do Odůvodnění návrhu územního plánu Zdislava doplněno. Zastavěné území naproti návrhové ploše (lokalitě) č. 5 bylo zmenšeno dle skutečného stavu v území. Intravilán z roku 1966 v této okrajové části obce dle dostupných podkladů poskytnutých katastrálním úřadem nebyl vymezen.

Z hlediska zákona o ochraně ovzduší č. 201/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska ochrany ovzduší není k předloženému návrhu územního plánu žádných konkrétních připomínek.

Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky č. 59/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska zákona o ochraně závažných havárií není k předloženému návrhu územního plánu žádných připomínek.

Z hlediska zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Opravit návrhovou kategorii u silnice III/2742 na S 6,5 /50; u silnice III/2743 v úseku Žibřidice - centrum obce (železniční přejezd) na S 7,5/60 a zbývající úsek na S 6,5 /50 v textové části, odůvodnění i výkresech
- V kap. D textové části doplnit informaci, že u železniční zastávky Zdislava je vybudováno přestupní místo mezi autobusovou a železniční dopravou
- Kapitola F – doplnit regulativ pro plochu dopravní infrastruktura – silnice
- KÚ LK OD požaduje, aby do návrhu územně-plánovací dokumentace byl zpracován pro nově navržené lokality u silnice III/27242 (34 a 35BP) a III/27243 (28, 31BP a 38) následující článek, přičemž ustanovení týkající se hluku z provozu na železniční trati 086 (15BZ a 16BP) je pouze doporučení: „Hluk z dopravy: Nebudou-li splněny limity hlukové zátěže v nově navržených plochách v blízkosti železniční trati, silnic III. třídy a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po železniční trati, po silnicích III. třídy, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby na nově 5 navržených plochách, které by mohly být ohrožené hlukem z železniční trati, ze silnic III. třídy, nikoli jen na ty, které se vyskytují v jejich ochranném pásmu. Podmínka provedení zmíněných opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by výstavba na nově navržených plochách způsobila ve spojení s dopravou na předmětné železniční trati, silnicích III. třídy (např. odrazem) ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.“

Všechny požadované úpravy a doplnění byly zpracovány do textové i grafické části návrhu územního plánu Zdislava. Informace o přestupním místě doplněna do Odůvodnění návrhu územního plánu, kapitoly „Obsluha území prostředky hromadné dopravy“, s tím, že ve výrokové části návrhu územního plánu je uvedeno, že kombinovaný systém veřejné železniční a autobusové dopravy je stabilizovaný. Požadovaný článek o hluku z dopravy byl doplněn do Odůvodnění návrhu územního plánu. Ve výrokové části návrhu územního plánu je dále u předmětných návrhových ploch uvedena podmínka bude nutně prokázat měřením nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

Z hlediska stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- V textové části dokumentace jsou vymezeny 4 lokality, na nichž je zástavba podmíněna územní studii. Tato skutečnost ovšem není vyznačena ve výkrese základního členění území, což je v rozporu se zněním ustanovení přílohy č. 7, části I., odst. 3, písm. a) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Požadujeme výkres doplnit a doporučujeme uvedenou skutečnost vyznačit i ve výkrese hlavním. (Stavební úřady a veřejnost nahlíží primárně do tohoto výkresu.)

V rámci projednání návrhu územního plánu došlo k redukci návrhových zastavitelných ploch. Územní studie zůstala navržena pouze u lokalit 33 a 34 a současně byla tato informace doplněna do výkresu základního členění.

- Kapitola „Systém sídelní zeleně, Krajina – návrh opatření“ obsahuje opatření upravující postupy dle stavebního zákona navazující na vydání územního plánu. Takový obsah ÚP není přípustný. Náležitosti řízení o územním rozhodnutí, stavebním povolení či jim obdobné jsou upraveny v právních předpisech, kde jsou zakotveny i požadavky ochrany přírody a krajiny. Tato zákonná pravidla nelze upravovat v územním plánu vydávaném formou opatření obecné povahy a není přípustné je v této dokumentaci ani nijak rekapitulovat.
- Kapitola „Systém sídelní zeleně, Krajina – návrh opatření“ obsahuje opatření regulující výsadbu původních druhů rostlin v plochách krajinné zeleně. Takové opatření je výrazně v rozporu s § 43 stavebního zákona definující obsah územního plánu.
- Opatření obdobné je vymezeno v další kapitole „Zezeň v sídle – návrh opatření“. Konstatujeme, že jde opět o rozpor s § 43 stavebního zákona. Pokud je cílem obce regulovat podobu zeleně na veřejných prostranstvích, právní předpisy ČR k tomuto účelu definují odlišné právní instituty (obecně závazná vyhláška obce), popř. lze pravidla péče o zezeň schválit obcí jako koncepci, kterou se bude obec při údržbě veřejných prostranství řídit. Územní plán představuje závazný dokument pro rozhodování orgánů státní správy, jako takový má přesně definovaný a nepřekročitelný obsah.

Veškerá opatření uvedená v kapitole „E Koncepce uspořádání krajiny“, která byla v rozporu s § 43 stavebního zákona, jako např. opatření upravující postupy dle stavebního zákona navazující na vydání územního plánu byly z textové části návrhu územního plánu vypuštěny.

- V kapitole D „Koncepce veřejné infrastruktury – Silniční automobilová doprava“ jsou stanoveny technické požadavky na úpravy silnic stanovené určitými technickými normami. Takové požadavky nelze v ÚP uplatňovat, jsou pod zákonem danou podrobností ÚP, navíc odkazují na technické normy, které se mohou v čase měnit a v navazujících řízeních dle stavebního kategorie 12 zákona bude nutné aplikovat normy aktuální. Je přípustné určení příslušné silnic dle nyní platné kategorizace kraje. Takové určení rámcově vymezuje prostorové požadavky dané komunikace v území.
- V následující kapitole „Síť místních a účelových komunikací, pěší a cyklistické trasy“ jsou opět stanoveny požadavky vyplývající z technických norem. Navíc je v kapitole odkazováno na požadavky vyplývající z vyhlášky 501/2006 Sb. Územně plánovací dokumentace neslouží k rekapitulování povinností daných právními předpisy. Jejím účelem je konkretizovat podmínky dané právními předpisy pro dané území. Požadujeme odkazy na technické normy i předmětnou vyhlášku vypustit. To samé platí i pro další kapitoly „Objekty dopravní vybavenosti“ a „Odkanalizování, likvidace odpadních vod“.

Všechny požadavky odkazující se na technické normy byly z výrokové části návrhu územního plánu vypuštěny.

- Jako zcela nepatřičná pro územně plánovací dokumentaci se v kapitole „Energetika – zásobování elektrickou energií“ jeví věta „Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení ČEZ a.s.“ To samé platí pro větu „V současnosti odpadové hospodářství zajišťují Severočeské komunální služby - Marius Pederson, tříděný odpad Ecomom.“ v kapitole „Nakládání s odpady“. Obě formulace nijak neupravují využití území, požadujeme je vypustit.

Vypuštěno, část upravena a přesunuta do Odůvodnění návrhu územního plánu.

- Text v kapitole „Územní systém ekologické stability“ požadujeme zredukovat jen na ty pasáže, které přímo regulují využití území v obci. Obecná východiska k účelu ÚSES a ke způsobu jejich projektování nepatří do návrhové části ÚP.

Upraveno dle požadavku. Obecná východiska k účelu ÚSES a ke způsobu jejich projektování vypuštěna,

- V kapitole „Prostupnost krajiny“ je odkázáno na schéma "Turistické a naučné cesty" ve Zdislavě. Toto schéma však nebylo k projednané dokumentaci přiloženo. Schémata mohou být dle vyhlášky 500/2006 Sb. součástí dokumentace, nicméně musí být v takovém případě spolu s ní projednány.

Odkaz na schéma "Turistické a naučné cesty" z textové části návrhu územního plánu vypuštěn.

- V kapitole „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ je třeba vypustit všechny odkazy na vyhlášku č. 501/2006 Sb. Odkaz lze nahradit odvozenou definicí, která bude v podmínkách vypsána. Odkazy na právní předpisy, které mohou být nezávisle na existenci ÚP změněny, nejsou přípustné.

Všechny odkazy na vyhlášku č. 501/2006 Sb. z textové části návrhu územního plánu vypuštěny.

- Ve stejné kapitole v jejím závěru je stanoveno: Doplnující architektonická regulace stavbu nových objektů je uvedena v příloze "Soubor doporučených pravidel pro novou výstavbu a přestavby stávajících objektů na řešeném území obce Zdislava". Příloha nebyla součástí projednávané dokumentace. V územně plánovací dokumentaci nelze odkazovat na přílohu, která nebude její právoplatnou součástí.

Požadujeme předmětné ustanovení buď vypustit, nebo přílohu k dokumentaci připojit (optimálně zapracovat do návrhu urbanistické koncepce v zákonem dané podrobnosti územního plánu).

Celá příloha "Soubor doporučených pravidel pro novou výstavbu a přestavby stávajících objektů na řešeném území obce Zdislava" přesunuta do Odůvodnění návrhu územního plánu. Důležité požadavky, které splňují zákonem danou podrobnost, byly doplněny do kapitoly „C Urbanistická koncepce“ podkapitoly „Obecné podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“

- Upozorňujeme, že ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření chybí v rozporu s textem kapitoly G textové části vymezení návrhu kanalizace. V předmětném výkresu je pouze navrhovaná plocha pro ČOV a její výpust. Upozorňujeme, že pokud nebude kanalizace v dokumentaci jako VPS vymezena, bude její případná realizace pravděpodobně velmi ztížena.

Navrhovaná kanalizace byla do výkresu VPS, VPO a asanací doplněna.

- V odůvodnění dokumentace je třeba provést důkladněji vyhodnocení dle § 53 odst. 5 stavebního zákona. Aktuální hrubý odhad razantního nárůstu z 306 na 506 trvalých obyvatel zvětšený o 300 rekreativních není podepřený žádnou analýzou ani úvahou. Stejně tak není odvoditelné, jakým způsobem by se uvedených 500 nových uživatelů území distribuovalo do daných vymezených ploch s vymezenou kapacitou pro nové stavby.

Do Odůvodnění návrhu územního plánu byla do kapitoly „D Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ doplněna kapitola Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavěných ploch, v které je navržený rasantní nárůst trvalých obyvatel, vycházející ze zadání územního plánu Zdislava podrobněji zdůvodněn.

- Multifunkční turistický koridor Nová Hřebenovka je v ZÚR LK vymezen jako veřejně prospěšné opatření, tento status je třeba v ÚP Zdislava respektovat a trasu je třeba zakreslit do výkresu VPS a VPO a textově ji vymežit i v kapitole G textové části návrhu ÚP Zdislava. Upravit vedení po stávající červené turistické značce.

Požadované úpravy provedeny v grafické i textové části návrhu územního plánu.

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí požaduje:

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Dohodnout a upravit v textové části ÚP – kapitola F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ regulativy pro navrhované vodní plochy.
- V textové části návrhu územního plánu v kapitole „Uspořádání krajiny“ – v regulativech funkčního využití ploch VKP, biocenter, biokoridorů (str. 20, 21) vypustit pojem „Přípustné“ – současné využití a nahradit ho vhodnější charakteristikou přípustné činnosti v těchto funkčních plochách.
- Na str. 21 je chybně popsán registrovaný významný krajinný prvek (dále jen VKP). Ten není vymezen na p. p. č. 1035/2, ale na p. p. č. 1036/2 v k. ú. Zdislava, na ploše o rozloze 0,25 ha. Požadujeme opravu v textové i správné vymezení v grafické části.

Všechny požadované úpravy byly zapracovány do textové i grafické části návrhu územního plánu Zdislava. Regulativy pro navrhované vodní plochy (V1, V2) byly na základě dohody upraveny. Jako přípustné pro funkční využití ploch ÚSES bylo uvedeno: současné využití s pozitivním vlivem na ekologickou stabilitu území zajišťující funkčnost ÚSES a pro funkční využití ploch VKP: současné využití, které nezhoršuje ekologickou stabilitu a přírodní funkce chráněného území, čímž byl splněn požadavek dotčeného orgánu.

Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem č. 254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Vyřešit napojení lokalit Lokality 15BZ, 14, 47 na navrhovanou veřejnou kanalizaci
U návrhových ploch (lokality) č. 15BZ, 14BZ a 47 bylo v grafické části návrhu územního plánu zakresleno napojení na technickou infrastrukturu (vodovod, navrhovaná veřejná kanalizace).

Z hlediska nakládání s odpady, zákon o odpadech č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska nakládání s odpady nejsou k návrhu územního plánu Zdislava připomínky.

Z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem č. 289/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Případné umístění a povolování staveb ve vzdálenosti do 50m od lesa v budoucnu bude podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů podle ustanovení §14 odst. 2 lesního zákona. Požadujeme, aby na uvedenou povinnost postupu podle §14 odst. 2 lesního zákona při dotčení pozemků do 50 m od lesa upozorněno. Týká se lokalit č. 2, 3BZ, 18, 22 a 40.

Ve výrokové části návrhu územního plánu je u návrhových ploch č. 1, 2, 38, 40 a 52 v ochranném pásmu lesa (ve vzdálenosti do 50 m od lesa) v kapitole F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Vymezení zastavitelných ploch uvedena podmínka: 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. Návrhové plochy č. 3BZ, 18 a 22 byly na základě projednání návrhu územního plánu vypuštěny. U ploch č. 2 a 40 je podmínka vzdálenosti umístění stavby stanovena na 30, resp. 22 m od hranice lesa (PUPFL).

Z hlediska zákona o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí, oddělení památkové péče souhlasí s návrhem územního plánu obce Zdislava.

Z hlediska zájmů chráněných zákonem o myslivosti č. 449/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska zájmů chráněných zákonem o myslivosti nemáme k předloženému upravenému návrhu územního plánu obce Zdislava připomínky.

Obvodní báňský úřad (OBÚ) v Liberci:

Z hlediska zákona o ochraně a využití nerostného bohatství č. 44/1988 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Na řešeném území nejsou dotčeny zájmy státní báňské správy a OBÚ v Liberci nemá námítky.

Hasičský záchranný sbor (HZS) Libereckého kraje požaduje:

Z hlediska zákona o požární ochraně č. 133/1985 sb. ve znění pozdějších předpisů a zákona o integrovaném záchranném systému č. 239/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Navrhování, provádění a užívání staveb bude v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména v oblasti odstupových vzdáleností a požárně nebezpečného prostoru, zdrojů požární vody, vybavení vyhrazenými požárně bezpečnostními zařízeními a přístupových komunikací a nástupních ploch pro požární techniku atd.
- Vložit do kapitoly „G Vymezení veřejně prospěšných staveb“ za podkapitolu „Stavby a opatření k zajištění obrny a bezpečnosti státu“ novou podkapitolu „Požadavky civilní ochrany“, a v ní dopracování stávající text. Dle § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva budou doplněny body a), b), g), a i).

Požadavky vznesené na základě vyhlášky č. 23/2008 Sb., které se týkají převážně navazujícího územního a stavebního řízení byly k veřejnému projednání konkretizovány a do návrhu územního plánu doplněny. Ve výrokové části návrhu územního plánu byla do kapitoly „D Koncepce veřejné infrastruktury“ podkapitoly „Sítí místních a účelových komunikací, pěší a cyklistické trasy“ doplněna věta: Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou mobilní požární technikou. Do odůvodnění návrhu územního plánu, kapitoly „D Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ podkapitoly „1.1. Vodní hospodářství“ byla doplněna věta: Pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 730873).

Kapitola „G Vymezení veřejně prospěšných staveb“ byla upravena dle požadavku.

Krajská hygienická stanice (KHS) Libereckého kraje:

Z hlediska zákona o ochraně veřejného zdraví č. 258/2000 sb. ve znění pozdějších předpisů

S návrhem Územního plánu Zdislava se souhlasí.

Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zříděl:

Z hlediska lázeňského zákona č. 164/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Zdislava se nevyskytují ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod ani lázeňská místa, proto se dotčený orgán k návrhu územního plánu nevyjadřuje.

Ministerstvo dopravy požaduje:

Z hlediska zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Na řešeném území se nenalézá síť pozemních komunikací sledovaných Ministerstvem dopravy.

Z hlediska zákona o dráhách 266/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- U lokalit 15 BZ a 16BP doplnit do kapitoly F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ do funkčního využití podminečně přípustného podmínku nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

Ve výrokové části návrhu územního plánu je v kapitole F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podkapitole Vymezení zastavitelných ploch uvedena podmínka: pro plochu 15BZ „u staveb v ochranném pásmu dráhy bude prokázáno měřením nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb; pro plochu 16BP „při umístování staveb je nutno měřením prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ dle požadavku Krajské hygienické stanice Libereckého kraje k návrhu územního plánu k veřejnému projednání. Tato formulace věcně odpovídá požadavku Ministerstva dopravy.

Z hlediska zákona o civilním letectví č. 49/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Letecké stavby se na území obce nenacházejí ani nenavrhují. Proto nejsou dotčeny jeho zájmy chráněné zákonem a nevydává vyjádření ani stanovisko.

Z hlediska zákona o vnitrozemské plavbě č. 114/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Na území obce se nenachází žádná vodní cesta ani se nenavrhuje. Proto nejsou dotčeny jeho zájmy chráněné zákonem a nevydává vyjádření ani stanovisko.

Magistrát města Liberec, odbor dopravy:

K návrhu územního plánu se dotčený orgán nevyjádřil, protože souhlasí s koncepcí řešení silnic II. a III. třídy a místních komunikací, která je uvedena v kapitole D Koncepce veřejné infrastruktury – návrh koncepce dopravní infrastruktury.

Ministerstvo obrany České republiky prostřednictvím Vojenské ubytovací a stavební správy Pardubice požaduje:

Z hlediska zákona o zajišťování obrany České republiky č. 222/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Z obecného hlediska respektovat parametry příslušné kategorie komunikace a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. Návrhem ani jeho důsledky nebudou dotčeny příp. nemovitosti ve vlastnictví ČR MO. V zájmové lokalitě se nenachází vojenské inženýrské sítě.
- Souhlas s územně plánovací dokumentací je podmíněn v případech, že jsou řešeny plochy pro výstavbu větrných elektráren
- Druhy staveb, které v rámci územního řízení podléhají povolení na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany na celém správním území obce.

Parametry příslušné kategorie komunikací včetně jejich ochranných pásem jsou respektovány. Regionální úřad vojenské dopravy Hradec Králové nemá z hlediska zájmů orgánů vojenské dopravy připomínek k Návrhu územního plánu obce Zdislava. Na území obce se nenacházejí nemovitosti ve vlastnictví ČR MO. Na území obce se nenavrhují žádné plochy pro výstavbu větrných elektráren, proto nejsou dotčeny jeho zájmy chráněné zákonem. Podmínky pro územní řízení nejsou předmětem řešení územního plánu.

Státní energetická inspekce:

Z hlediska energetického zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

S návrhem územního plánu Zdislava souhlasíme.

Krajská veterinární správa:

Z hlediska zákona o veterinární péči č. 166/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Krajská veterinární správa je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje z hlediska veterinární péče. Jedná se o ochranu životního prostředí před nepříznivými vlivy souvisejícími s chovem zvířat, výrobou a zpracováním živočišných produktů, jakož i ochranu zvířat a jejich produkce před riziky ze znečištěného životního prostředí a

veterinární asanaci (shromažďování, příprava a odstraňování živočišných produktů). V obci se nenavrhují žádná stavba a zařízení mající nepříznivý vliv související s chovem zvířat, výrobou a zpracováním živočišných produktů a stavba a zařízení pro veterinární asanaci. V obci se nachází pouze stávající zemědělský areál. Nejsou tedy dotčeny jeho zájmy chráněné zákonem a nevydal vyjádření ani stanovisko.

Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Liberec požaduje:

Z hlediska zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (ve znění pozdějších předpisů), ve znění pozdějších zákonů

V katastrálním území Zdislava v souběhu pořizování územního plánu probíhaly komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) jejichž součástí je Plán společných zařízení (PSZ). Oby tyto dokumenty jsou úzce provázené, proto je vhodné řešení v obou plánech koordinovat.

- Účelové komunikace uvedené v hlavním výkrese neodpovídají skutečnému stavu v terénu – koordinovat s návrhem KPÚ Zdislava; podklad „rozbor dopravního systému“ zpracovaný v rámci KPÚ.
- Opravit výrok že stávající systém místních a účelových komunikací je stabilizovaný – tato síť je dle KPÚ nefunkční a nedostatečná; koordinovat s návrhem KPÚ Zdislava a rozbořem dopravního systému, který byl zpracován v rámci KPÚ
- V ÚPD je třeba respektovat stávající stav polních cest v terénu a hlavně možnost jejich doplnění – umožnit v regulativech
- Koordinovat návrh vodních ploch s KPÚ
- Doplnit do textové části nebo do regulativů: „V nezastavěném území lze v rámci pozemkových úprav měnit druhy pozemků a způsob využití bez nutnosti změny územního plánu“

Stávající cestní síť byla upravena dle rozboru dopravního systému a PSZ. Nové účelové komunikace nebyly z PSZ převzaty s tím, že návrh územního plánu nenavrhuje nové polní a pěší cesty, v krajině však zachovává současnou cestní síť. Zároveň byla do textové části návrhu do kapitoly kapitole F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ v podkapitole „Obecně platné regulativy pro využití ploch v nezastavěném území“ doplněna formulace „umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se přípouští pouze v případě, pokud je v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu a pokud nenaruší krajinný ráz“. Cesty navržené v KPÚ je tak možné realizovat v souladu s návrhem územního plánu. Bylo opraveno, že „Za stabilizované považuje územní plán stávající systém turisticky značených pěších a cyklistických tras procházejících správním územím obce“ nikoliv stávající systém místních a účelových komunikací.

Vodní plochy navržené v rozporu s KPÚ (V3-V7) byly z návrhu ÚP vypuštěny.

Přehled úprav návrhových zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Zdislava, ke kterým byla příslušnými dotčenými orgány uplatněna nesouhlasná stanoviska.

Úpravy vycházejí z dohodovacího jednání o vypuštění nebo redukcí zastavitelných ploch z důvodu ochrany přírody a krajiny a z důvodu ochrany ZPF uskutečněného 20. 12. 2011 v zasedací místnosti stavebního úřadu Magistrátu města Liberec.

Tabulka návrhových ploch ÚP Zdislava a jejich dohodnutá úprava:

Návrhové plochy ÚP Zdislava			Stanovisko DO			Úprava
Lokalita	Funkce	Parcela	OŽP MML	OŽP KULK	ZPF KULK	
1	bydlení	857 851	rozsah	rozsah	rozsah	redukce dle návrhu projektanta vypustit parc. č. 851 a parc. č. 857 zahrnout do zastavěného území
2	bydlení	838/2 838/1 254	rozsah	rozsah	rozsah	redukce dle návrhu projektanta asi 1500 m2
3	obytná smíše- ná (BZ)	946/5 946/1	NE	NE	NE	vypustit
4	obytná smíše- ná (BZ)	726/1	ANO	ANO	ANO	OK
5	obytná smíše- ná (BZ)	726/1	rozsah	rozsah	rozsah	redukce dle návrhu projektanta asi 1400 m2
6	obytná smíše- ná (BZ)	734/12	rozsah	ANO	rozsah	redukce dle návrhu projektanta
7	obytná smíše- ná (BZ)	726/10	NE	NE	rozsah	vypustit
8	bydlení	946/5 946/4 810/1 814/1	rozsah	rozsah	rozsah	redukce dle dohody vypustit parc. č. 814/1 ponechat pouze část parcely 810/1 a 946/5 podél komunikace po vrchní vedení
9	bydlení	717 156/1 723	ANO	ANO	ANO	OK
10	bydlení	722 1475/1 657/4 662	rozsah	rozsah	rozsah	redukce dle návrhu projektanta (na roh budovy)
11	bydlení	951/1 938/4 938/7	ANO	ANO	ANO	OK
12	bydlení	955/5 955/2 955/1 938/9 938/10	ANO	ANO	ANO	OK
13	zem. - chov farma	581/1 585/1	NE	NE	NE	vypustit
14	zem. - chov farma	1003 988/1 983/11	NE	NE	rozsah	vypustit

Územní plán Zdislava
ODŮVODNĚNÍ

Lokalita	Funkce	Parcela	OŽP MML	OŽP KULK	ZPF KULK	Úprava
15	obytná smíšená (BZ)	983/7 983/6 983/8 1504/2 185/5 185/4 185/3 185/2 185/1 1024/2 1024/5	ANO	ANO	ANO	OK
16	obytná smíšená (BP)	587/12 594/5	ANO		ANO	OK
17	bydlení	551/6	ANO		ANO	OK
18	bydlení	546/1 546/17	NE		ANO	dohodnout s ŽP MML
19	obytná smíšená (BZ)	1085/5	ANO		ANO	OK
20	bydlení	115/1 115/2	ANO		ANO	OK
21	bydlení	1089/1	ANO		ANO	OK
22	bydlení	509/1	NE (lesy)		NE	vypustit
23	bydlení	499/1	ANO		ANO	OK
24	bydlení	500/1	ANO		ANO	OK
25	obytná +obytná smíšená (BZ)	1090 122 123 217 1155/1 1155/2 1163/17 1163/22 1163/19 1163/20 1163/1 1156/4 1162/2 1160/2 1163/21	rozsah		rozsah	rozdělit na 2 části dle návrhu projektanta vypustit plochu BZ
26	bydlení	1158 1159/2	ANO		ANO	OK
27	bydlení	1163/15 1163/5	rozsah		rozsah	vypustit
28	bydlení	392/3 388/2 385 386/8	ANO		ANO	OK

Územní plán Zdislava
ODŮVODNĚNÍ

Lokalita	Funkce	Parcela	OŽP MML	OŽP KULK	ZPF KULK	Úprava
29	bydlení	343/3 341 339/1 1450/1 337/1 142/1	ANO		rozsah	redukce dle návrhu projektanta zajistit dopravní napojení lokality
30	bydlení	1161/2 1161/3	ANO		ANO	OK
31	bydlení	1216/1 1216/14 1216/15 1216/3 1216/6	ANO		ANO	OK
32	obytná smíšená (BP)	332/2	ANO		ANO	OK
33	sport, park	318/3 318/4 336/1 335/3 319/5 319/3 318/5 335/2	ANO			OK
34	vybavenost, zemědělství	1222/3 150/1 90/1 90/2 148 155/2 155/3 1224/1 1225/6 1225/7 1225/3 1225/5 232 241 234 235	ANO			OK
35	bydlení	1292/3	rozsah		ANO	OK - na jeden RD
36	obytná smíšená (BP)	155/4 152/2	ANO		rozsah	redukce dle návrhu projektanta
37	bydlení	284/1	ANO		ANO	OK

Lokalita	Funkce	Parcela	OŽP MML	OŽP KULK	ZPF KULK	Úprava
38	bydlení	172/1 172/3 276/1	ANO		ANO	OK
39	bydlení	155/1	ANO		rozsah	vypustit, upravit zastavěné území dle stavu
40	bydlení	255/2	ANO		ANO	OK
41	bydlení	213/7	ANO		ANO	OK
42	bydlení	231/1	ANO		ANO	OK
43	obytná směšná (BZ)	237/1	ANO		rozsah	ponechat
44	bydlení	654	ANO	ANO	ANO	OK
45	bydlení	68/1	ANO	ANO	ANO	OK
46	bydlení	282/2	ANO		ANO	OK
		1085/10 1085/4				
47	bydlení	1032/5	ANO		rozsah	redukce dle návrhu projektanta
48	obytná směšná (BZ)	758	rozsah		rozsah	redukce dle návrhu projektanta

Ve stanoviskách k návrhu územního plánu Zdislava uplatněných k opakovanému společnému jednání všechny příslušné dotčené orgány souhlasily s rozsahem návrhových zastavitelných ploch.

Stanoviska dotčených orgánů k veřejnému projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona se stanoviska uplatňují pouze k částem řešení návrhu územního plánu, které byly od společného jednání změněny. U dotčených orgánů, které neuplatnily žádné požadavky ke společnému jednání, nebo zájmy chráněné jejich zákony nejsou na území obce Zdislava dotčeny (viz stanoviska ke společnému jednání), nejsou tyto dále uvedeny.

Krajský úřad Libereckého kraje požaduje:

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Nelze souhlasit s rozsahem nově zařazené lokality č. 49. Ta zasahuje do podmáčené části pozemku, kde prochází bezejmenná vodoteč. Tato část je chráněna dle § 4 odst. 2 zákona. Pro zastavěný 2 zástavbu 1 RD lze připustit pouze část přiléhající k lokalitě P3 končící v zákrytu se zastavěným územím obce.
- Nelze souhlasit s nově vymezenou lokalitou č. 50 pro stavbu 1 RD. V dané části obce je nežádoucí z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona zahušťovat zástavbu a rozšiřovat ji na úkor proluk v zástavbě. Požadujeme proto lokalitu č. 50 pro stavbu 1 RD z návrhu vypustit.

Návrhové zastavitelné plochy (lokality), které byly do návrhu územního plánu doplněny na základě připomínek veřejnosti, ke společnému jednání byly upraveny, resp. vypuštěny dle požadavku dotčeného orgánu.

Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

- Upravit lokalitu č. 49 na plochu nezbytně nutnou tak, že by bylo kopírováno zastavěné území obce na protější straně komunikace u p.p.č. 103 v k.ú. Zdislava..
- Návrhové zastavitelná plocha (lokality) č. 49, která byla do návrhu územního plánu doplněna na základě připomínek veřejnosti, ke společnému jednání byla upravena dle požadavku dotčeného orgánu.*

Z hlediska zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Opravit návrhovou kategorii u silnice III/2742 na S 6,5 /50; u silnice III/2743 v úseku Žibřidice - centrum obce (železniční přejezd) na S 7,5/60 a zbývající úsek na S 6,5/50 v textové části, odůvodnění i výkresech.
- V hlavním výkrese doplnit označení (kategorie) silnic III/27242, III/27243.
- KÚ LK OD požaduje, aby do návrhu územně-plánovací dokumentace byl zapracován pro nově navržené lokality u silnice III/27242 (34 a 35BP) a III/27243 (28, 31BP a 38) následující článek, přičemž ustanovení týkající se hluku z provozu na železniční trati 086 (15BZ a 16BP) je pouze doporučení: „Hluk z dopravy: Nebudou-li splněny limity hlukové zátěže v nově navržených plochách v blízkosti

železniční trati, silnic III. třídy a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po železniční trati, po silnicích III. třídy, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby na nově 5 navržených plochách, které by mohly být ohrožené hlukem z železniční trati, ze silnic III. třídy, nikoli jen na ty, které se vyskytují v jejich ochranném pásmu. Podmínka provedení zmíněných opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by výstavba na nově navržených plochách způsobila ve spojení s dopravou na předmětné železniční trati, silnicích III. třídy (např. odrazem) ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.“

Požadované úpravy, které nebyly zohledněny po společném jednání, byly do dokumentace územního plánu doplněny na základě tohoto stanoviska. Požadovaný článek o hluku z dopravy byl doplněn do Odůvodnění návrhu územního plánu. Ve výrokové části návrhu územního plánu je dále u předmětných návrhových ploch uvedena podmínka bude nutné prokázat měřením nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí požaduje:

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Vypustit z „Podmínek pro funkční využití ploch biocenter a biokoridorů“ slovní spojení „současné využití“
- Z textové i grafické části vypustit návrhovou plochu 50
- Upravit rozsah návrhové plochy 49 pouze na západní polovinu pozemku parc. č. 999/1. Hranici zastavitelné plochy vymezit protažením východní hranice pozemku parc. č. 103.
- V textové části opravit: Obecně platné regulativy pro využití ploch v „nezastavitelném“ území opravit v „nezastavěném“ území (str. 28), do této kapitoly doplnit větu: „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.“

Požadované úpravy, které nebyly zohledněny po společném jednání, byly do dokumentace územního plánu doplněny na základě tohoto stanoviska. V textové části územního plánu (výroková část) byla na str. 20 v kapitole „Podmínky pro funkční využití ploch biocenter a biokoridorů upravena formulace: „Přípustné - současné využití s pozitivním vlivem na ekologickou stabilitu území zajišťující funkčnost ÚSES“. Návrhové zastavitelné plochy (lokality), které byly do návrhu územního plánu doplněny na základě připomínek veřejnosti, ke společnému jednání (č. 49 a 50) byly upraveny, resp. vypuštěny dle požadavku dotčeného orgánu.

Z hlediska zákona o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- V Odůvodnění ÚP v kapitole D Komplexní zdůvodnění přijatého řešení v bodě Památková ochrana doplnit v seznamu kulturních památek jejich rejstříková čísla dle Ústředního seznamu kulturních památek ČR:

ČÍSLO REJSTRÍKU	PAMÁTKA	UMÍSTĚNÍ
14442/5-5415	kostel sv. Jana Křtitele s kaplí a ohradní zdí s bránou	st.p.č. 1, p.p.č.1
27008/5-4513	boží muka	p.p.č. 336/2
16940/5-4514	socha sv. Jana Nepomuckého	p.p.č. 146 (přemístěna, pův. 5/3)
28717/5-4512	sloup se sochou P. Marie	p.p.č. 1413/6
17283/5-4511	smírčí kříž	p.p.č. 396

Do Odůvodnění návrhu územního plánu byla do kapitoly D Komplexní zdůvodnění přijatého řešení doplněna požadovaná tabulka včetně rejstříkových čísel.

Hasičský záchranný sbor (HZS) Libereckého kraje požaduje:

Z hlediska zákona o požární ochraně č. 133/1985 sb. ve znění pozdějších předpisů a zákona o integrovaném záchranném systému č. 239/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

- Pozemní komunikace v zájmovém území budou navrženy tak, aby umožnili zásah těžkou mobilní požární technikou
- Pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 730873).

Ve výrokové části návrhu územního plánu byla do kapitoly "D Koncepce veřejné infrastruktury" podkapitoly "Sít' místních a účelových komunikací, pěší a cyklistické trasy" doplněna věta: Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou mobilní požární technikou. Do odůvodnění návrhu územního plánu, kapitoly "D Komplexní zdůvodnění přijatého řešení" podkapitoly "1.1. Vodní hospodářství" byla doplněna věta: Pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 730873).

Krajská hygienická stanice (KHS) Libereckého kraje:

Z hlediska zákona o ochraně veřejného zdraví č. 258/2000 sb. ve znění pozdějších předpisů

- Opravit prostorovou regulaci u návrhových lokalit č. 49 a 16 BP (kapitola F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) v následujícím znění: „při umístování staveb je nutno měřením prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“

Ve výrokové části návrhu územního plánu je v kapitole F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podkapitole Vymezení zastavitelných ploch upravena podmínka prostorové regulace: pro plochy 16BP a 49 „při umístování staveb je nutno měřením prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“.

C VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

A, B

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle bodů A a B dle Přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. nebylo vyžadováno.

C

Územně analytické podklady byly v době přípravy podkladu pro návrh zadání územního plánu obce Zdislava k dispozici. Provedené průzkumy a rozbory byly tedy strukturovány dle obsahu územně analytických podkladů. Návrh územního plánu Zdislava je zpracován na základě zadání, jež bylo veřejnoprávně projednáno a schváleno v roce 2010. Návrh územního plánu Zdislava naplňuje zásady, obsažené v tomto zadání, zejména nutnost vytvořit další předpoklady rozvoje obce vymezením nových rozvojových lokalit pro výstavbu rodinných domů – a při tom respektovat, chránit a rozvíjet specifický charakter obce a jejího krajinného prostředí.

D

SWOT analýza byla součástí podkladů poskytnutých pro zpracování územního plánu. Návrh územního plánu Zdislava směřuje k řešení hlavních problémů řešeného území (správního území obce Zdislava). Dále je možno konstatovat, že návrh územního plánu Zdislava směřuje ke stabilizaci sociální struktury obce a k rozšíření nabídky pro bydlení, jež bude využita nejen občany obce, ale i případnými zájemci ze širšího území (zejména města Liberec). Zdislava je poměrně atraktivní lokalitou pro bydlení; navržené rozvojové lokality dotvářejí stávající strukturu zástavby obce.

E

Návrh územního plánu Zdislava naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje jedinečnou povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce.

F

Shrnutí: Návrh územního plánu Zdislava vytváří předpoklady pro rozvoj příznivého životního prostředí, pro uspokojivý hospodářský rozvoj obce a pro soudržnost společenství obyvatel obce; návrh územního plánu Zdislava tak předchází rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel obce i rizikům ohrožujícím podmínky života budoucích generací obyvatel obce.

Krajský úřad Libereckého kraje se vyjádřil k návrhu zadání v rámci svého stanoviska č. j. OÚPSŘ/191/2010/OÚP ve kterém konstatuje, že návrh zadání nemůže mít vliv na EVL nebo ptačí oblast, protože se na dotčeném území nenacházejí. Z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí uplatnil KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí k návrhu Zadání ÚP Zdislava. Po vyhotovení pracovní verze návrhu územního plánu, který vypustil rozsáhlé záměry nevhodné ve venkovské krajině a Přírodním parku Ještěd byl příslušný dotčený orgán požádán o nové posouzení zadání ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Závěrem tohoto posouzení pod č.j. KULK/65407/2011 ze dne 31. 8. 2011 je, že není nezbytné a účelné komplexně posuzovat Územní plán Zdislava podle § 10i zákona.

Dotčený orgán se dále se vyjádřil ve svém stanovisku k návrhu územního plánu č. j. OÚPSŘ/191/2010/OÚP ze dne 16. 7. 2012, ve kterém konstatuje, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí k návrhu ÚP Zdislava žádné připomínky. Neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, protože nové posouzení zadání územního plánu je nepovažuje za nezbytné. Vliv na lokality soustavy Natura 2000 byl vyloučen, protože se na území obce nenacházejí.

Protože nedošlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání, pořizovatel nežádal v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona o vydání stanoviska příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Základní údaje a charakteristika řešeného území

Řešené území

Správní území obce Zdislava - je tvořeno jedním katastrálním územím - katastrální území Zdislava.

Kód obce, základní územní jednotka 564 541, CZ-NUTS CZ 0513

Území obce přísluší do správního obvodu obce s pověřeným obecním úřadem, obec II. stupně a současně do správního území obvodu obce s rozšířenou působností, obec II. stupně Liberec.

Kontext

Součást Euroregionu Nisa

Součást mikroregionu Sdružení obcí Podještědí

Základní data o obci	Stav	Návrh
Celková rozloha řešeného území	979,8 ha	979,8 ha
Zemědělská půda	397,23 ha	379,02 ha
Lesní půda	515,81 ha	516,06 ha
Zastavěné plochy	6,70 ha	-
Zastavitelné (rozvojové) plochy	-	19,72 ha
Počet obyvatel	306	506 + 300 předpoklad rekreanti
Hustota obyvatel/ha	0,31	0,52
Počet domů objekty	-	stav + 47RD + cca 19 jiné

Památková ochrana

ČÍSLO REJSTRÍKU	PAMÁTKA	UMÍSTĚNÍ
14442/5-5415	kostel sv. Jana Křtitele s kaplí a ohradní zdí s bránou	st.p.č. 1, p.p.č.1
27008/5-4513	boží muka	p.p.č. 336/2
16940/5-4514	socha sv. Jana Nepomuckého	p.p.č. 146 (přemístěna, pův. 5/3)
28717/5-4512	sloup se sochou P. Marie	p.p.č. 1413/6
17283/5-4511	smírčí kříž	p.p.č. 396

Základní charakteristika - hodnoty krajinné

Základní hodnotou je svébytný krajinný ráz spočívající na terénním reliéfu vytvářejícím spolu ohraničujícími lesními porosty vlastní prostor obce, resp. její zastavěné části, přecházející z vyšších svazitých poloh do polohy údolní. Zastavěná část je po svém okraji lemována travnatým nezastavěnými svahy. V rámci tohoto prostoru existují i dílčí krajinné partie, prostory dotvářející celkový obraz sídla a jeho okolí. Jeho estetická hodnota se projevuje jak v celkových panoramatických pohledech, resp. průhledech do vzdálenějšího okolí, tak v malebných situacích menších krajinných prostorů vně, i uvnitř zastavěného území.

Základní charakteristika - hodnoty urbanistické

Základní hodnotou je krom zmíněného vztahu zastavěného a nezastavěného území, jehož rozhraní je výsledkem historického vývoje zemědělsky využívané podhorské krajiny, vlastní struktura zástavby potočního typu. Ta je založena situováním tradičních staveb většinou orientovaných podél komunikací, její proměnlivá hustota, od vysoké v dolních přípotočních partiích, k tím volnější, čím od této osy vzdálenější polohy, resp. v polohách vyšších. Charakteristické je svébytné situování odlišením objemů samostatných chalup na menších parcelách od drobných usedlostí se stodolami stojících na parcelách větších rozměrů. Jen některé části obce mají odlišný charakter zástavby. Jsou to části novodoběji zastavěné, nebo například okolí zemědělského areálu nebo poloha u železniční trati. Kompaktní charakteristika je místy narušena novodobějšími stavebními projevy odlišujícími se od dominantně tradiční starší zástavby.

Základní charakteristika - hodnoty architektonické

Základ architektonických hodnot území tvoří tradiční roubený dům (roubený dům podstávkového typu) resp. částečně ne zcela zděný dům měřítkem shodný s roubenými, podélného půdorysného tvaru (v poměru 1:2 – 1:3) se sedlovou střechou. Tyto stavby jsou vcelku organicky doplněny nečetnými většími objem občanských staveb (např. obecní úřad, škola). Tato počtem dominující zástavba byla a je postupně doplňována novodobými stavbami rodinných domů střídaté architektonické kvality.

Celek stavebního fondu je doplněn objekty drobné architektury zasluhující patřičné ochrany.

Základní urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce návrhu územního plánu vychází ze současné charakteristiky území a jeho výše popsaných urbanistických a architektonických hodnot. Stěžejním požadavkem stanoveným v rámci zadání, jsou nároky na nové rozvojové plochy, především pro individuální bydlení. V zadání požadovaný rozsah těchto ploch je značný a přesahuje poptávku vzešlou z požadavků obyvatel obce i předpokládaného demografického vývoje. Proto byl jejich celkový rozsah - počet - v průběhu práce opakovaně prověřován a konzultován i na úrovni obce a následně po dohodě redukován.

Důvody pro výsledně navržený, redukováný rozsah spočívají v proměně struktury cenovných domácností (nárůst samostatně žijících osob), vnitřním potenciálu zastavěného území obce (dosud volné plochy – proluky), a v neposlední řadě v dynamice spočívající v poptávce po rekreačním využití novostaveb. Dalším argumentem výsledně stanoveného rozsahu rozvojových ploch je vytvoření širší, variabilní nabídky zájemcům o výstavbu.

Způsob vymezení rozvojových ploch vychází ze stávající charakteristiky území, včetně zohlednění konkrétní situace, a je řešen kontextuální způsobem. Jedná se především o vymezení ploch prioritně využívajících dnes existující plošný potenciál uvnitř zastavěného území, kde jsou vymezeny lokality menšího rozsahu s předpokladem vzniku v místě typických hustších forem zástavby. Dále byl pro rozvojové lokality využit určitý plošný potenciál existující na obvodu současně zastavěného území, v místech neorganické linie rozdělující zastavěné území a okolní krajinu. Zde se objevují plochy poněkud většího plošného rozsahu. Zástavba by zde měla být situována spíše do části přiléhající k zástavbě existující a směrem do volné krajiny by měla být z panoramatických důvodů orientována nezastavěná část pozemku.

Stávající zastavěné území bude doplněno rozvojovými lokalitami především pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o lokality, které mají v grafických přílohách označení 1- 32, 35 - 52 .

V návrhu existují pouze dvě výjimky, kde navržená zástavba přímo nenavazuje na zástavbou stávající. Tyto lokality byly vymezeny po prověření možných dopadů na obraz obce tak, že nevybočují ze stávajících principů prostorové skladby a tak, aby nenarušovala podobu krajinného rázu. Jedná se o lokality 14 a 15. Jejich individuální charakteristika bere také ohled na morfologii každého konkrétního místa a dříve existující zástavbu. Mimo tyto lokality nebude rozvíjena žádná další zástavba ve volné krajině.

Návrh územního plánu, v reakci na požadavky uvedené v zadání, tedy předpokládá jen přiměřené zahuštění stávajícího zastavěného území výstavbou rodinných, resp. individuálních rekreačních domů. Jedná se nejčastěji o plochy nezastavěných rozlehlých zahrad.

Touto formou je v návrhu realizována stěžejní část plošného rozvoje zástavby území. Krom toho existuje jen několik výjimek, kde má rozvoj jiné podoby.

Lokalita 32 - prostor bývalého statku - je vymezen jako plocha občanského vybavení pro komerční účely. Tato lokalita je v bezprostřední blízkosti centra obce a je uvažována jako místo možného oživení a posílení,

resp. dotvoření funkce centra.

Lokalita 33 je vymezena jako plocha pro zemědělskou výrobu se zaměřením na pěstitelství.

Lokalita 53 je umístěna na drážním pozemku a je vymezena jako plocha pro výrobu a skladování. Obec jedná s dráhou o odkoupení tohoto pozemku do svého vlastnictví.

Zásadou návrhu je, že v území není možno stavět nevhodné formy rekreačních objektů (chat). Možné je pouze doplnit drobné objekty dočasného charakteru související s krátkodobou rekreací, resp. cyklistikou pěší turistikou.

Obdobně není přípustná výstavba fotovoltaických nebo větrných elektráren.

Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

Významné a specifické lokality jsou navrženy v prostoru za kostelem - rozvojové lokality Z1 a SP1 - jsou vymezeny jako nezastavitelné plochy pro rozšíření stávajícího sportovního prostoru a pro vytvoření nového prvku sídelní zeleně.

Součástí urbanistické koncepce, kromě rozvojových ploch, je dotvoření infrastruktury obce. Jedná se především o občanskou infrastrukturu (drobnější obchodní zařízení, nevýrobní a okolí nerušící výrobní služby), jejíž limitovaný rozvoj je regulací funkčních ploch umožněn i ve stávající zástavbě. Větší zařízení jsou pak umožněna jen v plochách bývalého statku. V rámci nezastavitelných ploch je umožněno nové vytvoření sportovně rekreačních ploch a rehabilitace ploch veřejných prostranství.

Infrastruktura dopravní nedoznává podstatnějších změn, popis viz zvláštní oddíl textu, a obdobně infrastruktura technická.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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 zařízení

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - sportovní a rekreační zařízení

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - hřbitov

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

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

V územním plánu jsou navrženy i plochy s jiným způsobem využití než jsou stanoveny ve vyhlášce 500/2006 Sb., O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence

územně plánovací činnosti ve znění pozdějších platných předpisů. Jedná se o plochy ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ a o plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ. Vymezení těchto ploch bylo účelné a potřebné pro stanovení specifických regulativů na těchto plochách v daných místech.

Bilance

V následující tabulce je uvedena (informativní) bilance jednotlivých zastavitelných ploch dle návrhu územního plánu Zdislava (kapacity uvedeny v předpokládaném navrhovaném maximálním počtu rodinných domů).

Rozvojové plochy:

rozvojová lokalita	plocha (m ²)	způsob využití	Počet RD
1	3975	plochy bydlení	1
2	1500	plochy bydlení	1
4 BZ	1552	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
5 BZ	1440	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
6 BZ	1000	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
8	5096	plochy bydlení	1
9	1509	plochy bydlení	1
10	2550	plochy bydlení	1
11	4713	plochy bydlení	2
12	5724	plochy bydlení	2
14 BZ	1250	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
15 BZ	2184	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
16 BP	2769	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost BP	-
17	3924	plochy bydlení	1
19 BZ	2234	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
20	1365	plochy bydlení	1
21	4231	plochy bydlení	1
23	1843	plochy bydlení	1
24	607	plochy bydlení	1
25	5940	plochy bydlení	2
25 BZ	1832	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
26	1969	plochy bydlení	1
28	2446	plochy bydlení	1

Územní plán Zdislava
ODŮVODNĚNÍ

29	5505	plochy bydlení	2
30	1153	plochy bydlení	1
31	5144	plochy bydlení	2
32 BP	1731	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost BP	1
33/US	8512	plochy veřejných prostranství - zeleň	nezastavitelné plochy nutno pořídit územní studii
33 (SP1)	2249	plochy občanského vybavení - sportovní a rekreační zařízení	nezastavitelné plochy
34/US	22189	plochy občanského vybavení – komerční zařízení	plochy přestavby nutno pořídit územní studii
34/US	12925	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	plochy přestavby nutno pořídit územní studii
35	2344	plochy bydlení	1
36 BP	4750	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + drobná podnikatelská činnost BP	2
37	1835	plochy bydlení	1
38	3030	plochy bydlení	1
40	3038	plochy bydlení	1
41 BZ	2749	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
42	1474	plochy bydlení	1
43 BZ	3837	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
44	1045	plochy bydlení	1
45	905	plochy bydlení	1
46	1271	plochy bydlení	1
47	2126	plochy bydlení	1
48 BZ	1950	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	1
49	1325	Plochy bydlení	1
51	1552	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství BZ	-
52	1657	plochy bydlení	1
53	257	plochy výroby a skladování	plocha přestavby
TI1	726	plochy technické infrastruktury	čistírna odpadních vod
Celkem			47

Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování

Obecný cílem územního plánování je zejména další udržitelný rozvoj území, v daném případě udržení vitality obce založené na stabilizaci, resp. případném růstu jejich trvalých nebo i dočasných obyvatel. Vzhledem k tomu, že demografický profil zde žijících nedává dostatečné předpoklady růstu, je v návrhu, z důvodu iniciace vymezen významný plošný potenciál rozvoje ploch pro trvalé i dočasné bydlení, stejně jako je umožněn rozvoj ekonomických aktivit souvisejících s rekreačním potenciálem obce a okolní krajiny. Urbánní struktura a její hodnoty neumožňují vznik větších zařízení a proto plán umožňuje integraci těchto aktivit do stávajících objektů, resp. ploch.

Podobně je tomu s dalším cílem, kterým je uchování a rozvoj hodnot území. V daném případě především hodnot krajinných a přírodních. Vzhledem k tomu, že prakticky celé nároky rozvoje požadované v rámci zadání jsou realizovány v rámci hranic zastavěného území, nebo na jeho okraji. Zůstává obraz sídla ve vztahu k okolí prakticky nezměněn.

Obdobně zůstávají zachovány nadmístní i místní koridory USES i technických vedení.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Podoba v současné době zastavěného území je výslednicí dlouhodobého vývoje, a to především ve vedení hranic jednotlivých pozemků, katastru a existující zástavbě. Tyto jsou nositeli identity, resp. kvality prostředí obce. Obecně je možné říci, že takto formované území vyhovuje i dnešním podmínkám kladeným na provoz, hygienu i estetiku prostředí. Návrh doplňuje zastavěné území o nové rozvojové plochy a využívá, resp. naplňuje jeho existující plošný potenciál. Činí tak způsobem kontextuálním, vycházejícím kvalitativně i kvantitativně souřadně k současnému stavu. Požadavky na rozvojové plochy, vznesené v zadání jsou takto téměř všechny splněny v rámci zastavěného území, resp. na jeho okrajích.

Odůvodnění vymezení VPS

V plánu jsou navrženy následující veřejně prospěšné stavby:

TI1 - ČOV (parcelní číslo 239/1) s výpustí: Vzhledem k technickým potřebám a disponibilním plochám v rámci obce existují jen velmi omezené možnosti umístění čistírny odpadních vod. Proto byla předmětná plocha vymezena v rámci VPS.

Účelové komunikace: Účelové komunikace slouží provozním potřebám souvisejícím s prostupností krajiny, resp. propojení zastavěného území obce. Jejich napojení je dáno historickou podobou parcelace a souvisí tedy s urbánní strukturou území. Proto je jejich polohu a vymezení nutno stabilizovat, resp. nezabránit jejich budoucí výstavbě.

Splašková kanalizace: Vymezení ploch souvisejících s předpokládanou výstavbou kanalizace v obci je potřebné z důvodu jejich ochrany před jiným nevhodným způsobem využití.

Systém sídelní zeleně

Krajina

Zdislava leží v podhorské krajině s vysokým zastoupením lesních ploch a ve volné krajině rozptýlené zeleně.

V obrazu krajiny se významně uplatňují lesní komplexy na svazích obklopující prakticky celé zájmové území, a obdobně i tok Zdislavského potoka, byť s regulovaným korytem v zastavěné části obce. Hodnotou je významné zastoupení zeleně v rámci současně zastavěného území.

Územní plán se záměrem zvýšení ekologické stability krajiny a estetických i přírodních hodnot krajiny vymezuje v území prvky ÚSES.

Realizace těchto ploch trvalé vegetace bude mít za výsledek významné zhodnocení zdejší krajiny.

Zeleň v sídle

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Na plochách veřejné zeleně v zastavěném území obce Zdislava mohou být využity i nepůvodní druhy okrasných dřevin.

Na plochách vymezených pro bydlení a plochách komerčního využití, především při okraji zastavěného území a v kontaktu s okolní krajinou, je zapotřebí využívat především výhradně původní přirozené dřeviny.

Pro výsadby zeleně pronikající do otevřené krajiny, jako je zezeň podél komunikací a doprovodná zezeň vodních toků a ploch je možné využívat pouze původní přirozené druhy rostlin dle daného stanoviště.

V dané krajině v obci s rozvolněnou zástavbou a dostatkem nelesní zeleně není potřeba vytváření dalších ploch organizované zeleně. Územní plán řeší plochy veřejné zeleně. Případnou náhradní výsadbu je možné realizovat na těchto plochách, nebo na plochách ve vlastnictví obce podél menších komunikací jako výsadbu alejí.

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zachovává, popřípadě rehabilituje současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) hojnost rozptýlené krajinné zeleně a drobných lesních porostů a remízů a jejich vztah k zastavěnému území. Významnou hodnotou a charakteristikou zdejší krajiny jsou 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 nevytváření nevhodných zásahů do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro výstavbu, které by umožňovaly vytváření nových nevhodných dominant v prostředí.

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

Jak bylo již uvedeno výše, území katastru obce je možné rozdělit do tří charakteristických míst krajinného rázu. Jedná se především o samotné osídlené území obce, tvořené rozvolněnou zástavbou v údolí Zdislavského potoka. Dalším je zemědělsky obhospodařované území v těsné návaznosti na osídlené území obce. Třetí tvoří lesní komplexy pokrývající terénní horizonty na okrajích území obce.

Územní plán ctí charakteristiky těchto krajinných míst a nenarušuje jejich pohledové ani přírodní hodnoty. Z hlediska hodnot krajinného rázu v území obce Zdislava je nutné nevstupovat s výstavbou dále do volné zemědělské krajiny v těsném okolí obce a udržet rozvoj obce v hranicích navržených územním plánem. Zemědělsky obhospodařované území mezi zástavbou obce a okolními lesy je významnou kulturní hodnotou zdejší krajiny. Proto je z hlediska zachování hodnot krajinného rázu nutné zachování zemědělského kulturního charakteru tohoto území. To znamená zachovat zemědělské polní a luční, případně pastevní využití území. Je možné doplňovat nelesní zezeň a vodní plochy dle návrhu územního plánu. Zalesňovat je možné jen menší neobhospodařovatelné plochy, případně plochy v návaznosti na lesní porosty. Další prostorové omezování této krajiny je již nevhodné. Lesní porosty na okrajích území obce určují charakter zdejší krajinné scény. Tyto lesy, tvořící významnou ba nenahraditelnou přírodní, estetickou i kulturní hodnotu zdejší krajiny, je nutné plně ve svém rozsahu ctít a zachovat, včetně jejich horizontů.

Územní systém ekologické stability

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Zdislava poskytuje koeficient ekologické stability Kes tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)

Koeficient ekologické stability Kes v zámjmovém území:

k.ú. Zdislava 3,07

Klasifikace koeficientů Kes (Lipský, 1999):

- Kes < 0.10: území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy
- 0.10 < Kes < 0.30: území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy
- 0.30 < Kes < 1.00: území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie
- 1.00 < Kes < 3.00: vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů (podle Novákové, 1987).

Z výše uvedeného vyplývá, že území obce Zdislava odpovídá vcelku vyvážené krajině, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů.

Území obce Zdislava se vyznačuje vysokým stupněm ekologické stability především díky vysokému zastoupení lesních pozemků (52 %).

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování Plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR".

Oproti ÚAP byl v souladu s metodikou ÚSES za účelem zkrácení délky lokálního biokoridoru 64 – 160 tento rozdělen a v lesních porostech západně od obce Zdislava na úbočí Školského vrchu vymezeno nové lokální biocentrum. Vzhledem k tomu, že zpracovateli plánu ÚSES není znám systém číslování biocenter v území (číslování je zřejmě pro podstatně širší území než je území řešené územním plánem), bylo prozatím pro potřebu územního plánu tomuto biocentru dáno číslo 2XX. Dále bylo v souladu se současným stavem krajiny v řešeném území rozšířeno lokální biocentrum č. 158 o plochy neobhospodařovaných trvalých travních porostů a ostatních ploch dnes krytých přírodě blízkými listnatými dřevinnými porosty, jež jsou důsledkem sukcesních procesů na neobhospodařovaných plochách. Jinak byla lokalizace prvků ÚSES v území převzata z ÚAP. Pouze místy byly upraveny, tam kde to bylo možné a vhodné, hranice prvků ÚSES v souladu s hranicemi parcel.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Veřejné vybavení – dopravní infrastruktura

Širší dopravní vztahy

Řešené katastrální území obce Zdislava leží asi dvanáct kilometrů západně od Liberce za předělem Ještědského hřebene. Možnosti formování a rozvoje komunikačního systému a zajištění dobré dopravní obsluhy území jsou ovlivňovány ponejvíce členitostí podhorského terénu. Obtížná terénní konfigurace, citlivé majetkoprávní a vlastnické vztahy v zastavěném území a také finanční náročnost dopravních staveb jsou rozhodujícími faktory podmiňujícími utváření komunikačního systému území.

Z hlediska širších dopravních vztahů nutno konstatovat, že území je převážně obsluhováno prostředky silniční automobilové dopravy. Hlavními komunikačními osami území jsou trasy silnic III. třídy – III/27242 a III/27243, které zajišťují komunikační vazby k páteřním silničním trasám širšího území – silnice I/13 (Chrastava – Jablonné v Podještědí), silnice II/592 (Chrastava – Osečná), silnice II/278 (Osečná – Stráž pod Ralskem) a silnice II/270 (Jablonné v Podještědí - Stráž pod Ralskem).

Vlastním správním územím prochází železniční trať č. 086 Liberec – Česká Lípa se zastávkou v severním sektoru obce. Ostatní dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich zapojení do systému dopravní obsluhy území.

Železniční doprava

Územní plán plně respektuje koridor železniční tratě č. 086 Liberec – Česká Lípa, která ve smyslu §3 zákona č. 266/94 Sb. a v souladu s usnesením vlády ČR č. 766 ze dne 20.12.1995 je řazena v kategorii dráhy celostátní. Železniční trať č. 086 je jednokolejná, provoz zatím není elektrizován, pouze s motorovým provozem. Trať je třeba územně považovat za dlouhodobě stabilizovanou, s předpokladem budoucí elektrizace a menších modernizačních úprav, která však nepřesáhnou hranice stávajících drážních pozemků. Pro potřeby osobní železniční dopravy na trati slouží zastávka Zdislava ležící necelý kilometr severně od centra obce.

Silniční síť

Silnice III/27242 je komunikační páteří správního území, do kterého vstupuje ve směru od jihovýchodu od Křížan, s dalšími vazbami na Osečnou a Český Dub. S ohledem na současný technický stav komunikace, je provoz omezen pro potřeby dopravní obsluhy. Do centra obce je trasa vedena v dlouhém přímém úseku, který před samotným připojením na průjezdní úsek silnice III/27243 je na dvakrát zalomen ve velmi malých obloucích. V souladu s materiálem určujícím normovou kategorizaci silnic II. a III. třídy, který byl schválen Zastupitelstvem Libereckého kraje usnesením č. 46/04/ZK je pro silnici III/27242 stanovena kategorie S6,5/50.

Silnice III/27243 je druhou páteřní komunikační trasou procházející správním územím ve směru sever-jih a zajišťuje komunikační vazby převážně ve směru k trase silnice I/13 a ve vztazích ke krajskému městu. Na silnici I/13 je napojena v Jítravě, do správního území vstupuje v relativně dobrých parametrech od severu. Silnice III/27243 úroveň kříží železniční trať č.086 a vstupuje do zastavěného území obce.

Průjezdní úsek silnice III/27243 zastavěným územím obce je veden ve vcelku přijatelných parametrech, většinou je však pěší provoz veden po krajnici, bez fyzického oddělení automobilového provozu. Jistým problémem jsou též četná připojení navazujících komunikací a sjezdů k jednotlivým nemovitostem, často bez dostatečných rozhledových polí. Uspokojivé řešení těchto problémů přesahuje možnosti této práce a vyžadovalo by vypracování podrobnější dokumentace komunikačních úprav na podkladu geodetického zaměření. Pro návrhové období je však třeba v rámci konkrétních přestavbových počínů a v rámci možností vlastníků přiléhajících pozemků odstraňovat dopravně problémová místa s cílem úpravy uspořádání uličního prostoru pro zlepšení podmínek pro pěší a cyklistický provoz a zajištění podmínek pro celoroční údržbu. Průjezdní úsek silnice III/27243 prochází oboustrannou zástavbou centra obce, s místy přilehlými plochami pro příležitostné parkování vozidel a dále po pravém břehu vodoteče směřuje na jih do Žibřidice.

Předkládaný návrh územního plánu obce respektuje současný stav a uspořádání trasy silnice III/27243. V souladu s materiálem určujícím normovou kategorizaci silnic II. a III. třídy, který byl schválen Zastupitelstvem Libereckého kraje usnesením č. 46/04/ZK je pro silnici III/27243 v úseku Žibřidice - centrum obce, resp. železniční přejezd v kategorii S7,5/60 z důvodu provozování veřejné linkové autobusové dopravy a zbývající úsek z centra obce na Jítravu v kategorii S6,5/60. Pro zvýšení

bezpečnosti provozu, považujeme za vhodné, v centru obce uvažovat se snížením jízdní rychlosti na 30km/h a dbát na postupné uvolňování a zajištění odpovídajících rozhledových polí v prostoru křižovatek a dalších připojení.

Sít' místních a účelových komunikací

Oba výše popsané průjezdní úseky silniční sítě vytvářejí komunikační skelet celého katastrálního území, na který jsou dále vázány místní a účelové komunikace zpřístupňující místní části až jednotlivé objekty a jednotlivé plochy a obhospodařované pozemky. Kategorizace a uspořádání této sítě je přebíráno z podkladů průzkumové a rozborové části dokumentace a doplněno či pozměněno o současný stav a je nejlépe patrné z doložených grafických příloh v měřítku 1:5000. Předkládaný návrh v první řadě vychází ze snahy o maximální respektování současného stavu. Komunikační obsluha nově navrhovaných rozvojových lokalit a jednotlivých objektů bude realizována buď přímo připojením na stávající komunikace, nebo připojením na jejich krátké prodloužení.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá nové rozvojové počiny v řešeném správním území. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť, anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající místní komunikace. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž novou komunikační strukturu vlastní řešené lokality.

Menší rozvojové lokality v dalších jednotlivých místních částech správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Pěší a cykloturistické trasy

Celá oblast Ještědského hřbetu a také navazující jižní svahy Podještědí jsou protkány poměrně hustým systémem pěších a cykloturistických značených cest. Tyto trasy propojují místa hlavních turistických atrakcí jednak v náhorních partiích hřbetu s vrcholem Ještědu a také území položené na jižních a jihozápadních svazích vázající se především k pobytu a literární činnosti spisovatelky Karoliny Světlé.

Vlastním řešeným územím prochází **zelená** turisticky značená trasa vedoucí od jihu od Hamru na Jezeře do Žibřidice. Po západním úbočí Táhlého vrchu trasa pokračuje do centra Zdislavy, dále trasa směřuje do sedla pod Dlouhou horou a do Chrastavy.

Územní plán navrhuje doplnění stávající zelené turisticky značené pěší trasy o větev, která je vedena od železniční zastávky po silnici směrem na sever ve stoupání do masivu lesa na Macouňáku. Dále trasa pokračuje lesem, klesá a vrací se do zastavěného území obce k připojení na současný průběh zelené turisticky značené trasy.

Řešeným katastrálním územím obce prochází rovněž značená nadregionální cyklotrasa č. 25 vedena od jihu z Doks přes Osečnou po silnici III/27243 do centra obce, odkud pak dále pokračuje po silnici III/27243 na sever až do Hrádku nad Nisou. Před přejezdem železniční tratě se ve směru na západ do Janovice v Podještědí odpojuje cyklotrasa č. 3046, která zpočátku sleduje těleso železniční tratě.

Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Územní plán respektuje a stabilizuje kombinovaný systém zajišťující dostupnost a obsluhu správního území prostředky hromadné dopravy a to veřejnou pravidelnou autobusovou dopravou a železniční osobní dopravou. Železniční osobní doprava v současné době realizovaná na železniční trati č. 086 Liberec – Česká Lípa představuje spojení 10 páry spojů denně. Územní plán respektuje stávající přestupní místo mezi veřejnou autobusovou a železniční osobní dopravou vybudované v prostoru u železniční zastávky Zdislava.

Druhým prvkem v systému dopravní obsluhy území je pravidelná veřejná autobusová doprava v současné době realizovaná pouze na jediné lince č. 540350 Český Dub – Osečná – Křižany – Žibřidice – Zdislava se 3 páry spojů v pracovní den. Územní plán rovněž stabilizuje v současné poloze tři stávající autobusové zastávky pravidelné autobusové dopravy: Zdislava - u lomu, kostel a železniční zastávka.

Rámcově je možné konstatovat, že prakticky celé zastavěné území řešeného správního území obce je pokryto docházkovou vzdáleností 700 metrů k těmto autobusovým zastávkám, což časově představuje

docházkovou dobu asi deseti minut.

Zařízení dopravní vybavenosti

Odstavování vozidel pro potřeby bydlení je s ohledem na převládající charakter individuálního rodinného bydlení realizováno, krom řadových garáží u bytovek, v garážích v rámci vlastních objektů a pozemků. U nově realizovaných rodinných domů je nutno zajistit nejméně jedno garážové stání pro každý byt v rámci vlastního objektu.

Pro parkování vozidel u objektů bydlení a vybavenosti je v současné době využíváno většinou vozovek a nezpevněných krajnic jak při průjezdních úsecích silnic, tak na místních komunikacích. S ohledem na bezpečnost provozu je třeba na průjezdním úseku silnice III/27243 uplatnit zásadu stání vozidel mimo jízdní pruhy vozovky a pro stání vozidel využívat parkovací plochy mimo vozovky. Předkládaný návrh počítá s využitím a úpravou stávajících ploch, které jsou již dnes k dispozici.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Veškeré nové stavby budou ve smyslu ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, vybaveny odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob a budou řešeny jako součást stavby.

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot spolu s prakticky kompletní nabídkou servisních služeb pro motoristy jsou k dispozici ve vazbě na páteřní silnici I/13 a v nedalekém krajském městě Liberci.

Ochranná pásma dopravní infrastruktury

V řešeném správním území se uplatňují v souladu s příslušnými předpisy ochranná pásma jednotlivých složek dopravního systému. Zákon č. 13/97 Sb., o pozemních komunikacích, stanovuje mimo souvisle zastavěná území ochranná pásma vedená po obou stranách pozemní komunikace ve vzdálenosti od osy:

- silnice II. a III. třídy - 15 m
- místní komunikace II. třídy - 15 m

Zákon č. 266/94 Sb., o drahách, pak stanovuje drážní ochranná pásma:

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

Negativní vlivy hluku z provozu dopravy

Uplatnění požadavku KÚ LK z hlediska dopravy k návrhu ÚP. Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, splnění limitů hlukové zátěže nepříznivých účinků hluku a vibrací.

Nebudou-li splněny limity hlukové zátěže v nově navržených plochách pro bydlení v blízkosti železniční tratě, silnic III. třídy a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po železniční trati, po silnicích III. třídy, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny stavby na nově navržených plochách, které by mohly být ohrožené hlukem ze železniční tratě, silnic III. třídy, nikoliv jen na ty, které se vyskytují v jejich ochranném pásmu. Podmínka provedení zmíněných opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by výstavba na nově navržených plochách způsobila ve spojení s dopravou na předmětné železniční trati, silnicích III. třídy (např. odrazem) ohrožení nepříznivými účinky hluku na již navržených či zastavěných plochách.

Veřejné vybavení – technická infrastruktura

Obec Zdislava leží cca 20 km západně od Liberce ve svažitém terénu na okraji přírodního parku Ještěd. Prakticky celé správní území obce leží v prostoru CHOPAV Severočeská křída. Zástavba je rozmístěna v údolí Zdislavského potoka v délce 3,5 km, ve výškovém rozmezí cca 390 – 560 m. n. m. V

současnosti má obec cca 306 obyvatel. Celkový počet obyvatel v jednotlivých letech drobně kolísá. Urbanistický návrh rozvoje obce předpokládá v řešeném území budoucí výstavbu dalších max. 49 RD. S použitím ukazatele 3,5 oby./RD činí pak celkový výhledový přírůstek cca 172 obyvatel a ojedinelé nové pracovní příležitosti v plochách občanského vybavení, skladování, obchodu, služeb a zemědělství při naplnění limitů rozvoje. V jednotlivých technických oborech byly v připojených bilancích vyčísleny přírůstky potřeb energií a celkové potřeby obce ve výhledu. Stávající technická zařízení byla z tohoto hlediska posouzena. Návrh dostavby inženýrských sítí odpovídá výhledové fázi rozvoje obce podle urbanistické koncepce.

1. Vodní hospodářství

Základní údaje jsou převzaty z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací 09/2004, z Průzkumů a rozborů ÚP Zdislava 04/2008 a z doplňujících informací pořizovatele ÚP.

1.1 Zásobování vodou

Současný stav

V obci je ve funkci vodovod pro veřejnou potřebu, který je zásobován z místních vodních zdrojů. Původním zdrojem vody jsou dvě prameniště s jímacími zářezy a s pramenními jímkami, nazvaná Nad vodojemem s udanou vydatností 1,5 l/s a Pod vodojemem s vydatností 2 l/s. Celková vydatnost je ale značně kolísavá a ve skutečnosti se pohybuje v rozsahu 0,4 – 2,7 l/s. Obě prameniště na svazích Ještědského hřbetu mají vyhlášená ochranná pásma vodního zdroje 1. stupně. Prameniště Nad vodojemem s 12 jímacími zářezy, vybavenými kameninovými děrovanými trubkami, svedenými do sběrných jímek, má plochu 14 ha. Prameniště Pod vodojemem s 2 jímacími zářezy a sběrnými jímkami celkem 4 ha.

Voda z prameniště Nad vodojemem je svedena do starého betonového dvoukomorového vodojemu Zdislava o objemu 2 x 40 m³ (569,00/566,00 m n.m.). Vodojem zásobuje nejvýše položenou oblast zástavby ve III. vysokém tlakovém pásmu gravitace v rozsahu 560 – 485 m n.m. Pod vodojemem Zdislava se na síť napojuje přívod LT DN 60 z prameniště Pod vodojemem. Dále je potrubím LT DN 100 voda vedena přes přerušovací komoru s redukčním ventilem (495,00 m n.m.) níže do oblasti obce, náležející do II. středního tlakového pásma gravitace v rozsahu 485 – 440 m n.m. V době dostatečné vydatnosti obou pramenišť jsou tlaková pásma III. a II. spojena.

Vzhledem ke značnému kolísání vydatnosti původních pramenišť byl v r. 1963 vodovod pro obec posílen zřízením vrtu v údolí Zdislavského potoka jižně pod obcí na pozemku p.č. 763/2 v katastrálním území sousední obce Žibřidice. Vrt vystrojený ocelovými zárubnicemi DN 273 mm je hluboký 50 m a má vydatnost průměrně cca 2 l/s, maximálně 3,0 – 3,5 l/s. Ustálená hladina podzemní vody se pohybuje cca 25 m pod terénem. U vrtu je čerpací stanice o výkonu 2 l/s, odkud je voda do obce čerpána výtlačkem z ocelových trub DN 80. Vyhlášené ochranné pásmo zdroje 1. stupně má výměru 0,7 ha. Přímé napojení výtlačku z ČS do vodovodní sítě nebylo hydraulicky a provozně vhodné, takže v r. 1970 byl za spotřebištěm vybudován nový vodojem Zdislava o objemu 50 m³ (hladiny 454,00/450,80 m n.m.) na svahu nad silnicí Zdislava – Jitrava. Vodojem je zemní železobetonový kruhového průřezu a zásobuje I. nízké tlakové pásmo v rozsahu 440 – 380 m n.m. Plovákový ventil ve vodojemu zapíná podle úrovně hladiny čerpací stanici u vrtu.

Na veřejný vodovod je tak napojena ve třech popsáných tlakových pásmech prakticky většina obyvatel, přičemž nejnižší I. pásmo je nejrozsáhlejší. Vodovodní síť v celkové trubní délce 7596 m je jednoduchá větevná, v profilech DN 100 – DN 40, převážně z ocelového nebo litinového potrubí z r. 1906 (na konci životnosti), novější poválečné úseky (1955 – 1997) z litiny a plastů. Vodovodní síť vyžaduje rozšíření pouze v navrhovaných zastavitelných rozvojových plochách. S ohledem na stáří vodovodu (výstavba v r. 1906 - 1908) jsou uplatňovány požadavky na rekonstrukci pramenišť i vodovodních řadů, jejichž životnost je u konce. Vlastníkem vodárenských zařízení je SVS a.s., provozovatelem SČVaK a.s.

V grafické části jsou zakreslena veškerá stávající vodovodní zařízení a ochranná pásma vodních zdrojů v řešeném území podle předaných Územně analytických podkladů. Vrt jižně pod obcí je zakreslen podle předaného podkladu provozovatele SČVaK a.s.

Návrh řešení

Na podkladu urbanistického návrhu rozvoje obce byla posouzena možnost zásobování nově navržených

ploch a objektů vodou ve vazbě na stávající rozvody. Jak bylo uvedeno výše, systém zásobování vodou z vodovodů pro veřejnou potřebu je v řešeném území zajištěn z místních vodních zdrojů. Kapacita zdrojů a přívodních vodovodů do obce je v současnosti dostatečná s výjimkou suchých období, kdy klesá vydatnost původních pramenišť. V podstatě lze uvést, že celková velikost zásobního objemu stávajících vodojemů odpovídá průměrné denní potřebě obce včetně přechodně bydlicích obyvatel (rekreantů) ve výhledu při naplnění limitu navrženého rozvoje. Obdobně vyhovující však již není současná vodovodní síť v obci zejména z důvodu jejího stáří více než 100 let, které již překročilo životnost ocelového i litinového potrubí. Stav současné sítě a zařízení odpovídá svému stáří a materiálu - předpokládá se postupná výměna nevyhovujících dimenzí potrubí a obnova potrubí zásobních řadů a přípojek s prošlou životností. Rekonstrukce trubicí sítě budou prováděny většinou v původních trasách na území obce a z pohledu územního plánu nevyvolají nové územní nároky. S rekonstrukcemi bude třeba počítat i u jímacích objektů v prameništích nad obcí se zaměřením na potřebnou vydatnost, výslednou jakost pitné vody a její případnou úpravu. Pro předpokládanou výstavbu v jednotlivých lokalitách bude proto možno využít stávajících rozvodů s omezením, týkajícím se technických možností připojení v konkrétním místě sítě. Pro podnikatelské účely, služby, občanské vybavení, sport a rekreaci (koupaliště) se nabízí k využití hlubinné vrtu na pozemku pana Havlíka vpravo od cesty Zdislava – Křižany.

Předpokládaná výstavba v rozvojových plochách bude podmíněna novými investicemi do rozvoje a rekonstrukcí veřejné vodovodní sítě – nové vodovody pro zásobování těchto ploch budou napojeny v nevhodnějším místě na stávající síť, přitom je třeba respektovat podmínky pro ochranná pásma vodovodů pro veřejnou potřebu, která mají šířku 1,5 m od povrchu potrubí na každou stranu. Celková potřeba vody podle záměrů budoucího rozvoje (přírůstek) představuje průměrnou denní potřebu $Q_p = 26,79$ m³/den, maximální hodinovou potřebu 0,78 l/s. Příslušnost jednotlivých lokalit k tlakovému pásmu sítě je uvedena v bilančních tabulkách. Jakost pitné vody obou zdrojů musí být sledována a v případě zjištěných nevyhovujících ukazatelů musí být realizováno technologické zařízení pro její úpravu.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/obyvatele a den cisternami ze zdroje Dubnice pod Ralskem. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, ojedinele z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Zdroje požární vody: stávající vodní nádrže a vodní toky v obci, veřejná vodovodní síť - požární hydranty – v případě dostatečné kapacity sítě pro protipožární zabezpečení. V zastavitelných plochách bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 73 0873).

Stanovení potřeby vody – viz bilanční tabulka pro jednotlivá pásma v samostatné příloze.

Spotřeba pitné vody v řešeném území je stanovena pro plochy, pokryté výhledově plánovanou stavbou vodovodů, tj. pro zastavěné území obce. Předpokládá se napojení všech trvale obydlených objektů v obci. Do výpočtu jsou zahrnuty z hlediska rezervy i spotřeby pro předpokládaný rozvoj obce. Pro stanovení maximální potřeby vody jsou započítáni i přechodně bydlicí obyvatelé v rekreačních objektech.

specifická potřeba : bytový fond - převážně izolované RD : $q = 150$ l/obyv.den

Celkový počet obyvatel ve výhledu $n = 478$, počet rekreantů $n = 300$

- | | | |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| - | max. hodinová potřeba vody | $Q_h = 3,43$ l/s |
| - | průměrná denní potřeba | $Q_p = 117,69$ m ³ /den |
| - | maximální denní potřeba | $Q_h = 164,76$ m ³ /den |
| - | roční potřeba | $Q_r = 42\,955$ m ³ /rok |

1.2 Kanalizace

Současný stav

Obec nemá v současnosti vybudovanou veřejnou kanalizační síť, odpadní vody jsou zachycovány do bezodtokých jímek, odkud jsou vyváženy na pole nebo do ČOV Hrádek nad Nisou, případně jsou zaústěny přes domovní septiky a čistírny přímo do místních vodních toků. Celkem tři domovní čistírny jsou osazeny u objektů vybavenosti. Dešťové vody jsou odváděny většinou povrchově pomocí příkopů a propustků do malých vodních toků a Zdislavského potoka.

Návrh řešení

Odvádění a likvidace splaškových vod

V obci je v souladu s PRVK navržena postupná výstavba veřejné splaškové kanalizace a obecní čistírny odpadních vod. V grafické části dokumentace jsou zakresleny trasy stokové sítě, převzaté s drobnými úpravami z Územně analytických podkladů, kde se jednalo o návrh klasické gravitační kanalizace v profilu DN 250. V souvislosti s požadavkem na minimalizaci investičních nákladů se v návrhu ÚPn počítá s tlakovou kanalizací, která je oproti gravitační finančně šetrnější vzhledem k menším hloubkám uložení (srovnatelně s vodovodem) a k výrazně menším profilům potrubí. Další výhodou je skutečnost, že čistírna odpadních vod nemusí být nutně umístěna v nejnižším místě pod posledním odkanalizovaným objektem – v řešeném území by pak mohla být plocha ČOV umístěna v katastru obce na pravém břehu Zdislavského potoka v blízkosti silnice do Žibřidic (i z důvodu zajištění snadného příjezdu obsluhy a snížení nákladů na komunikace), nikoli podle P+R ÚPn na protějším levém břehu v sousedním katastrálním území. Celková délka stokové sítě v zástavbě včetně rozvojových ploch je 7560 m. Z hlediska ochrany vodního zdroje, umístěného jižně pod obcí na pozemku p.č.763/2 v katastrálním území sousední obce Žibřidice, je třeba uvést, že čistírna je situována cca 250 m od vrtu a ochranná pásma se nepřekrývají. Do čistírny lze v případě potřeby vsadit třetí stupeň čištění (filtr) na odtoku do potoka. Výstavbou ČOV se navíc výrazně zlepší kvalita vody v potoku, kam dnes neřízeně odtékají splašky - přepady z žump u některých nemovitostí. Vliv ČOV na vodní zdroj bude nutno posoudit v navazující projektové dokumentaci.

Technický popis tlakové kanalizace je podrobný vzhledem k tomu, že systém tlakové kanalizace není prozatím příliš rozšířený a mnohdy zpočátku vzbuzuje neopodstatněnou nedůvěru zvláště v území s příznivými terénními poměry, které by umožnily gravitační odkanalizování.

Základním prvkem systému je domovní čerpací stanice odpadních vod (DČS), vybavená např. ponorným kalovým čerpadlem EFRU 5/4" s parametry $Q = 40$ l/min, $H = 50$ m v.s., $P = 1,1$ kW, $G = 25$ kg. Čerpadlo je opatřeno mělnicím a řezacím zařízením. Jeho výrobcem je SIGMA Lutín.

Každá připojená nemovitost je vybavena na vlastním pozemku plastovou nebo betonovou akumulací šachtou o průměru 1 m a s hloubkou 1,2 m pod vtokem domovní kanalizace. Výhodně lze použít i stávající žumpu nebo septik, pokud je ve vyhovujícím stavebním stavu. Jsou-li pro to vhodné podmínky, může být jedna jímka osazena až pro deset bytových jednotek nebo rodinných domků. Do jímky jsou svedeny ležatou vnitřní kanalizací splaškové vody z objektu. V jímce je umístěno čerpadlo EFRU s automatickým ovládním v závislosti na výšce hladiny v akumulacím prostoru. Automatický provoz je řízen ultrazvukovým hladinovým spínačem, který sestává z čidla a rozvaděče. Čidlo je umístěno nad sledovanou hladinou. Podle změřené doby mezi vyslaným a přijatým impulsem čidlo vyhodnotí nejnižší (vypínací) hladinu, vyšší (zapínací) hladinu a nejvyšší (havarijní) hladinu, kterou signalizuje rozsvícením červené kontrolky "PORUCHA" v rozvaděči. Rozvaděč je vybaven síťovým vypínačem, nadproudovým jističem, tlačítkem ručního ovládním čerpadla a kontrolkou světelné signalizace. Elektrickým proudem o napětí 220 V nebo 3x380 V je napájen z elektroinstalace příslušného objektu. Ovládním čerpadla nemá žádné pohyblivé ani dotykové součásti (plovák nebo elektrody) a je tedy velmi spolehlivé. Kapacita čerpací stanice je max. 10 m³/den. Doporučuje se vybavit DČS havarijním bezpečnostním přelivem pro případ mimořádně dlouhodobého výpadku dodávky el. energie. Na výtlačném potrubí čerpadla je osazeno šoupátko a zpětná klapka. Výtlačné potrubí rPE 5/4" je vedeno v hloubce 80 - 120 cm pod terénem a napojí se navrtávkou na veřejné kanalizační tlakové potrubí v ulici.

Veřejné kanalizační potrubí je provedeno z trub z lineárního nebo rozvětveného polyetylénu. Jeho profil vzrůstá podle dopravovaného množství odpadních vod resp. podle počtu připojených obyvatel.

Orientačně :

<u>Profil</u>	<u>průtok l/s</u>	<u>počet připojených b.j./RD</u>
rPE 63x6	2	50
IPE 90x8	6	200

Potrubí je uloženo v nezámrné hloubce s minimálním krytím 1 m pod terémem. Způsob uložení odpovídá vodovodu nebo plynovodu. Při souběhu nebo křížení s vodovodním potrubím a ostatními podzemními sítěmi je nutno dodržet ČSN 755401. Trasa potrubí výškově sleduje terén. Kanalizace je mezi jednotlivými přípojnými větvemi dělena na provozní úseky pomocí sekčních šoupat. U těchto šoupat je potrubí vybaveno havarijními obtoky s Peetovým šoupětem pro napojení hadice, které slouží současně i pro odvodušnění potrubí. Systém umožňuje překonat geodetické převýšení do 45 m. Z hlediska bezpečnosti provozu a usnadnění oprav se provádí zokruhování hlavních tras potrubí. Na veřejné stokové síti jsou pouze ojediněle vstupní kontrolní šachty s poklopy.

Z hlediska zajištění provozu dochází k podstatnému zjednodušení údržby kanalizační sítě. Zcela odpadá proplachování a čištění stok, stavební údržba objektů na stokách a deratizace. Je nutné průběžně sledovat množství vod dopravovaných na ČOV měřením indukčním průtokoměrem se záznamovým zařízením a denně vyhodnocovat případný úbytek únikem vody z potrubí. Vzhledem k provozování za relativně nízkých tlaků (kolem 0,2 MPa) dochází k poškození potrubí téměř výlučně nevhodnou činností při provádění zemních prací v blízkosti potrubí.

Péče o čerpadla spočívá v roční pravidelné kontrole stavu čerpadla, ovládacího zařízení, armatur a akumulací šachty. Provozovatel sítě a ČOV je vybaven záložními čerpadly, která instaluje v případě poruchy ihned na místo poškozeného agregátu. Instalace je jednoduchá a nevyžaduje použití mechanizace. Vlastník odvodňovaného objektu by měl příležitostně sledovat, zda nesvíí v jeho rozvaděči červená signalizace poruchy čerpadla.

Z hlediska provozu ČOV je podstatnou výhodou, že u tohoto systému je vyloučeno vnikání balastních (podzemních, dešťových) vod netěsnostmi. Odpadní vody přiváděné na ČOV obsahují díky čerpadlům rozmělněné organické hmoty, takže je možné značně zjednodušit mechanický stupeň čištění. Po vyhodnocení zkušební provozu je možné různou volbou nastavení zapínacích a vypínacích hladin v jímkách vyrovnávat nerovnoměrnost přítoku splaškových vod a optimalizovat provoz ČOV.

Měrné náklady :

a) *Investiční :*

Potrubí z IPE (rPE) v zemní rýze, hloubka 1,1- 1,5 m

profily D 63 - 90 mm, nezastavěné území , průměrná cena 2.650,- Kč/m

v komunikaci s obnovou povrchu 5.900,- Kč/m

Přípojky rPE 5/4" 1.300,- Kč/m

Domovní čerpací jímka - plastová šachta + technologie 46.000,- Kč/ks

b) *Provozní :*

cena elektrické energie na čerpání průměrně pro jednotlivý objekt (b.j./RD) :

1 osoba vyprodukuje za den cca 150 l odpadní vody, čtyřčlenná domácnost $Q_d = 600$ l/den
výkon čerpadla $Q_č = 40$ l/min, odpadní vodu z jedné domácnosti vyčerpá za pracovní čas :

$t_p = Q_d : Q_č = 600 : 40 = 15$ minut = 0,25 hod.

za den spotřebuje čerpadlo $0,25 \times 1,1$ kW = 0,275 kWh

za rok spotřebuje $365 \times 0,275$ kWh = 100 kWh.

t.j. cca 500,- Kč/rok při ceně elektrické energie 5,- Kč/ kWh

Kromě nízkých investičních nákladů je nespornou výhodou i minimální rozměr rýhy pro uložení potrubí a technologie výstavby, která umožní zachování provozu ve stísněných stávajících komunikacích a značné zkrácení lhůty výstavby. V průměrných podmínkách lze ukládat denně cca 100

m potrubí. Podchody malých profilů potrubí v místě křížení s vodními toky lze vhodně řešit pomocí horizontálních řízených vrtů. Systém lze použít i v sídlech, kde lze odvádět odpadní vody klasicky gravitačně. Případnou kombinací obou systémů se výhody výhradně tlakové kanalizace zmenšují.

Čistírna odpadních vod o kapacitě do 500 EO je navržena na pozemku p.č. 239/1 v katastrálním území obce na jejím jižním okraji, v těsné blízkosti komunikace do Žibřidic. V situačním zákresu je vymezena oplocená plocha rozměrů 23 x 30 m, odpovídající umístění biologické ČOV s jemnobublinnou aerací, např. typu CFR-SD67 výrobce BMTO Liberec. Vyčištěná voda je odváděna gravitačně do Zdislavského potoka.

V objektech, které nebude možno z jakéhokoli důvodu na veřejnou kanalizaci připojit, zůstane ve funkci individuální likvidace odpadních vod na vlastních nemovitostech. Výhledově lze domy vybavit některým z progresivních způsobů čištění splaškových vod – např. domovními ČOV, kompostovacím nebo chemickým WC u rekreačních objektů apod. Zásadně nebudou u nových domů povolovány septiky s přepadem. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby případné žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod. Realizace ČOV a stokové sítě bude podmíněna dostupností potřebných finančních prostředků.

Stanovení množství odpadních vod (viz bilance v samostatné příloze)

pro výhledový stav území - 500 EO $Q_{24} = Q_s = 75 \text{ m}^3/\text{den}$
(s částečným podílem rekreatantů) $Q_{\max} = Q_s \cdot k_h = 8,13 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,26 \text{ l/s}$

Dalším předmětem návrhu je řešení odvádění dešťových vod, které může přinést problémy zejména v recipientech, což se týká zejména větších rozvojových ploch. Základním předpokladem je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet k výraznému zhoršení průtokových poměrů v toku.

Stavební pozemky budou vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití ; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady:

- 1) V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.
- 2) Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu oddílného odvádění odpadních vod. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování pomocí příkopů a průlehů, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
- 3) Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušného opatření dle odst.1 a 2 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých

parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno. Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulární dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti. Předběžně jsou v bilancích vyčísleny potřebné retenční objemy v jednotlivých lokalitách, odpovídající srážce 22 mm na redukovanou zastavěnou plochu za směrodatného deště.

Orientační stanovení celkového množství dešťových vod v jednotlivých lokalitách:

(viz bilanční tabulka v příloze)

$$Q_d = \psi \cdot S \cdot q \quad (\text{l/s})$$

ψ = koeficient odtoku

S – odvodňovaná plocha (ha)

q – intenzita směrodatného deště, $q = 180 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ ($t = 20 \text{ min}$, $p = 0,1$)

1.3 Vodní toky a nádrže

Současný stav

Páteční vodotečí v území, náležícím do povodí Labe, je Zdislavský potok se třemi bezejmennými přítoky. Dva levostranné přítoky, horní přítok se zaústěním do Zdislavského potoka v místě křížení se železnicí, dolní přítok v dolní části území obce s průběhem toku ve směru od vrchu Malý Vápenný. Zdislavský potok, č.h.p. 1-14-03-008, protékající obcí, pramení na západních svazích Zdislavského Špičáku a ústí do Ještědského potoka, přítoku Ploučnice, mezi obcemi Žibřidice a Křížany. Plocha povodí je 11,74 km², délka toku nepřesahuje 7 km. Potok protéká v území těsné současné zástavby opevněným korytem obdélníkového a lichoběžníkového tvaru s řadou přemostění různého charakteru. Potok má velký spád a vzhledem k jeho konfiguraci je citlivý na omezení průtočné kapacity. Průměrný sklon v zastavěném území obce činí téměř 5%. Za přívalových dešťů ohrožuje odvodňovací systém a zahrady přilehlých chalup. V údolí potoka je rozmístěno několik malých vodních nádrží o výměrách parcelní plochy v rozmezí 267 – 1080 m². Největší nádrž s výměrou cca 0,95 ha leží na dolním přítoku Zdislavského potoka nad silnicí do Křížan. Obec nemá zpracovaný vlastní povodňový plán.

Návrh

Podle Povodňového plánu kraje resp. Koncepce ochrany před povodněmi nejsou v řešeném území navržena žádná protipovodňová opatření ani opatření na zvýšení kapacity vodních toků. Možnost povodňového ohrožení je charakterizována jako malá. Obec není zmíněna v seznamu objektů ohrožených povodněmi ani mezi místy, omezujícími průtočnost vodních toků a údolních niv a mezi místy, kde dochází k nadměrnému zanášení splaveninami. Zdislavský potok není uveden v seznamu hlavních vodních toků a není na něm vymezen měrný profil se stanovením stupňů povodňové aktivity. V Matici povodňových informací od obcí není Zdislava zmíněna. ÚP tyto dokumenty respektuje. Zásahy do současného stavu vodních toků nejsou územním plánem navrženy. Bude prováděno čištění koryt (od skládkového nebo naplaveného materiálu apod.) a koryta drobných vodních toků budou průběžně přizpůsobována přírodnímu charakteru. Zpevnění břehů bude prováděno v případě nutnosti přírodními úpravami (osázení vegetací, max. kamenným záhozem), poškozené úseky regulovaného opevněného koryta v zastavěném území budou uvedeny do původního stavu. Podél vodních toků nebude umístěna žádná nová zástavba do vzdálenosti min. 6 m. Revitalizace potoka již v současnosti probíhá.

Stávající vodní toky ani vodní nádrže nebudou navrženým rozvojem obytné zástavby obce nijak dotčeny. Všechny rozvojové plochy pro individuální bydlení jsou situovány s dostatečným odstupem od břehů.

V ÚP jsou vymezeny plochy pro zřízení dvou nových malých vodních nádrží s charakterem přírodní tůň, vesměs s retenční funkcí pro období přívalových dešťů, umístěné v povodí Zdislavského potoka a na vedlejších drobných přítocích. Jejich účinnost by měla příznivý vliv na průběh povodňových stavů Zdislavského potoka v údolní zastavěné části obce.

2. Zásobování teplem a plynem

Současný stav

Plyn zatím v obci zaveden není, ačkoliv sousedním katastrálním územím obce Křižany procházejí dva vysokotlaké plynovody DN 500. Nejbližší vzdálenost jižního okraje obce Zdislava od těchto zdrojů, vedených severně nad sídlem Žibřidice, je cca 2 km. Objekty v obci jsou z toho důvodu doposud vytápěny kombinovaným způsobem – většinou pevnými palivy a v malé míře elektricky nebo jinými druhy paliva.

Návrh řešení

Vzhledem k tomu, že ani obec Křižany se sídlem Žibřidice nejsou prozatím gazifikovány, přestože jsou zdroje - VTL plynovody vedeny v jejich těsné blízkosti, nelze s přívodem plynu do obce Zdislava v časovém horizontu ÚP reálně počítat. Nevýhodná skladba odběratelů s převažující kategorií domácností bez významných velkoodběratelů v kombinaci s neúměrnou délkou středotlakých rozvodů v rozvolněné zástavbě nepřináší uspokojivé předpoklady pro dosažení ekonomické efektivity gazifikace, o níž by bylo možno teoreticky uvažovat pravděpodobně pouze ve spojení se sousedními sídly, v případě zřízení společné regulační stanice VTL/STL. Návrh vytápění je proto v ÚP orientován na kombinaci využití různých jiných druhů energií - výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných, z hlediska ochrany ovzduší kvalitnějších zdrojů energie - 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.). V tabulkové příloze jsou vyčísleny bilance přírůstku potřeby tepelné energie pro jednotlivé plochy podle urbanistického návrhu rozvoje obce.

3. Zásobování elektrickou energií

Současný stav

Jižně, mimo řešené území, prochází nadzemní vedení 400 kV č. 451 mezi TR 400/110 kV Babylon a Bezděčín. Obě uvedené nadřazené transformovny napájejí síť 110 kV, na niž jsou připojeny TR 110/35 kV Hamr a Jeřmanice, situované rovněž mimo řešené území ve vzdálenosti cca 7 - 16 km. Z těchto TR jsou do území přivedena kapacitní nadzemní vedení VN 35 kV průřezu 3 x 95 Alfe 6 resp. 3 x 70 Alfe 6, z nichž jsou vyvedeny odbočky (vesměs průřezu 3 x 50 Alfe) k jednotlivým venkovním trafostanicím.

Návrh řešení

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena nová vedení a zařízení primární sítě VN. Rozvojové lokality by měly být pokryty ze stávajících trafostanic sítě NN. V souladu s vývojem požadavků na zajištění příkonu v sídlech obdobného charakteru se v návrhu ÚP již nepředpokládá výhledová maximální elektrizace všech objektů se zajištěním elektrického vytápění. Zásobování teplem v objektech trvalého bydlení se bude i v časovém horizontu ÚP orientovat spíše na využití i dalších zdrojů tepla – v případě řešeného území by se jednalo většinou o zkapalněné topné plyny, případně dřevoplyn a v menším množství LTO náhradou za tepelné zdroje na pevná paliva eventuelně zemní plyn v případě výhledové plynofikace obce. To znamená, že se ve výhledu neočekávají výrazné požadavky na zvýšení příkonu ve stávající zástavbě. U navrhovaných nových domů se rovněž nepředpokládá komplexní elektrizace s vytápěním. V návrhu jde tedy spíše o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení soustavy NN pro nové rozvojové plochy. Současně je třeba počítat podle provozních potřeb s postupnou rekonstrukcí sekundární sítě NN a s jejím posílením zejména tam, kde bude možno pokrýt zvýšení příkonu v nových lokalitách z rezervy ve výkonu stávajících trafostanic. V některých případech bude možno zvýšit výkon stávajících TS výměnou transformátoru, ojediněle bude nutno počítat s rekonstrukcí TS. Tyto činnosti budou probíhat postupně v čase podle skutečných požadavků na zajištění příkonu.

Samostatnou otázkou zůstane problém uvolnění území pro zamýšlenou výstavbu rodinných domů v těch lokalitách, kudy jsou vedeny trasy stávajícího nadzemního vedení VN. Ochranná pásma vedení a zařízení 22 kV jsou v některých rozvojových lokalitách dotčena. Podle urbanistického návrhu se jedná o

lokality s označením 7, 24 a 42. Přeložky stávajících vedení přípojek k trafostanicím jsou z technického hlediska v těchto případech většinou možné, avšak investičně náročné vzhledem k tomu, že by byly spojeny s přemístěním resp. s rekonstrukcí příslušné trafostanice a s přestavbou navazující sítě NN. Provozovatel vedení a dodavatel energie ČEZ a.s. se na vyvolaných přeložkách finančně nepodílí. Zájemci o využití takto dotčených pozemků budou postaveni před volbu vhodnější alternativy - buď financovat přeložku, nebo přizpůsobit průběhu vedení a jeho ochrannému pásmu umístění stavby nebo parcelaci a navíc zřídit s provozovatelem právo odpovídající věcnému břemenu. Přeložky vedení nejsou proto v územním plánu navrhovány.

Podmínky pro využití obnovitelných zdrojů elektrické energie jsou v řešeném území nevhodné především z hlediska ochrany přírody a krajiny vzhledem k tomu, že velká část katastrálního území obce leží v Přírodním parku Ještěd.

Požadavek Stavebního výboru OÚ na „zajištění druhé napájecí větve vysokého napětí jako zálohy pro případné výpadky dodávky elektrické energie“ řešil zpracovatel ÚP žádostí o vyjádření, zaslanou na ČEZ a.s. dne 4.1.2012. V odpovědi, obsahující pouze nežádané zakresy stávajících sítí VN, není o uvedeném problému žádná zmínka. Bez kontaktu s ČEZ a.s. je však návrh požadované investice pro zpracovatele ÚP neřešitelný.

Na základě urbanistického návrhu rozvoje obce byla zpracována předběžná bilance pro zajištění příkonu, která je vyčíslena v samostatné příloze jako přírůstek k současnému stavu pro rozhodující oblasti, soustřeďující plošně jednotlivé lokality návrhu.

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP: návrh dostavby RD při naplnění limitu rozvoje

V bilancích jsou použita následující měrná zatížení na úrovni DTS :

<u>Kategorie :</u>	<u>Podíl odběrů na max.zatížení</u>	
Aosvětlení a drobné spotřebiče	1,50 kW/b.j.	0,50
B1A + vaření.....	2,10 kW/b.j.	1,00
B2A + TUV + vaření.....	2,60 kW/b.j.	0,50
C1B2 + akumulární vytápění.....	9,00 kW/RD	0,17
C2B2 + přímotopné vytápění.....	17,00 kW/RD	1,00

Sídla negazifikovaná – 20 % v kat. C1, 10 % v kat. C2, 50 % domů v kat. B1, 20 % domů v kat. B2
– tj. průměrně 3,316 kW/RD

Celková energetická bilance přírůstku příkonu – zatížení na úrovni DTS (viz též tabulka v příloze) :

Sídlo	Počet RD	KW/RD	P (kW)
<i>Zdislava</i>	49 + komerce	3,316	171

4. Telekomunikace

Současný stav

Podkladem je dokumentace současného stavu metalických kabelů, poskytnutá v digitální podobě v podkladech ÚAP bez textové části. Radioreléové trasy a jejich ochranná pásma nejsou v ÚAP dokumentovány a nebudou proto navrženým rozvojem nízkopodlažní zástavby venkovského typu dotčeny. Ochranná pásma podzemních sítí elektronických komunikací je nutno při navrhovaném rozvoji obce respektovat.

Ochranná pásma telekomunikačních zařízení podle § 92 zákona č.151/2000 Sb. o telekomunikacích.

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

V ochranném pásmu podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce,

zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu,

vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu. Účastníkem územního řízení o ochranném pásmu je Úřad.

Ochranné pásmo nadzemních telekomunikačních vedení vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu a je v něm zakázáno zřizovat stavby, elektrická vedení a železné konstrukce, umísťovat jeřáby, vysazovat porosty, zřizovat vysokofrekvenční zařízení a nebo jinak způsobovat elektromagnetické stíny, odrazy nebo rušení.

Návrh řešení

Místní telefonní síť je v území zastaralá, provedená většinou nadzemním vedením. Postupně bude nahrazována úložnými kabely dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek v nových rozvojových plochách bude provozovatel sítě řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů v jednotlivých lokalitách, s využitím ponechaných rezerv v MTS, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp.

Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v grafické příloze, Hlavním výkresu.

Veřejným prostranstvím zastavěné části obce jsou dominantně prostory tvořené jejími komunikacemi a jejich bezprostřední okolí. Jsou vymezena rozvolněnou okolní zástavbou, resp. doprovodnou zelení. Výraznější charakter mají pouze dva prostory, prostor poblíž Obecního úřadu a požární zbrojnice a především prostor východně od kostela. Oba v sobě nesou potenciál lokálního minicentra. Jejich podoba však vyžaduje určitá dotvoření způsobem, pro nějž má územní plán nedostatečnou podrobnost. Přesto zde verbální formou klade velký význam na jejich uspokojivý standard, který je do značné míry určujícím pro celkový obytný standard území; územní plán potvrzuje stávající hlavní veřejná prostranství.

Územní plán tedy předpokládá, že pozornost bude věnována obnově a dotváření stávajících veřejných prostranství. Zároveň územní plán navrhuje tři nové plochy veřejných prostranství, která budou sloužit převážně jako nástupní místa na turistické a cyklistické trasy.

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

E VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Širší vztahy v území

Řešené území územního plánu - správní území obce Zdislava - leží mezi správními územími obcí Rynoltice, Janovice v Podještědí, Křížany, Kryštofovo Údolí a Bílý Kostelec nad Nisou.

Správní území obce Zdislava se rozvíjí zcela samostatně, nezávisle na ostatních sídlech, jejichž správní území sousedí s jejím správním územím.

Vztahy regionální

Obec je součástí Euroregionu Nisa a mikroregionu, dobrovolného svazku obcí „Sdružení obcí Podještědí“.

Vztahy k sousedním obcím

Silné vazby, spádovost na město Liberec, Křižany a Rynoltice. Významná dojížděka za prací, školskými zařízeními, obchodními zařízeními a službami.

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní plán Zdislava respektuje Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v kapitole 2 Politiky územního rozvoje České republiky.

Územní plán Zdislava je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Libereckého kraje. Naplňuje hlavní zásady stanovené v tomto materiálu jak na úrovni obce, tak v zapojení do širšího územního kontextu. Zároveň je územní plán v souladu s VPS a VPO ZÚR LK, které územím procházejí.

F VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Dokumentace územního plánu byla vypracována v souladu s požadavky a s celkovou koncepcí vycházející ze zadání.

Hlavní požadavky zadání, uchování krajinných i stavebních hodnot řešeného území, možnost přiměřeného rozvoje zástavby určené pro bydlení a posílení potenciálu vzniku drobných ekonomických aktivit byly návrhem plánu naplněny.

Nové rozvojové plochy jsou vymezovány tak, aby využívaly především vnitřní prostorový potenciál v současné době zastavěného území, resp. jej doplnily na jeho okrajích, v místech k tomu vhodných. Rozsah těchto ploch je vyváženou proporcí mezi požadavky vlastníků, reálným plošným potenciálem a reálným odhadem poptávky. Rozvojové plochy jsou dominantně určeny pro bydlení. Návrh umožňuje pro vybrané rozvojové lokality také vznik drobných obchodních nebo řemeslných aktivit a doplňuje plochy pro občanské vybavení a sportovní rekreaci využití.

Návrhové prvky jsou zajištěny potřebnými změnami v dopravní a technické infrastruktuře a nejsou v konfliktu se zásadami ochrany přírody, resp. životního prostředí.

Byly upřesněny následující údaje zadání s odkazem na úpravy územního plánu na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu podle § 51 a § 53 stavebního zákona.

- Doplnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, které nabyli účinnosti dne 22. 1. 2012. Jedná se především o veřejně prospěšné stavby a opatření: multifunkční turistický koridor D42 Nová hřebenovka a vymezení prvků ÚSES.
- Úprava dokumentace dle zákona č. 350/2012 Sb. (novela stavebního zákona) a souvisejících úprav prováděcích právních předpisů. Zásadní úprava obsahu textové části územního plánu a odůvodnění dle přílohy 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

G VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA)

Územní plán nenavrhuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

H VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF A PUPFL

Návrh územního plánu obce Zdislava předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem města plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

7.29.11
7.30.41
7.31.11
7.31.44
7.37.46
7.40.67
7.40.68
7.44.00
7.44.10
7.58.00
7.71.01
8.40.68

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

7 – klimatický region MT4 – mírně teplý, vlhký

8 – klimatický region MCh – mírně chladný, vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

29 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.

30 - Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší.

31 – Kambizemě modální až arenické, eubazické až mezobazické na sedimentárních, minerálně chudých substrátech - pískovce, křídové opuky, permokarbon, vždy však lehké, bez skeletu až středně skeletovité, málo vododržné, výsušné.

37 – Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podornici od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách.

40 – Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovostí, vláhově závislé na klimatu a expozici.

44 – Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, těžší ve spodině, bez skeletu nebo s příměsí, se sklonem k dočasnému zamokření.

58 – Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.

71 – Gleje fluvické, fluvizemě glejové, na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, při terasových částech širokých niv, středně těžké až velmi těžké, při zvýšené hladině vody v toku trpí záplavami výrazně vlhčí při terasových částech úzkých niv.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

4 – střední sklon (7-12°) s jižní (jihozápadní až jihovýchodní) expozicí

6 – výrazný sklon (12-17°) s jižní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

6 – středně skeletovitá, mělká

8+) – středně skeletovitá, silně skeletovitá, hluboká, středně hluboká, mělká

9+) – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, středně skeletovitá, silně skeletovitá, hluboká, středně hluboká, hluboká, středně hluboká, mělká

+) platí pouze pro půdy o sklonitosti větší než 12°, tj. HPJ 40, 41 a pro 39 nevyvinutých, rankerových.

Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů ZPF (mimo plochy přestavby)

lokality	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ (dle KN)	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. půda. v zastavěném území [ha]	Investice do půdy
k.ú. Zdislava								
1	0,3976	857	0,3976	8.40.68	0,3976	zahrada	0,3976	
2	0,1500	838/2	0,0431	7.40.68	0,0431	zahrada		
		838/1	0,1041	7.40.68	0,1041	zahrada		
		254	0,0028	-	-	zastav. pl. a nádv.		
4 BZ	0,1552	726/1	0,1552	7.37.46	0,1552	TTP		
5 BZ	0,1440	726/1	0,1440	7.37.46	0,1440	TTP		
6 BZ	0,1000	734/12	0,1000	7.37.46	0,1000	TTP		
8	0,5096	946/5	0,2963	7.40.68	0,2877	TTP		
				7.29.11	0,0086			
		810/1	0,2133	7.40.68	0,0520	TTP		
				7.29.11	0,1613			
9	0,1509	717	0,0822	7.37.46	0,0822	zahrada	0,0822	
		st 156/1	0,0458	-	-	zastav. pl. a nádv.	-	
		723	0,0229	7.37.46	0,0229	zahrada	0,0229	
10	0,2550	722	0,1210	7.31.44	0,1210	zahrada		
		1475/1	0,0049	-	-	ostatní plocha		
		662	0,1291	7.31.44	0,1291	TTP		
11	0,4713	951/1	0,2655	7.29.11	0,2655	TTP		
		938/4	0,0496	7.29.11	0,0496	TTP		
		938/7	0,1562	7.29.11	0,1562	TTP		
12	0,5724	955/5	0,0489	7.29.11	0,0489	orná půda		
		955/2	0,0838	7.29.11	0,0838	orná půda		
		955/1	0,0999	7.29.11	0,0999	TTP		
		938/9	0,3324	7.29.11	0,3324	TTP		
		938/10	0,0074	7.29.11	0,0074	TTP		
14 BZ	0,1250	1003	0,1250	7.29.11	0,1250	TTP		
15 BZ	0,2184	983/7	0,0089	7.29.11	0,0089	TTP		
		983/6	0,0190	7.29.11	0,0190	TTP		
		983/8	0,0513	7.29.11	0,0513	TTP		
		1504/2	0,0128	-	-	ostatní plocha		
		st 185/5	0,0214	-	-	zastav. pl. a nádv.		
		st 185/4	0,0014	-	-	zastav. pl. a nádv.		
		st 185/3	0,0030	-	-	zastav. pl. a nádv.		
		st 185/2	0,0241	-	-	zastav. pl. a nádv.		
		st 185/1	0,0062	-	-	zastav. pl. a nádv.		
		1024/2	0,0545	7.29.11	0,0545	TTP		
		1024/5	0,0158	7.29.11	0,0158	TTP		
16 BP	0,2769	587/12	0,2500	7.44.10	0,2500	TTP	0,2500	
		594/5	0,0269	-	-	ostatní plocha	-	
17	0,3924	551/6	0,3924	7.44.10	0,3924	TTP	0,3924	
19 BZ	0,2234	1085/5	0,2234	7.29.11	0,1053	TTP		
				7.44.00	0,1181			
20	0,1365	115/1	0,0787	7.44.00	0,0787	zahrada		0,0738
		115/2	0,0578	7.44.00	0,0578	zahrada		
21	0,4231	1089/1	0,4231	7.44.00	0,4231	TTP		0,4231
23	0,1843	499/1	0,1843	7.31.11	0,1843	zahrada	0,1843	
24	0,0607	500/1	0,0607	7.44.00	0,0607	zahrada	0,0607	
25	0,5940	1090	0,0457	7.44.00	0,0457	TTP	0,0457	

Územní plán Zdislava
ODŮVODNĚNÍ

		122	0,0101	7.44.00	0,0101	TTP	0,0101	
		123	0,0061	7.44.00	0,0061	TTP	0,0061	
		st 217	0,0014	-	-	zastav. pl. a nádv.	-	
		1155/1	0,0795	7.44.00	0,0795	TTP	0,0795	
		1155/2	0,0017	7.44.00	0,0017	TTP	0,0017	
		1163/17	0,0553	7.44.00	0,0553	orná půda		0,4495
		1163/22	0,1282	7.44.00	0,1282	orná půda		
		1163/19	0,0355	7.44.00	0,0355	orná půda		
		1163/1	0,2305	7.44.00	0,2305	orná půda		
25 BZ	0,1832	1156/4	0,1360	7.44.00	0,1360	TTP		0,1577
		1160/2	0,0217	7.44.00	0,0217	TTP		
		1162/2	0,0255	-	-	ostatní plocha		
26	0,1969	1158	0,1102	7.44.00	0,1102	zahrada	0,1102	
		1159/2	0,0867	7.44.00	0,0867	zahrada	0,0867	
28	0,2446	392/3	0,0687	7.30.41	0,0687	orná půda		
		388/2	0,0769	7.30.41	0,0769	TTP		
		385	0,0933	7.30.41	0,0933	orná půda		
		386/8	0,0057	7.30.41	0,0057	orná půda		
29	0,5505	343/3	0,2988	7.30.41	0,2988	TTP		
		341	0,0289	7.30.41	0,0289	TTP	0,0289	
		339/1	0,0909	-	-	ostatní plocha	-	
		1450/1	0,0661	-	-	ostatní plocha	-	
		337/1	0,0508	-	-	ostatní plocha	-	
		st 142/1	0,0150	-	-	zastav. pl. a nádv.	-	
30	0,1153	1161/2	0,0611	7.44.00	0,0611	zahrada		
		1161/3	0,0542	7.44.00	0,0542	zahrada	0,0542	
31	0,5144	1216/1	0,1713	7.44.00	0,0632	TTP	0,0632	
				7.58.00	0,1081		0,1081	
		1216/14	0,2270	7.44.00	0,0218	TTP	0,0218	
				7.58.00	0,2052		0,2052	
		1216/15	0,0263	7.44.00	0,0263	TTP	0,0263	
		1216/3	0,0646	7.44.00	0,0646	TTP	0,0646	
		1216/6	0,0252	-	-	ostatní plocha	-	
32 BP	0,1731	332/2	0,1731	7.44.00	0,1731	zahrada	0,1731	
33(SP1)	0,2249	336/1	0,1188	7.44.10	0,1188	TTP		
		335/3	0,0964	7.44.10	0,0964	orná půda		
		335/2	0,0097	7.44.10	0,0097	orná půda		
33 US	0,8512	318/3	0,2322	-	-	ostatní plocha		
		318/4	0,0029	-	-	ostatní plocha		
		319/5	0,1106	7.44.10	0,1106	TTP		
		319/3	0,4731	7.44.10	0,0809	TTP		
				7.30.41	0,3345			
				7.40.67	0,0577			
		318/5	0,0324	-	-	ostatní plocha		
35	0,2344	1292/3	0,2344	7.44.00	0,2344	zahrada		
36 BP	0,4750	155/4	0,2157	7.58.00	0,2157	TTP		0,475
		152/2	0,2593	7.58.00	0,2593	orná půda		
36	0,1835	284/1	0,1835	7.44.10	0,1835	TTP		
38	0,3030	172/1	0,0809	7.44.10	0,0809	zahrada		
		172/3	0,0311	7.44.10	0,0311	zahrada		
		276/1	0,1910	7.44.10	0,1910	TTP		
40	0,3038	255/2	0,3038	7.44.10	0,1188	TTP		
				7.40.67	0,1850			
41 BZ	0,2749	213/7	0,2749	7.58.00	0,2749	TTP		
42	0,1474	231/1	0,1474	7.58.00	0,1474	zahrada	0,1474	

Územní plán Zdislava
ODŮVODNĚNÍ

43 BZ	0,3837	237/1	0,3837	7.58.00	0,2973	TTP			
				7.71.01	0,0864				
44	0,1045	654	0,1045	7.31.44	0,1045	TTP	0,1045		
45	0,0905	68/1	0,0905	7.44.10	0,0905	TTP	0,0905		
46	0,1271	282/2	0,1271	7.44.10	0,1271	zahrada	0,1271		
47	0,2126	1085/10	0,1165	7.29.11	0,1165	TTP			
		1085/4	0,0169	7.29.11	0,0169				
		1032/5	0,0792	7.29.11	0,0792				
48 BZ	0,1950	758	0,1950	7.40.68	0,1950	orná půda			
49	0,1325	999/1	0,1325	7.29.11	0,1325	TTP			
51	0,1514	1317/2	0,0464	7.44.00	0,0464	orná půda		0,0463	
		1301/2	0,1050	7.44.00	0,1050	orná půda			
52	0,1551	138	0,0119	-	-	ostatní plocha	0,0402		
		139	0,0124	-	-	ostatní plocha			
		281/5	0,0402	7.40.67	0,0227	TTP			
				7.44.10	0,0175				
		281/7	0,0906	7.40.67	0,0590	TTP			0,0906
				7.44.10	0,0316				
TI 1	0,0726	239/1	0,0726	7.71.01	0,0337	TTP			
				7.58.00	0,0389				
V 1	0,0762	726/9	0,0458	-	-	ostatní plocha	0,0304		
		806/2	0,0304	7.37.46	0,0304	TTP			
V 2	0,6540	1288	0,3192	7.44.00	0,3192	orná půda	0,6540		
		1287/2	0,1639	7.44.00	0,1639	TTP			
		1280	0,1709	7.44.00	0,1709	orná půda			
P 1	0,0180	798/9	0,0180	8.40.68	0,0180	TTP			
P 2	0,0207	801/1	0,0207	7.40.67	0,0207	TTP	0,0207		
P 3	0,0427	106	0,0427	7.29.11	0,0427	TTP			
Celkem	12,9534		12,9534		12,1916		3,1269	2,2794	

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2011. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m² a plochy pro bydlení.

Návrh územního plánu předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit určených podle požadavků na:

Plochy obytné

Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské

Plochy občanského vybavení - sportovní a rekreační zařízení

Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejná prostranství – zeleň

Plochy tech. infrastruktury

Plochy vodní a vodohospodářské

Celkový zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 12,1916 ha. Z toho 3,1296 ha (25,65 %) je zemědělská půda v zastavěném území. Zábor zemědělské půdy mimo zastavěné území (hodnocený zábor) činí 9,0647 ha z toho je 0,5837 ha (6,44 %) zábor pro veřejnou zeleň, kde se jedná o ztrátu půdy pro zemědělské hospodaření, nejedná se však o skutečnou trvalou ztrátu půdy.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 21,86 % půdami I

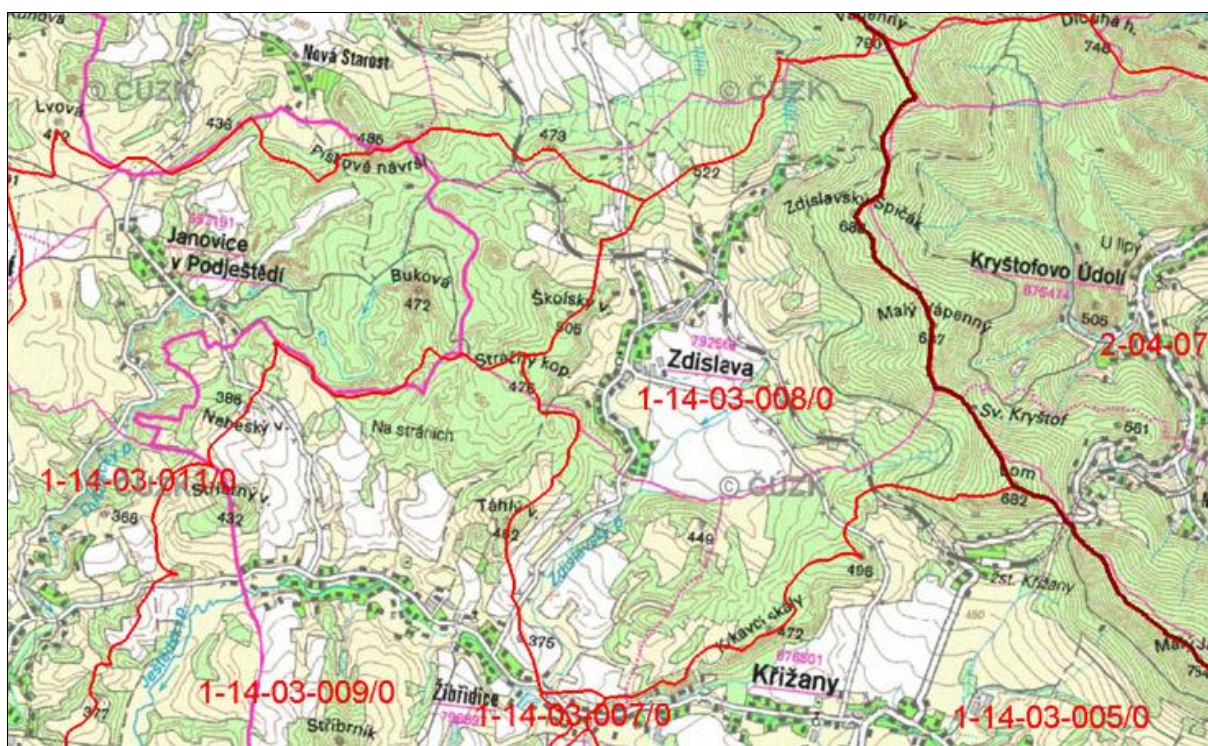
třídy ochrany, ze 49,57 % půdami II třídy ochrany, z 9,68% půdami IV třídy ochrany a ze 18,89 % půdami V třídy ochrany.

2,2794 ha (25,15 %) tvoří zábor odvodněných ploch.

Řešené území je součástí hlavního povodí Ploučnice, hydrologické pořadí 1-14-03. Zábory zemědělské půdy na k.ú.jsou lokalizovány v povodí Zdislavského potoka, hydrologické pořadí 1-14-03-008.

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat samozřejmě rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Významnějším negativní dopad mohou mít zábory odvodněných ploch zemědělské půdy. Při navrhovaném rozvoji obce je zábohem postiženo též 2,2794 ha (24,48 %) ploch s investicemi do půdy (odvodnění). Proto je nutné před výstavbou na odvodněných plochách dbát na zajištění plné funkčnosti odvodnění na okolních pozemcích.

Povodí v území (zdroj: <http://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=vtu&>)



Při zpracování územního plánu obce Zdislava byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Katastrální území: Zdislava															
2	Plochy obytné	0,1472				0,1472							0,1472		1,62
8	Plochy obytné	0,5096					0,5096	0,1699					0,3397		5,62
10	Plochy bydlení	0,2501				0,1210	0,1291						0,2501		2,76
11	Plochy bydlení	0,4713					0,4713	0,4713							5,20
12	Plochy bydlení	0,5724	0,1327				0,4397	0,5724							6,31
20	Plochy bydlení	0,1365				0,1365			0,1365					0,0738	1,51
21	Plochy bydlení	0,4231					0,4231		0,4231					0,4231	4,67
25	Plochy bydlení	0,4495	0,4495						0,4495					0,4495	4,96
28	Plochy bydlení	0,2446	0,1677				0,0769				0,2446				2,70
29	Plochy bydlení	0,2988					0,2988				0,2988				3,30
30	Plochy bydlení	0,0611				0,0611			0,0611						0,67
35	Plochy bydlení	0,2344				0,2344			0,2344						2,59
36	Plochy bydlení	0,1835					0,1835		0,1835						2,02
38	Plochy bydlení	0,3030				0,1120	0,1910		0,3030						3,34
40	Plochy bydlení	0,3038					0,3038		0,1188				0,1850		3,35
47	Plochy bydlení	0,2126					0,2126	0,2126							2,35
49	Plochy bydlení	0,1325					0,1325	0,1325							1,46
Plochy bydlení celkem		4,9340	0,7499	0,0000	0,0000	0,8122	0,0000	3,3719	1,5587	1,9099	0,0000	0,5434	0,9220	0,9464	54,43
4 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1552					0,1552						0,1552		1,71
5 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1440					0,1440						0,1440		1,59
6 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1000					0,1000						0,1000		1,10
14 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1250					0,1250	0,1250							1,38
15 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1495					0,1495	0,1495							1,65
19 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,2234					0,2234	0,1053	0,1181						2,46
25 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1577					0,1577		0,1577				0,1577		1,74
36 BP	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,4750	0,2593	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2157	0,4750				0,4750		5,24

Územní plán Zdislava
ODŮVODNĚNÍ

41 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,2749	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2749		0,2749					3,03
43 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,3837	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3837		0,2973			0,0864		4,23
48 BZ	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1950	0,1950	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					0,1950		2,15
51	Plochy smíšené obytné - bydlení venkovské	0,1514	0,1514	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		0,1514				0,0463	1,67
Plochy smíšené obytné celkem		2,5348	0,6057	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,9291	0,3798	1,4744	0,0000	0,0000	0,6806	0,6790	27,96
33(SP1)	Plochy občanského vybavení - sportovní a rekreační zařízení	0,2249	0,1061					0,1188		0,2249					2,48
Plochy občanského vybavení celkem		0,2249	0,1061	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1188	0,0000	0,2249	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,48
P1	Plochy veřejných prostranství	0,0180						0,0180					0,0180		0,20
P3	Plochy veřejných prostranství	0,0427						0,0427	0,0427						0,47
Plochy veřejných prostranství celkem		0,0607	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0607	0,0427	0,0000	0,0000	0,0000	0,0180	0,0000	0,67
T11	Plochy tech. infrastruktury	0,0726						0,0726		0,0389			0,0337		0,80
Plochy technické infrastruktury celkem		0,0726	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0726	0,0000	0,0389	0,0000	0,0000	0,0337	0,0000	0,80
33 US	Plochy veřejná prostranství - zeleň	0,5837						0,5837		0,1915		0,3345	0,0577		6,44
Plochy veřejná prostranství - zeleň celkem		0,5837	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5837	0,0000	0,1915	0,0000	0,3345	0,0577	0,0000	6,44
V2	Plochy vodní a vodohospodářské	0,6540	0,4901					0,1639		0,6540				0,6540	7,21
Plochy vodní a vodohospodářské celkem		0,6540	0,4901	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1639	0,0000	0,6540	0,0000	0,0000	0,0000	0,6540	7,21
ZÁBOR ZPF CELKEM		9,0647	1,9518	0,0000	0,0000	0,8122	0,0000	6,3007	1,9812	4,4936	0,0000	0,8779	1,7120	2,2794	100,00
%		100,00	21,53	0,00	0,00	8,96	0,00	69,51	21,86	49,57	0,00	9,68	18,89	25,15	

RYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL

Navrhované řešení územního plánu obce Zdislava nepředpokládá žádné důsledky na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Naopak návrh územního plánu obsahuje plochu 0,2542 ha k zalesnění.

I. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Rozhodnutí o námitkách k návrhu ÚP pro veřejné projednání podle § 52 odst. 3

I. 1. Námitka k pozemku parc. č. 856/1 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatel žádá o zařazení předmětného pozemku z hlediska funkčního využití do zastavitelných ploch bydlení. Podatel uvádí skutečnost, že je předmětný pozemek dopravně přístupný a že jsou okolní pozemky z hlediska funkčního využití zařazeny do ploch obytných.

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v návrhu územního plánu zařadil pozemek parc. č. 856/1 v k. ú. Zdislava do nezastavěného území. Důvodem byla poloha předmětného pozemku mimo zastavěné území vymezené samostatným postupem, které bylo vydáno dne 11. 12. 2007, v Přírodním parku Ještěd v sousedství lesa v místě s rozvolněnou venkovskou zástavbou a velkými rozestupy mezi jednotlivými domy.

Předmětný pozemek je nevhodný pro výstavbu rodinného domu nebo rekreačního objektu. Pozemek leží v ochranném pásmu lesa, které zasahuje do vzdálenosti 50 m od hranice lesního pozemku. Tato vzdálenost je uvedena v § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existenci lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Volné okraje lesních porostů, které se vyznačují zvýšenou biodiverzitou, je zároveň potřeba chránit s ohledem na lesní zvěř. Pozemek se nachází v Přírodním parku Ještěd vyhlášeným nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, o zřízení Přírodního parku Ještěd, který byl vymezen za účelem ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. 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 přírodních 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. Vzhledem k tomu, že území disponuje významnými přírodními, kulturními a historickými hodnotami, je potřeba jej chránit před nevhodnými zásahy v krajině, kterými se rozumí zejména umísťování a povolování staveb. Pozemek se nachází v okrajové části Zdislavy s rozvolněnou venkovskou zástavbou tvořenou nepravidelně rozmístěnými objekty tradiční lidové architektury. Vzdálenosti mezi sousedními domy se pohybují v rozmezí 60 – 120 m. Tradiční stavby výrazných obdélníkových půdorysů v plné míře respektují charakter reliéfu, jelikož jsou orientovány podélnou stranou rovnoběžně s vrstevnicemi. Jakékoli zahušťování zástavby v této části je z hlediska ochrany krajinného rázu a cenné urbanistické struktury nežádoucí. Zařazení předmětného pozemku do nezastavěného území ctí cíle a úkoly územního plánování. Podle § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, územní plánování ve veřejném zájmu chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku životního prostředí obyvatel a základ jejich totožnosti. Podle § 19 tohoto zákona územní plánování stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, stanovuje urbanistickou koncepci s ohledem na hodnoty a podmínky v území, přičemž uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče. Pozemek svou rozlohou pouhých 482 m² neodpovídá velikosti pozemků stávajících domů a neumožňuje dodržet potřebné odstupové vzdálenosti typické pro danou lokalitu, tudíž by bylo jeho případné zastavění v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na základě výše uvedených skutečností námitce **není vyhověno**.

I. 2. Námitka k pozemku parc. č. 281/1 a 281/4 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKOVANÉ]

Adresa: [REDAKOVANÉ]

Podatel žádá o zařazení pozemků parc. č. 281/1 a 281/4 v k. ú. Zdislava do zastavitelných ploch určených k bydlení. Uvedené pozemky leží v sousedství stabilizované plochy bydlení, do které jsou zařazeny pozemky parc. č. 108, 138 a 139 ve vlastnictví podatele. Podatel se domnívá, že zařazením pozemků do rozvojových ploch bydlení umožňujících jejich zástavbu dojde k vhodnému ucelení zastavěného území v souladu s koncepcí rozvoje a ochranou území prosazovanou návrhem územního plánu.

Rozhodnutí: námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v návrhu územního plánu zařadil pozemky parc. č. 281/1 a 281/4 v k. ú. Zdislava do nezastavěného území. Důvodem byla poloha předmětných pozemků za hranicí zastavěného území vymezeného samostatným postupem vydaným dne 11. 12. 2007, v druhé řadě za stávající zástavbou.

Obec Zdislava je lesní lánovou vsí, kdy jsou domy umístěny v jedné linii po obou stranách hlavní komunikace tvořící urbanistickou osu stávající zástavby. Na hlavní komunikaci místy kolmo navazují komunikace vedlejší s další řadovou zástavbou. Domy jsou vůči komunikaci orientovány hřebenově, tj. podélnou stranou rovnoběžně s osou komunikace. Ve svažitém terénu podélná strana domu kopíruje rovnoběžně směr vrstevnic. Pro vymezení zastavitelných ploch jsou přednostně využívány proluky v zástavbě a dále pozemky podél stávajících komunikací. Předmětné pozemky leží paralelně za linií venkovských domů a nejsou dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Případná zástavba těchto pozemků by tvořila druhou řadu. Plošné rozšiřování zástavby v lokalitách s dochovanou cennou urbanistikou strukturou je nežádoucí a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Na pozemcích se vyskytuje pravidelně sečený travní porost. Pozemky nejsou oploceny a mají přírodě blízký charakter.

Vzhledem ke skutečnosti, že je pozemek parc. č. 281/4 v k. ú. Zdislava využíván jako zahrada k domu č.e. 3, je vhodné jej zařadit do stabilizovaných ploch bydlení, které umožní jeho oplocení a využívání jako zázemí zahrady ke stávajícímu objektu. Pozemek parc. č. 281/1 v k. ú. Zdislava, který je ve směru od komunikace vzdálenější a který funkčně nesouvisí s objektem č.e. 3 na stavebním pozemku parc. č. 108, bude ponechán v nezastavěném území. Ponechání pozemku parc. č. 281/1 v nezastavěném území respektuje přirozený sled kultur situovaných za domy původní venkovské zástavby: zahrady – pole – louka – les. Zastavování pozemků sousedících s lesními pozemky a plošné rozšiřování zástavby o další řadu domů by vedlo k narušení dochované urbanistické struktury lesní lánové vsi a negativnímu zásahu do ekologické stability okrajového pláště lesa, který se vyznačuje zvýšenou biodiverzitou a je důležitý pro volný pohyb zvěře.

Podle § 18 odst. 4 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, územní plánování ve veřejném zájmu chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku životního prostředí obyvatel a základ jejich totožnosti. Podle § 19 tohoto zákona územní plánování stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, stanovuje urbanistickou koncepci s ohledem na hodnoty a podmínky v území, přičemž uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče. Územní plán respektuje dochovanou urbanistickou strukturu a nepřipouští plošné rozšiřování zástavby, čímž respektuje cíle a úkoly územního plánování stanovené § 18 a 19 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Jak podatel v námitce uvádí, kromě pozemků parc. č. 281/1 a 281/4 v k. ú. Zdislava, zastavěného stavebního pozemku parc. č. 108 a pozemku parc. č. 179/1 vlastní i stavební pozemky již neexistujících objektů parc. č. 138 a 139 v katastru nemovitostí vedené jako zbořeniště a pozemky přilehlých zahrad parc. č. 281/5 a 281/7, které jsou v územním plánu určeny k zástavbě. Z tohoto důvodu je podatelům umožněna výstavba rodinného domu na místě zbořeniště, které je vhodné k rekultivaci a jehož zástavba nenaruší urbanistickou strukturu. Pro jednoznačné určení možnosti výstavby v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu bude na pozemcích vymezena zastavitelná plocha bydlení číslo 52. Tyto pozemky jsou pro výstavbu vhodnější vzhledem k tomu, že jsou dopravně napojeny na veřejnou komunikaci a nenarušují cennou urbanistickou strukturu lesní lánové vsi.

Na základě skutečnosti, že dojde k zařazení pozemku parc. č. 281/4 v k. ú. Zdislava do stabilizovaných ploch bydlení, které umožní vytvoření zázemí k objektu č. e. 3, výstavbu hospodářských a jiných doplňkových staveb ke stavbě hlavní a další činnosti stanovené v regulativech v přípustném a podmíněně přípustném využití těchto ploch, **je námitce částečně vyhověno.**

I. 3. Námitka k pozemku parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatel podává souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání dne 26. 2. 2014, jelikož souhlasí se zařazením předmětného pozemku z hlediska funkčního využití do zastavitelných ploch bydlení umožňujících výstavbu rodinného domu.

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v prvotním návrhu územního plánu zařadil pozemek parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava do nezastavěného území. Důvodem byla poloha pozemku v okrajové části Zdislavy, pro kterou je typická rozvolněná venkovská zástavba, a přítomnost limitů využití území.

Pozemek parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava leží v Přírodním parku Ještěd vyhlášeným nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, o zřízení Přírodního parku Ještěd, který byl vymezen za účelem ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. 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. Vzhledem k tomu, že území disponuje významnými přírodními, kulturními a historickými hodnotami, je potřeba jej chránit před nevhodnými zásahy v krajině, kterými se rozumí zejména umísťování a povolování staveb. Na pozemku se nachází stožárová elektrická stanice VN s ochranným pásmem, které zasahuje do vzdálenosti 30 m od vnější hrany půdorysu ve všech směrech.

Na základě připomínky k zařazení předmětného pozemku do zastavitelných ploch, kterou Magistrát města Liberce obdržel dne 1. 10. 2013, byl do pokynů k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání zařazen pokyn „*Doplnit zastavitelnou plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava. Zvážit vymezení zastavitelné plochy pouze pro severní část pozemku omezenou ochranným pásmem vrchního vedení (cca 620m²), nebo pro celý pozemek. Důvodem je ochranné pásmo trafostanice a vrchního vedení.*“

Na pokyn pořizovatele byl pozemek parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava v návrhu ÚP zařazen do zastavitelných ploch bydlení. Nově vymezená návrhová plocha byla veřejně projednána dne 26. 2. 2014 v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Zdislava. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů KÚ – OŽPZ (OÚPSŘ/191/2010/OÚP) a MML – OŽP (MML/ZP/Pi/007230/14-SZ) dojde k úpravě a předmětná plocha bude vypuštěna.

Stanovisko KÚ – OŽPZ zní: „*Na základě zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nelze souhlasit s nově vymezenou lokalitou č. 50 pro stavbu 1 RD. V dané části obce je nežádoucí z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona zahušťovat zástavbu a rozšiřovat ji na úkor proluk v zástavbě. Požadujeme proto lokalitu č. 50 pro stavbu 1 RD z návrhu vypustit.*“

Stanovisko MML – OŽP zní: „*Lokalita je součástí Přírodního parku Ještěd, který byl vyhlášen nařízením Okresního úřadu Liberec dne 1. 5. 1995, pod č. j. 3/95, resp. Nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, ze dne 31. 5. 2005. Dle č. 3 písm. b) tohoto nařízení se rozvoj obcí částečně do parku zasahujících má usměřňovat přednostně mimo území parku. Z hlediska ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, z důvodu zachování historické charakteristiky krajinného rázu lokality, je další zahušťování zástavby v ceně severní části obce nežádoucí, proto orgán ochrany přírody požaduje tuto lokalitu vypustit.*“

Předmětný pozemek byl v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do zastavitelných návrhových ploch bydlení. Po veřejném projednání však byla na základě negativních stanovisek dotčených orgánů návrhová plocha vypuštěna. Z výše uvedených důvodů námitka **není vyhověno**.

I. 4. Námitka k pozemku parc. č. 727 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatel žádá o zařazení pozemku parc. č. 727 v k. ú. Zdislava z hlediska funkčního využití do návrhových ploch bydlení.

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v návrhu územního plánu zařadil předmětný pozemek z hlediska funkčního využití do stabilizované plochy bydlení, jelikož funkčně náleží k domu č. p. 140. Přestože pozemek není oplocen, byla respektována hranice zastavěného území vymezeného samostatným postupem vydaným dne 11. 12. 2007. Stabilizované plochy jsou součástí stávajícího zastavěného území, pro další rozvoj obce jsou určeny nové rozvojové plochy. Jde o prostorové rezervy

v rámci zastavěného území, zastavitelné plochy situované na rozhraní zastavěného území a volné krajiny a výjimečně separované lokality, jejichž případné zastavění má historické opodstatnění. V textové části územního plánu v kapitole Koncepce ochrany a rozvoje území obce je stanoveno „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.“ Na základě výše uvedených principů použitých při zpracování návrhu územního plánu nebyla na předmětném pozemku vymezena návrhová plocha bydlení.

Z hlediska prostorových vazeb pozemek parc. č. 727 v k. ú. Zdislava slouží jako funkčnímu zázemí hospodářského stavení č. p. 140 na stavebním pozemku parc. č. 157 v k. ú. Zdislava. Nachází se v okrajové části Zdislavy s rozvolněnou venkovskou zástavbou tvořenou nepravidelně rozmístěnými objekty tradiční lidové architektury. Vzdálenosti mezi sousedními domy se pohybují v rozmezí 60 – 120 m. Umístěním domu na předmětný pozemek by vedlo k zahušťování zástavby. Jakékoli zahušťování zástavby v této části obce, která spadá do Přírodního parku Ještěd, je z hlediska ochrany krajinného rázu a cenné urbanistické struktury nežádoucí.

Pozemek parc. č. 727 v k. ú. Zdislava leží v Přírodním parku Ještěd vyhlášeným nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, o zřízení Přírodního parku Ještěd, který byl vymezen za účelem ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. 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. Vzhledem k tomu, že území disponuje významnými přírodními, kulturními a historickými hodnotami, je potřeba jej chránit před nevhodnými zásahy v krajině, kterými se rozumí zejména umístění a povolování staveb.

Územní plán respektuje dochovanou urbanistickou strukturu a nepřipouští plošné rozšiřování zástavby, čímž respektuje cíle a úkoly územního plánování stanovené § 18 a 19 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Na základě výše uvedeného námítky **není vyhověno**.

J. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro společné jednání podle § 50 odst. 2 a 3

J. 1. Připomínka k pozemku parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatelka žádá o zařazení předmětného pozemku z hlediska funkčního využití do zastavitelných ploch bydlení z důvodu umožnění výstavby rodinného domu.

Rozhodnutí: připomínce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v prvotním návrhu územního plánu zařadil pozemek parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava do nezastavěného území. Důvodem byla poloha předmětného pozemku mimo zastavěné území vymezené samostatným postupem, které bylo vydáno dne 11. 12. 2007, a přítomnost limitů využití území.

Pozemek parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava leží v Přírodním parku Ještěd vyhlášeným nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, o zřízení Přírodního parku Ještěd, který byl vymezen za účelem ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. 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. Vzhledem k tomu, že území disponuje významnými přírodními, kulturními a historickými hodnotami, je potřeba jej chránit před nevhodnými zásahy v krajině, kterými se rozumí zejména umístění a povolování staveb. Přes pozemek parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava prochází vodní tok, který je významným krajinným prvkem ze zákona. Šířka manipulačního pásma je dána charakterem vodoteče, u drobných vodních toků dosahuje do vzdálenosti 6 m od břehové hrany. V sousedství pozemku parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava prochází celostátní železniční dráha s ochranným pásmem, které zasahuje do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje a které zasahuje na předmětný pozemek.

Na základě připomínky k zařazení předmětného pozemku do zastavitelných ploch, kterou Magistrát města Liberce obdržel dne 11. 11. 2013, byl do pokynů k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání zařazen pokyn

„Doplnit zastavitelnou plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava. Zvážit vymezení zastavitelné plochy na celém pozemku nebo jen na jeho západní části. Důvodem je přítomnost vodoteče a velká podmáčenost na východní části pozemku. Změnu promítnout do všech výkresů ÚP kromě výkresu širších vztahů.“

Na pokyn pořizovatele byla část pozemku parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava v návrhu ÚP zařazena do zastavitelných ploch bydlení. Nově vymezená návrhová plocha byla veřejně projednána dne 26. 2. 2014 v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Zdislava. Na základě stanovisek dotčených orgánů KÚ – OŽPZ a MML – OŽP dojde k úpravě a předmětná plocha bude po dohodě s orgánem ochrany přírody zmenšena. Stanovisko KÚ – OŽPZ zní: „Na základě zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nelze souhlasit s rozsahem nově zařazené lokality č. 49. Ta zasahuje do podmáčené části pozemku, kde prochází bezejmenná vodoteč. Tato část je chráněna dle § 4 odst. 2 zákona. Pro zastavěný 2 zástavbu 1 RD lze připustit pouze část přiléhající k lokalitě P3 končící v zákrytu se m územím obce. Na základě zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, požaduje upravit lokalitu č. 49 na plochu nezbytně nutnou tak, že by bylo kopírováno zastavěné území obce na protější straně komunikace u p. p. č. 103 v k. ú. Zdislava. Z hlediska ochrany ZPF je požadována redukce plochy na nezbytně nutnou a to v rozsahu výše uvedeném. Část plochy je podmáčená a umístění objektů do této plochy by mělo negativní vliv na stávající hydrologické a odtokové poměry v daném území. Proto se požaduje zmenšení plochy.“

Stanovisko MML – OŽP zní: „Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem nově zařazené lokality č. 49. Lokalita je zčásti podmáčená a nachází se na ní bezejmenná vodoteč, která je chráněna dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody požaduje dohodnout rozsah lokality.“

Na pozemku parc. č. 999/1 v k. ú. Zdislava bude vymezena návrhová plocha bydlení. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem však bude tato plocha vymezena pouze na části předmětného pozemku. Z tohoto důvodu je připomínce **částečně vyhověno**.

J. 2. Připomínka k pozemku parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatel žádá o zařazení předmětného pozemku z hlediska funkčního využití do zastavitelných ploch bydlení umožňujících výstavbu rodinného domu.

Rozhodnutí: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v prvotním návrhu územního plánu zařadil pozemek parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava do nezastavěného území. Důvodem byla poloha pozemku v okrajové části Zdislavy, pro kterou je typická rozvolněná venkovská zástavba, a přítomnost limitů využití území.

Pozemek parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava leží v Přírodním parku Ještěd vyhlášeným nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, o zřízení Přírodního parku Ještěd, který byl vymezen za účelem ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. 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. Vzhledem k tomu, že území disponuje významnými přírodními, kulturními a historickými hodnotami, je potřeba jej chránit před nevhodnými zásahy v krajině, kterými se rozumí zejména umísťování a povolování staveb. Na pozemku se nachází stožárová elektrická stanice VN s ochranným pásmem, které zasahuje do vzdálenosti 30 m od vnější hrany půdorysu ve všech směrech.

Na základě připomínky k zařazení předmětného pozemku do zastavitelných ploch, kterou Magistrát města Liberce obdržel dne 1. 10. 2013, byl do pokynů k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání zařazen pokyn „Doplnit zastavitelnou plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava. Zvážit vymezení zastavitelné plochy pouze pro severní část pozemku omezenou ochranným pásmem vrchního vedení (cca 620m²), nebo pro celý pozemek. Důvodem je ochranné pásmo trafostanice a vrchního vedení.“

Na pokyn pořizovatele byl pozemek parc. č. 808/2 v k. ú. Zdislava v návrhu ÚP zařazen do zastavitelných ploch bydlení. Nově vymezená návrhová plocha byla veřejně projednána dne 26. 2. 2014 v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Zdislava. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů KÚ – OŽPZ (OÚPSŘ/191/2010/OÚP) a MML – OŽP (MML/ZP/Pi/007230/14-SZ) dojde k úpravě a předmětná plocha bude vypuštěna.

Stanovisko KÚ – OŽPZ zní: „Na základě zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nelze souhlasit s nově vymezenou lokalitou č. 50 pro stavbu 1 RD. V dané části obce je nežádoucí z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona zahušťovat zástavbu a rozšiřovat ji na úkor proluk v zástavbě. Požadujeme proto lokalitu č. 50 pro stavbu 1 RD z návrhu vypustit.“

Stanovisko MML – OŽP zní: „Lokalita je součástí Přírodního parku Ještěd, který byl vyhlášen nařízením Okresního

úřadu Liberec dne 1. 5. 1995, pod č. j. 3/95, resp. Nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, ze dne 31. 5. 2005. Dle č. 3 písm. b) tohoto nařízení se rozvoj obcí částečně do parku zasahujících má usměrňovat přednostně mimo území parku. Z hlediska ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, z důvodu zachování historické charakteristiky krajinného rázu lokality, je další zahušťování zástavby v ceně severní části obce nežádoucí, proto orgán ochrany přírody požaduje tuto lokalitu vypustit.“

Předmětný pozemek byl v návrhu územního plánu zařazen do zastavitelných návrhových ploch bydlení, čímž bylo připomínce vyhověno. Po veřejném projednání však byla na základě negativních stanovisek dotčených orgánů návrhová plocha vypuštěna. Z výše uvedených důvodů ve výsledku připomínce **není vyhověno**.

J. 3. Připomínka k pozemkům parc. č. 213/7, 1301/2, 1317/2 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím na pozemku parc. č. 213/7 v k. ú. Zdislava. Podatel žádá o zařazení předmětného pozemku z hlediska funkčního využití do zastavitelných ploch smíšených obytných se zemědělskou činností. Podatel dále chce zařadit pozemky parc. č. 1301/2 a 1317/2 do zastavěného území.

Rozhodnutí: připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v prvotním návrhu územního plánu zařadil pozemky parc. č. 213/7, 1301/2, 1317/2 v k. ú. Zdislava do nezastavěného území. Důvodem byla poloha předmětných pozemků mimo zastavěné území vymezené samostatným postupem a jejich návaznost na volnou krajinu.

Na základě připomínky k zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch a zastavěného území, kterou Magistrát města Liberce obdržel dne 21. 10. 2013, byly do pokynů k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání zařazeny pokyny „Změnit funkční využití plochy 213/7 z plochy obytné na plochu smíšenou obytnou + drobné zemědělství (BZ). Provéřit rozšíření zastavěného území na parcelách 1317/2, 1301/2 a zařazení těchto pozemků do plochy BZ, která je na sousedním pozemku. Dle informací žadatele se jedná o oplocenou zahradu patřící k domu st. p. č. 199. Žadatel by rád pozemky využíval pro zemědělskou činnost s možností výstavby drobných zemědělských staveb.“

Na pokyn pořizovatele byly pozemky parc. č. 213/7, 1301/2, 1317/2 v k. ú. Zdislava v návrhu ÚP zařazeny do zastavitelných ploch smíšených obytných (BZ), které jsou určeny k venkovskému bydlení a domácímu zemědělství. Navrhované regulativy na pozemku parc. č. 213/7 umožňují výstavbu rodinného domu venkovského charakteru. Na pozemcích parc. č. 1301/2, 1317/2 je v regulativech stavba rodinného vyloučena. Nově vymezené návrhové plochy byly veřejně projednány dne 26. 2. 2014 v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Zdislava. K předloženému návrhu funkčního využití předmětných pozemků dotčené orgány neuplatnily žádná negativní stanoviska.

Pozemek parc. č. 213/7 v k. ú. Zdislava je dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci prostřednictvím účelové komunikace vedoucí při jižní straně předmětného pozemku. Pozemek je zároveň obklopen zástavbou ze tří stran. Jeho případným zastavěním tudíž nedojde k nežádoucímu rozšíření zástavby do volné krajiny. Pozemky parc. č. 1301/2, 1317/2 v k. ú. Zdislava jsou oploceny a využívány jako zahrada ke stávajícímu stavení na st. p. č. 199. Zařazením těchto pozemků do ploch smíšených obytných s přidruženou zemědělskou výrobou bude umožněna výstavba hospodářských staveb sloužících stávajícímu zemědělskému stavení k provozování podnikatelské činnosti. Jelikož podatel žádal o zařazení pozemků parc. č. 1301/2 a 1317/2 do zastavěného území, lze předpokládat že chce rozšířit zázemí stávajícího hospodářského stavení za účelem umožnění výstavby hospodářských objektů a jiných doplňkových staveb. Vymezením nové zastavitelné plochy smíšené obytné (BZ) bude tímto požadavku o změnu hranice zastavěného území nepřímo vyhověno.

Předmětné pozemky byly v návrhu územního plánu zařazeny do zastavitelných návrhových ploch smíšených obytných, čímž bylo připomínce **vyhověno**.

Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro veřejné projednání podle § 52 odst. 3

J. 4. Připomínka k pozemku parc. č. 856/5 v k. ú. Zdislava

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatel žádá o zařazení předmětného pozemku z hlediska funkčního využití do zastavitelných ploch bydlení. Vlastník sousedního pozemku parc. č. 856/1 chce na základě předchozí ústní dohody předmětný pozemek odkoupit a sloučit se svým pozemkem.

Rozhodnutí: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Projektant v návrhu územního plánu zařadil pozemky parc. č. 856/1 a 856/5 v k. ú. Zdislava do nezastavěného území. Důvodem byla poloha předmětných pozemků mimo zastavěné území vymezené samostatným postupem, které bylo

vydáno dne 11. 12. 2007, v místě s rozvolněnou venkovskou zástavbou a velkými rozestupy mezi jednotlivými domy. Pozemek parc. č. 856/5 v k. ú. Zdislava je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – způsob využití ostatní komunikace. V současné době není předmětný pozemek jako komunikace využíván.

Pozemky parc. č. 856/1 a 856/5 v k. ú. Zdislava jsou nevhodné pro výstavbu rodinného domu nebo rekreačního objektu. Pozemky leží v ochranném pásmu lesa, které zasahuje do vzdálenosti 50 m od hranice lesního pozemku. Tato vzdálenost je uvedena v § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Volné okraje lesních porostů, které se vyznačují zvýšenou biodiverzitou, je zároveň potřeba chránit s ohledem na lesní zvěř. Pozemky se nachází v Přírodním parku Ještěd vyhlášeným nařízením Libereckého kraje č. 5/2005, o zřízení Přírodního parku Ještěd, který byl vymezen za účelem ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. 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 vytvořit podmínky pro obnovu narušených ekosystémů při umožnění únosného turistického využití a rekreace a únosné urbanizace krajiny a hospodaření v obcích. Vzhledem k tomu, že území disponuje významnými přírodními, kulturními a historickými hodnotami, je potřeba jej chránit před nevhodnými zásahy v krajině, kterými se rozumí zejména umístování a povolování staveb. Pozemek se nachází v okrajové části Zdislavy s rozvolněnou venkovskou zástavbou tvořenou nepravidelně rozmístěnými objekty tradiční lidové architektury. Vzdálenosti mezi sousedními domy se pohybují v rozmezí 60 – 120 m. Tradiční stavby výrazných obdélníkových půdorysů v plné míře respektují charakter reliéfu, jelikož jsou orientovány podélnou stranou rovnoběžně s vrstevnicemi. Jakékoli zahušťování zástavby v této části je z hlediska ochrany krajinného rázu a cenné urbanistické struktury nežádoucí. Zařazení předmětného pozemku do nezastavěného území ctí cíle a úkoly územního plánování. Podle § 18 odst. 4 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, územní plánování ve veřejném zájmu chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku životního prostředí obyvatel a základ jejich totožnosti. Podle § 19 tohoto zákona územní plánování stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, stanovuje urbanistickou koncepci s ohledem na hodnoty a podmínky v území, přičemž uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče. Po případném připojení pozemku parc. č. 856/5 v k. ú. Zdislava o velikosti 120 m² k pozemku parc. č. 856/1 v k. ú. Zdislava o rozloze 482 m² vznikne plocha o velikosti 602 m². Tato plocha neodpovídá velikosti pozemků stávajících domů a neumožňuje dodržet potřebné odstupové vzdálenosti typické pro danou lokalitu, tudíž by bylo její případné zastavění v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Na základě výše uvedených skutečností připomínce **není vyhověno**.

J. 5. Připomínka k souboru pozemků parc. č. 983/6, 983/7, 983/8, 1024/2, 1024/5, 1504/2 a stavebních pozemků parc. č. 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5 v k. ú. Zdislava zařazených do návrhové plochy smíšené obytné – bydlení venkovské + domácí zemědělství s označením 15 BZ

Podatel: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Podatel žádá o zvýšení koeficientu zastavění ploch nadzemními stavbami na ploše smíšené obytné 15 BZ, do které jsou zařazené pozemky parc. č. 983/6, 983/7, 983/8, 1024/2, 1024/5, 1504/2 a stavební pozemky parc. č. 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5 v k. ú. Zdislava. Podatel uvádí skutečnost, že vzhledem k možnosti hospodaření je podíl ploch umožňujících zastavění pozemků nadzemními stavbami nedostatečný. Podatel argumentuje tím, že sousední návrhová plocha BZ 14 má koeficient zastavění ploch nadzemními stavbami 0,2, to znamená, že 20 % této plochy lze zastavět nadzemními stavbami.

Rozhodnutí: připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Projektant na návrhové ploše BZ 15 o výměře 2184 m² stanovil koeficient zastavění ploch nadzemními stavbami 0,1, na ploše BZ 14 o výměře 1250 m² 0,2. Na ploše BZ 14 navrhl vyšší koeficient zastavění ploch nadzemními stavbami z důvodu menší velikosti pozemku, aby se na daných plochách mohly realizovat stavby obdobného charakteru a rozsahu.

Projektant zařadil pozemky parc. č. 983/6, 983/7, 983/8, 1024/2, 1024/5, 1504/2 a stavební pozemky parc. č. 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5 v k. ú. Zdislava do plochy smíšené obytné, která slouží k venkovskému bydlení a domácímu zemědělství. Na výzvu pořizovatele předložil podatel situaci rozmístění plánovaných staveb v rámci návrhové lokality. Objekty rodinného domu, vejmínku a dvojgaráže spojené s kůlnou vyobrazené v situačním výkrese zaujímají zhruba 12 % z celkové plochy.

Aby bylo umožněno hospodaření na předmětných plochách, je výstavba dalších hospodářských staveb žádoucí. Po dohodě pořizovatele s projektantem dojde k navýšení koeficientu zastavění ploch nadzemními stavbami z 10 na 15 %

návrhové plochy. Zvýšením koeficientu zastavění ploch nadzemními stavbami bude splněn cíl územního plánování podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vytvářet předpoklady pro výstavbu. Jelikož bude hospodářské stavení vybudováno v místě zbořeniště, nedojde záměrem k narušení přírodních hodnot a urbanistické struktury, jejíž ochrana je zakotvena v § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného je připomínce **vyhověno**.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení dotčených orgánů, které se vyjádřily k návrhům rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek:

Krajský úřad Libereckého kraje (dále jen „KÚLK“), se vyjádřil jako dotčený orgán k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a jako nadřízený orgán. Ostatní složky nebyly námitkami dotčeny. Ve svém stanovisku orgán ochrany přírody krajského úřadu Libereckého kraje konstatoval, že vyhodnocení námitek a připomínek k ÚP Zdislava nemá vliv na zájmy soustavy Natura 2000.

Dotčený orgán souhlasil se zamítnutím námitek I. 1., I. 3 – I. 4. a částečným vyhověním námitce I. 2., kdy pozemek p. p. č. 281/1 v k. ú. Zdislava byl zařazen do stabilizovaných ploch bydlení. Tento pozemek je možné oplotit a využívat jako zázemí pro stávající rekreační objekt č. e. 3. Dotčený orgán dále souhlasil se zamítnutím připomínek J. 1. - J. 4. a vyhověním připomínce J. 5., která se týká zvýšení koeficientu zastavění u návrhové zastavitelné plochy 15BZ z původních 10% na 15%.

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek neměla žádné připomínky, protože návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek vyhovuje požadavkům předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví.

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí (dále jen „MML ŽP“) se vyjádřil jako dotčený orgán k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, z hlediska ochrany lesních pozemků, z hlediska státní památkové péče a z hlediska zájmů chráněných zákonem o myslivosti a neměl žádné připomínky, neboť nebyly dotčeny chráněné zájmy v jejich působnosti. Ostatní složky nebyly námitkami dotčeny.

Obvodní báňský úřad ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu § 15 odst. 2 horního zákona neuplatnilo k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek žádné námítky a souhlasí, neboť nebyly dotčeny jím chráněné zájmy.

Ministerstvo obrany ČR, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, odbor územní správy majetku neměl proti návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek námítky, protože se v zájmové oblasti nenacházejí podzemní vojenské inženýrské sítě.

Vyhodnocení dotčených orgánů, které se nevyjádřily k rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek:

Na základě podaných námitek a připomínek nedošlo k podstatné úpravě návrhu ÚP Zdislava a návrh zůstal ve stejné podobě, jak byl projednáván na veřejném projednání a ke kterému dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska. Byl pouze zvýšen koeficient zastavění u návrhové zastavitelné plochy 15BZ z původních 10% na 15%, vymezena zastavitelná plocha 52 na místě současného zbořeniště, původně vedená jako stabilizovaná plocha bydlení a posunuta hranice zastavěného území na pozemku na pozemku p. p. č. 281/1 v k. ú. Zdislava. Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek se tedy nedotýká zájmů ostatních dotčených orgánů, které nejsou výše uvedeny. Vyhodnocení zájmů chráněných zákonem jednotlivými dotčenými orgány je uvedeno v kapitole b) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

2. GRAFICKÁ ČÁST

Grafickou část tvoří výkres „Koordinační výkres, 1 : 5 000, 1 x A0“; výkres „Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL, 1 : 5 000, 1 x A0“ a „Výkres širších vztahů“, 1 : 50 000 1 x A2 které jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu Zdislava.

Příloha

**Soubor doporučených pravidel pro novou výstavbu a přestavby
stávajících objektů na řešeném území obce Zdislava**

Obecně

Hodnota řešeného území spočívá na víceméně ustálených stavebních formách a postupech, které se vyvíjely během dlouhé doby, aniž zásadně změnily základní výraz staveb a obraz sídla. Je možné je vyjádřit v obecných principech, pravidlech umístění zástavby do krajiny, terénu, jejich měřítku a základního formování objemu a použitých materiálech 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.

Pravidla jsou popisem základních principů, charakteru stavebních aktivit zaručujícím další kontinuitu vývoje a harmonii celku. Nemají bránit individualizovanému pojetí budoucí zástavby v jejich poměrně volně popsanych rysech. Vzhledem k proměnlivému charakteru území vyžaduje každý stavební zásah i v rámci těchto pravidel individuální posouzení a k tradici loyální i kreativní přístup.

Parcelace a umístění staveb na pozemku

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.

Výška, půdorysná forma objektů a hmotové řešení

Maximální výška objektů rodinných a rekreačních domů na nově navrhovaných lokalitách je 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví.

Doporučena forma je jednoduchá forma objemu, pravoúhlého, obdélného půdorysu, podélného tvaru, v poměru 1:2 – 1:3. Možná jsou i půdorysná uspořádání ve tvaru písmene „L“, „T“ a „U“.

Nevhodné jsou půdorysy čtvercové, oblých, křivkových a polygonálních tvarů nebo půdorysy velmi členité.

Základní objem stavby by měl mít jednoduchý tvar bez balkonů a lodžii ve štítech. Základ architektonických hodnot území tvoří tradiční roubený dům (roubený dům podstávkového typu), proporcemi a měřítkem shodný s roubenými.

Umístění objektů v terénu

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

Střechy a střešní otvory

Doporučená forma zastřešení je v místě obvyklá symetrická sedlová střecha s hřebenem orientovaným souběžně s delší stranou půdorysu. Příпустné je zastřešení pultovou střechou (resp. soustavou pultových střech) v místě obvyklých sklonů.

Nevhodné je zastřešení plochou střechou nebo jinými formami střech v místě neobvyklých.

Střešní otvory budou řešeny formou v místě obvyklých tvarů vikýřů. Nevhodné je použití střešních oken větších rozměrů (s výjimkou průlezných otvorů).

Materiály a barevnost

Doporučeno je použití v místě tradičních materiálů: dřevo (tmavých odstínů), hladké, jednobarevné omítky ve světlých odstínech teplých tónů, v místě se vyskytující kámen. Pro krytiny je nevhodné použití keramických materiálů a teplých barevných tónů.

Na průčelích nebudou používány keramické obklady.

Nebudou budovány kovové přístavby, kolny.

Přestavby a dostavby

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

Oplocení

Pokud bude provedeno, je doporučeno transparentní tradiční dřevěné oplocení (tmavých odstínů) s vertikálními plaňkami, bez, nebo s minimálními podezdívkami, dřevěnými nebo kovovými sloupky. Nepříпустné je budování ohradních zdí.