

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA HOŘENÍ PROSEČ**  
(v území obce Proseč pod Ještědem)

pořizovatel

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

objednatel

Obec Proseč pod Ještědem  
Proseč pod Ještědem 89  
463 43 Český Dub  
Občanské sdružení Podještědí  
460 01 Liberec 1, Tř. 1. máje 858/26

projektant

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

č. zakázky  
v Liberci

1 03 14  
květen 2015

<b>OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE</b>
----------------------------

	strana
<b>1. <u>TEXTOVÁ ČÁST</u></b>	
A) Základní údaje	
A1) Základní údaje a hlavní cíle řešení územní studie	2
A2) Širší vztahy	2
A3) Přírodní a krajinné hodnoty území	3
A4) Urbanistické a kulturně historické hodnoty území	5
B) Řešení studie	
B1) Návrh řešení územní studie	7
B2) Vazby na územní plán obce Proseč pod Ještědem	7
B3) Požadavky na stavby a činnosti v území	8
<b>2. <u>GRAFICKÁ ČÁST</u></b>	
Výkres 1 SCHÉMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	M 1 : 10 000
Výkres 2 VYMEZENÍ PŘÍRODNÍCH A KRAJINNÝCH HODNOT ÚZEMÍ	M 1 : 5 000
Výkres 3 VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH A KULTURNĚ HISTORICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ	M 1 : 5 000
Výkres 4 NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	M 1 : 5 000
<b>3. <u>PŘÍLOHA</u></b>	
Fotodokumentace	
stanoviště fotosnímků	10
4 formáty A 4 (32 foto)	11 - 14

## **A) Základní údaje**

### **A1) Základní údaje a hlavní cíle řešení územní studie**

Podnět k pořízení územní studie podala Obec Proseč p. J. s Občanským sdružením Podještědí, se sídlem v Liberci, Třída 1. máje 858/26. Cílem dlouhodobé aktivity sdružení již od r. 2007 je zachování a ochrana území Podještědí s významnými soustředěnými přírodními a estetickými hodnotami.

Jako pořizovatel územní studie byl určen Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, úřad územního plánování.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, je zpracována dle zadání s požadavky na řešení území ve vymezené hranici včetně širších vztahů. Vymezuje údaje doporučené k doplnění a ke změně č. 1 dokumentace územního plánu obce (ÚP) Proseče pod Ještědem, vydaného v r. 2009 a určuje zejména požadavky na ochranu hodnot území.

### **Vymezení řešeného území**

Vymezení a ohraničení řešeného území dle konfigurace terénu a uspořádání stávající zástavby a to ze severní strany prostorem U Šámalů, z jižní strany prostorem Ovčina, ze západní strany okrajem Kamenného vrchu a z východní strany hranicí s Rašovkou, současně zahrnující hranici obce.

### **Podklady**

Podrobnější podklady a údaje

- krajinářské vyhodnocení části Přírodního parku Ještěd - Světlá p.J., Rozstání, Jiříčkov, Javorník u Č.D., Proseč p.J., zhotovitel Ing.arch. Jitka Brychtová, r. 2000
- průzkumy v terénu ze strany projektanta územní studie, r. 2014

### **Cíle řešení územní studie**

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

#### **\* Návrh využití a uspořádání území**

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

#### **\* Vymezení priorit využití území**

- s vazbami na stabilizaci a rozvíjení hodnot území, s návazností na řešení dokumentace ÚP Proseč p. J. a na zpracované krajinářské vyhodnocení části Přírodního parku Ještěd

#### **\* Vazby na územní plán obce Proseč p. J.**

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

#### **\* Požadavky na stavby a činnosti v území**

- požadavky na činnosti v území
- základní principy řešení staveb

## **A2) Širší vztahy**

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

### **Okolní území**

Širší vztahy a vazby vymezeného řešeného území na okolní hodnotné přírodní prostory jsou dominantní v prostoru Rašovského hřbetu, dále západním směrem k Ještědu navazující na Hlubocký a dále Ještědský hřbet.

Specifické pro území je výrazná soustředěnost přírodních hodnot průběhu Ještědského potoka s doprovodnou a rozptýlenou zelení v průběhu severojižním směrem prostorem Na horách,

Na příhoně, Dlouhý hona, s kumulací pohybu zvěře k potoku. Dále se zde výrazně uplatňuje souvislá zeleň mezi s orientací převážně po vrstevnici terénu navazující na okolní lesní porosty. Při západním okraji výrazné uplatnění výškové dominanty zalesněného Kamenného vrchu. Zastoupení lesních pozemků ve značně převýšeném terénu, v horních partiích území zastoupení květnatých luk, jižně od silnice k Rašovce a na Ovčíně pastevní pozemky s chovem skotu.

### **Zástavba**

Prostorové uspořádání zástavby, situované ve velmi kvalitním přírodním prostředí krajiny ve vztahu k okolí, zahrnující kompaktní nepravidelnou strukturu zástavby soustředěných objektů s vazbou na průběh silnice a Prosečského potoka a doplňující uspořádání rozptýlené struktury zástavby skupin a rozptýlených objektů v prostorech Na horách, Na kopci a Ovčina, ve vzdálenější poloze rozptýlených samot.

### **A3) Přírodní a krajinné hodnoty území**

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

Přírodní prostředí, krajinná rozmanitost území, krajina a krajinný ráz území z pohledu funkčně estetického pojetí území s výraznou soustředěností přírodních a krajinných hodnot. V území obce zastoupení relativně vysokého podílu ekologicky stabilnějších ploch, charakteru přirozeného stavu krajiny, hodnoty prostředí krajiny členitější geomorfologie terénu.

Zastoupení přírodních ploch krajinářsky atraktivního území, harmonické krajiny vyšších krajinářských hodnot. Kvalitní části krajiny zahrnují lesní porosty, mimolesní zeleň remízů, porostů podél komunikací, vodních toků, mezí, přirozených lučních porostů, lučních pramenišť, vodotečí, potočních niv.

### **Hodnocení lokality**

Přírodní a krajinné hodnoty řešeného území s výrazným otevřeným horizontem svahu Rašovského a Hlubockého hřbetu, pohledově ohraničené okrají lesních porostů.

Zastoupení vodních toků, potočních niv a zamokřených ploch, lučních pramenišť, vegetačních prvků luk, remízů zeleně, doprovodné zeleně vodotečí, mezí, zeleně u komunikací. Významné je zastoupení zahrad a sadů.

S ohledem na značné výškové členění řešeného území převládá charakter podhorské krajiny, v dolní části řešeného území převládá rovinatější poloha krajiny.

Vymezení dílčích území harmonické krajiny

#### **\* Harmonická krajina vysoké krajinářské hodnoty**

Převažující severní a východní část řešeného území

- svahy Rašovského a Hlubockého hřbetu, v horní části území s přechodem na průběh nadregionálního biokoridoru, regionálního biocentra a území Natura 2000 EVL Vápenice - Basa
- místní typy přírodních stanovišť, partie zalesněných svahů, horské louky v okolí prostoru Na horách v bloku kosených luk, částečně zamokřené lokálně hodnotné s pestrou květenou, viz foto 23, 24
- dřevinný doprovod olše a bylinný podrost podél místní vodoteče Ještědského potoka s rychlým bystřinným odtokem
- pod silnicí k Rašovce a na Ovčíně přítomnost pastvin s využitím napajedla pro dobytek při Ještědském potoce, viz foto 17, 18, 32
- linie mezí, prostorově výrazné kamenité dřevinami zarostlé meze orientované převážně po vrstevnici terénu, s nálety stromů a keřů, množství vzrostlých stromů rozptýlené zeleně, viz foto 24
- pod silnicí k Rašovce v místě přítoků Ještědského potoka přítomnost prameniště se zamokřenou plochou s přítomností mimolesní zeleně, s výskytem mokřadního společenstva, viz foto 20, 21
- při zalesněné části Ještědského potoka intenzivní pohyb zvěře k napajedlům, viz foto 19

### \* Harmonická krajina zvýšené krajinářské hodnoty

Převažující západní a jižní část řešeného území

- okolní prostory zastavěného území Proseče p. J. převážně v prostoru Boroviček, jižně Ovčina, území Na kopci, Hoření Proseče, některé okrajové části zástavby bez oplocení
- dílčí území přechodu urbanizované a neurbanizované krajiny v členitém terénu s výraznou osou Prosečského potoka, v horní části se stromořadím jasanů, registrovaných jako VKP
- přechod převažující zástavby do hlubokého strmého údolí, narušení měřítka zástavby objektem kravínu, nežádoucí zvětšování objemu stavby

Řešené území podhorského charakteru krajiny s kumulací přírodních a estetických prvků se nachází mimo intenzivně zemědělsky využívanou krajinu, která je již zastoupena dále jižním směrem k Domaslavicím a k Vlčetínu.

### **Ochrana přírodních hodnot**

#### \* Ochrana přírody a krajiny

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

#### zvláště chráněná území

##### - Natura 2000 - EVL Vápenice - Basa

CZ 0514668, dvě puklinové a krasové jeskyně Velká a Malá Basa s výskytem netopýrů, druho-  
vě bohaté louky, bučiny, severně od řešeného území ve směru k Padouchovu.

#### všeobecná ochrana přírody

##### - Přírodní park (PP) Ještěd

PP pro uchování rázu krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, PP je vymezen v rozsahu celého řešeného území, základním principem uchování rázu krajiny je nerozšiřovat zástavbu do poloh volné krajiny.

##### - Významné krajinné prvky

VKP 4 Hoření Proseč ... jasaný nad zvoničkou, mohutné stromořadí po obou stranách Prosečského potoka.

##### - Územní systém ekologické stability ... nadregionální a lokální

nadregionální biokoridor

lokální biocentra

lokální biokoridory

Převzetí ploch ÚSES do řešení územní studie.

### **Krajinné hodnoty**

#### \* Vodoteče

Prosečský potok s doprovodnou zelení společně se silnicí tvoří urbanizační osu zástavby.

Ještědský potok s doprovodnou zelení propojuje plochy lesní a mimolesní zeleně, průběh potoka v území bez zástavby.

#### \* Lesní porosty

Vymezené prostory řešeného území se zastoupením lesních pozemků převážně v horní části svahu Rašovského a Hlubockého hřbetu, plošné zalesnění ve směru k Ještědskému hřbetu, výrazné prostorové uplatnění okrajů lesních pozemků a remízů.

#### \* Mimolesní zeleň

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

- vysoký nálet na nelesní půdě

- aleje, doprovodná zeleň

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

#### \* Podhorské louky a pastviny

Podhorské louky s druhovou pestrostí květeny, zamokřené plochy s prameništi situované převážně nad silnicí k Rašovce, v území Na horách, západně Rozkocova kříže.

Pastviny s napajedlem u Ještědského potoka situované pod silnicí k Rašovce a v dílčí lokalitě bez přítomnosti vodoteče na Ovčíně.

### **A4) Urbanistické a kulturně historické hodnoty území**

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

Zásahy do krajinného rázu s významnými přírodními a estetickými hodnotami v Přírodním parku Ještěd při umísťování a povolování staveb s ohledem na charakter místně tradiční zástavby a vztahy v krajině.

#### **Urbanistické hodnoty**

##### \* Prostorové uspořádání zástavby

Urbanistická kompoziční osa - kompaktní zástavba v lineárním pásu ve stoupajícím údolí s doplňující rozptýlenou zástavbou v okolí. Charakter a struktura zástavby dle výrazu a prostorového uspořádání zástavby.

##### kompaktní struktura zástavby

Prostorové uspořádání zástavby skupin objektů ve stoupajícím údolí s osou urbanizovaného území Prosečského potoka.

Vhodné uspořádání původní a pozdější zástavby ve soustředěnější formě zástavby se situováním objektů v blízkosti silnice a místních komunikací, často bez oplocování pozemků. Realizace roubeného domu č.p. 157 (v území pod okály), viz foto 1.

Nevhodné uspořádání současné zástavby, navazující na zastavěné území, ale se značným odstupem objektů, i neprůhledných oplocovaných pozemků značných výměr ploch, s nedostatečným využitím obytné funkce (v území nad kravínem). Situování domu s odstupem od stávající zástavby a s vymezením pozemku vyžadující budování vnitřní přístupové komunikace (v území nad okály), viz foto 3, 14.

##### rozptýlená struktura zástavby

Prostorové uspořádání zástavby dílčích skupin objektů a jednotlivých objektů v samostatné poloze v území Na horách, Na kopci a Ovčíně.

Vhodné uspořádání zástavby odpovídající měřítku původní a pozdější zástavby objektů pro bydlení převážně situovaných ve shlucích, viz foto 1, 2.

Nevhodné uspořádání současné zástavby značné výměry plochy, s nedostatečným využitím obytné funkce v oploceném pozemku, s většími úpravami terénu v území nad Ovčínem, viz foto 4.

##### \* Řešení objektů

Hodnoty prostorové venkovské struktury původní zástavby v řešeném území v kontextu jeho civilizačních a přírodních hodnot. Zástavba dle objemů, měřítka a tvarů objektů a jejich umísťování do terénu

- základ místně tradičních staveb tvoří původní roubené domy nad tradičním trojdílným půdorysem, silné zastoupení i zděných domů
- u výrazu staveb pro bydlení převažují jednoduché objekty pravoúhlého půdorysu tvaru převážně obdélníku často o poměru stran 1:2 a více, v některých případech u větších staveb členitějšího půdorysu tvaru T popřípadě L, šířky štítových stěn obvykle 6 - 10 m
- zástavba je nejčastěji orientována okny k prosluněným světovým stranám, před vstupními dveřmi se někdy objevují zápraží a verandy, komínová tělesa důsledně v blízkosti hřebene
- střechy jsou převážně sedlové, s přesahy ve štítu a u okapu, v členitějším terénu s hlavním hřebenem rovnoběžně s vrstevnicí terénu; ochrana vstupu je obvykle řešena plynulým přeta-

žením sedlové střechy nebo provedením rizalitu nebo příčného traktu se samostatnými střešními rovinami, příčný trakt má i v některých případech patrové uspořádání

- zástavba je izolovaná, jednopodlažní s využitelným podkrovím, zástavba dvoupodlažní s využitelným podkrovím převažuje převážně u objektů občanského vybavení
- osazování staveb co nejbližší původnímu terénu s minimálním rozsahem terénních úprav
- situování objektů při komunikacích při okrajích pozemků bez přístupových cest, zpevněných ploch je kolem staveb minimum

#### problematická zástavba a stavební činnost

bez vazeb na hodnotné objekty a skupiny objektů, v různé míře odchylek od charakteru původní i pozdější zástavby

- nevhodné městské typy domů na čtvercovém půdorysu se stanovými střechami, viz foto 13
- nevhodné stavby rodinných domů v území obce neodpovídající umístěním, tvarům a měřítku objektů tradiční zástavby, ve svahu s orientací hřebene kolmo k vrstevnici terénu, narušující charakter původní zástavby, viz foto 3, 7, 14
- objektů s plochými střechami nebo malého sklonu střech, s asymetrickými sklony střech, s lodžiami a balkony, nevhodných proporcí okenních otvorů, čtvercových půdorysů staveb, bez přesahů střech na štítové a okapové straně, s použitím netradičních stavebních materiálů, viz foto 16
- objektů osazovaných do terénu s neúměrnými úpravami původního terénu formou zářezů, násypů, opěrných zdí, nadměrného rozsahu zpevněných zadlážděných ploch na pozemcích
- objektů doplňujících staveb, nevhodných tvarů a použitých materiálů
- rozsáhlá neprůhledná oplocování pozemků, narušující průchodnost dílčích území, charakter původní zástavby, masivní kamenné ploty, živé ploty nad výšku 150 cm

#### Kulturně historické hodnoty území

Hodnoty sídelní struktury významné výskytem dochovaných hodnotných objektů dokládající vývoj území, objekty historicky významné.

##### \* Hodnotné objekty

- zvonice, viz foto 10
- kříž J. Stejskala r. 1900, viz foto 9
- kříž J. Rozkovce r. 1900, viz foto 11
- kamenný stolec u Šámalky (současná realizace), viz foto 15

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

Jednoduché formy zástavby v území, objekty lidové architektury a místně tradiční stavby (roubené a zděné domy).

Objekty vyžadující místní ochranu při stavební činnosti, viz údaje výkresu 3

- Proseč v okolí zvonice ... 1 objekt roubeného domu č.p. 50
- Proseč v okolí Ovčina ... 5 objektů roubených domů č.p. 41, 42, 75, 79 a pod křížkem, viz foto 28

##### \* Další hodnoty

Jednoduché formy zástavby v území, viz údaje výkresu 3

- Proseč ... zděné domy č.p. 3, 6, 7, 9, 11, 17, 18, 19, 41, 42, 43, 45, 55, 66, 74, 75, 76, 79, 85, 100, 107, 119, 130, viz foto 6, 8, 10
- Proseč ... stodoly u č.p. 42, 66, 76, 91, 130, viz foto 5

## **B) Řešení studie**

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

### **B1) Řešení území a ochrana jeho hodnot**

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

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

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

### **B2) Vazby na územní plán Proseč pod Ještědem**

Řešení územní studie s využitím údajů jako podkladu pro změnu č. 1 územního plánu Proseč p. J.

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

#### **\* Vymezení zastavitelných ploch**

Potvrzuje se řešení platného územního plánu, vymezení zastavitelných ploch s doplněním již zrealizovaných staveb rodinných domů v plochách Z 14, Z 16, Z 19, bez návrhu dalších nových zastavitelných ploch.

#### **území Hoření Proseče**

- rodinné domy, plochy Z 15, Z 17, Z 18

#### **území pod kravínem**

- rodinné domy, plochy Z 12, Z 13

#### **území pod Ovčínem**

- rodinné domy, plochy Z 20, Z 21

#### **\* Vymezení nezastavitelných ploch**

Nejsou akceptovány požadavky na zástavbu rodinných domů ve vyznačených prostorech, viz údaje výkresu 4

#### **území Na horách**

Pohledově exponovaný svah Rašovského a Hlubockého hřebene s typickým krajinným rázem s převažujícím zastoupením lesních pozemků, s přítomností mimolesní zeleně porostů mezí, remízů, rozptýlených stromových porostů, kulturních květnatých luk.

Ochrana vztahů v krajině spočívá pouze ve stabilizaci rozptýlené zástavby bez návrhu nových zastavitelných ploch.

#### **území podél silnice na Rašovku**

Pohledově exponovaný svah mezilehlého území Hoření Proseče a Rašovky s výraznou osou Ještědského potoka, nad silnicí navazující na pohledově exponované území Na horách, pod silnicí přítomnost pastevní plochy dobytka s napajedlem při Ještědském potoce. Ze západní strany okraj zastavěného území tvořen průběhem místní komunikace, východním směrem pokračující území Na příhoně s využitím lučních porostů.

Ochrana vztahů v krajině spočívá v zamezení návrhu nových zastavitelných ploch, nežádoucí propojování zástavby Hoření Proseče a Rašovky.



### území Na kopci a Ovčíně

Rozlehlý přírodní prostor v mezilehlém území Na příhoně, Dlouhý hona a Babí doly s centrální přírodní polohou Ještědského potoka a jeho drobných přítoků, se zastoupením ploch lesních porostů a mimolesní zeleně.

Ochrana vztahů v krajině spočívá v zamezení návrhu dalších zastavitelných ploch oproti dokumentaci platného územního plánu, nežádoucí rozšiřování zástavby v území podél místní komunikace severně Ovčina ke křižovatce U kaštanu, s požadavkem k zachování rozsahu stávajícího stavu rozptýlené zástavby.

#### \* Změny ve využití nezastavěných ploch

- dílčí změny ve využití ploch smíšených nezastavěného území, vysoký nálet na nelesní půdě

Pozemky dobývacích prostor v komplexech lesních pozemků v Hoření Proseči a západně od území Na horách, pozemky v sousedství toku Ještědského potoka s vazbou na území Na příhoně, Dlouhý hona a Babí doly.

#### \* Změny a doplnění údajů

- vymezení zastavěného území k datu 30.6.2014

Vymezení hranice zastavěného území s vazbou na údaje katastru a realizace rodinných domů v území.

- doplnění průběhu nadregionálního biokoridoru K19MB Hoření Proseč - Malá Basa

Oproti platnému územnímu plánu vedení biokoridoru ve svazích jižním směrem, viz údaje KÚ Libereckého kraje

- doplnění vyznačení účelové komunikace

Zajištění dopravní přístupnosti do území Dlouhý hona a Babí doly.

### **B3) Požadavky na stavby a činnosti v území**

#### **Požadavky na stavby**

##### \* Umísťování staveb v území

- z hlediska staveb a stavebních zásahů považovat území za stabilizované s preferencí zachování volné nezastavěné krajiny, bez návrhu dalších zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném územním plánu a v jeho změně č. 1

- situování staveb na pozemcích do sousedství komunikací, s omezením zpevněných dopravních ploch na obytných pozemcích

- přípustné doprovodné zemědělské a chovatelské stavby, pro plnění funkcí lesa (například polní krmiště, přístřešky, včelíny, seníky, krmelce)

- nepřipouštět stavby mobilních domů, srubů, staveb pro reklamu (billboardy), přípustnost zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu (kupř. informační tabule)

##### \* Stavební úpravy na objektech

- věnovat pozornost z pohledu místní ochrany k zachování a udržování hodnotné venkovské zástavby, včetně péče o okolní pozemky těchto objektů a soliterní zeleň

- věnovat pozornost k zajištění kvality stavební činnosti a stavebních úprav zejména na místně tradičních objektech (viz údaje výkresu 3)

##### \* Základní principy řešení staveb

Stavby pro bydlení s navázáním na stávající místně tradiční objekty

- jednoduché objekty, obdélný půdorys základního traktu o poměru stran 1 : 2 - 2 : 3, dále s možností přístavby nebo kolmého traktu celkového půdorysu tvaru T nebo L

- rovnoramenná sedlová střecha (o sklonu 40 - 45<sup>0</sup>) s přesahy okapu a ve štítu, s vikýři tradičních tvarů a velikostí, umístění komína u hřebene střechy

- jednoduchý tvar stavby bez výstupků, balkonů, lodžii

- tradiční materiály fasády - dřevo, hladká omítka, kámen, neutrální barevnost střešní krytiny (černá, šedá, hnědá, červená)

- plynulé zapojení stavby do terénu, minimum zpevněných ploch, hřeben hlavního traktu rovnoběžně s vrstevnicemi terénu, podlažnost přízemí a podkrovní, max. výška hřebene od úrovně přízemí 9 m, 2 podlažní zástavba pouze s ohledem na okolní zástavbu
- oplocení pozemků u návrhových lokalit pro bydlení musí být průhledné bez nebo s minimálními podezdívkami, nepřipustné je budování ohradních zdí, je doporučeno tradiční dřevěné oplocení s vertikálními plaňkami

### **Požadavky na činnosti v území**

#### **\* Priority péče ochrany hodnot krajiny**

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

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

- sjednocovat nejbližší okolí domů, zachovávat nebo doplňovat pozemky ovocných sadů a zahrad
- v území nepovolovat žádné stavby nebo záměry, které by vedly k narušení a zneprůchodnění soustavy účelových komunikací, v nezastavěném území krajinného prostředí s dopady na omezení propustnosti území se nepřipouští pevné oplocování pozemků
- zachovat koryta vodních toků s doprovodnou zelení, provádět zahlubování koryt pouze v místech vylévání toků na okolní pozemky, zachovat místní prameniště v území
- zachovat v území typický vzhled kulturní krajiny, louky a pastviny, doprovodných porostů podél komunikací, remízů zeleně, provádět doplňování těchto porostů, chránit soliterní stromy
- výrazně nezasahovat do reliéfu terénu terénními úpravami (násypy a zářezy zejména při situování staveb)
- pastvu hovězího dobytka provádět v míře nenarušující drnový fond, hospodařením podporovat květnaté louky, při pastvě opatření k ochraně zamokřených ploch a vytipovaných botanicky cenných lokalit a dalších vymezených ploch s vazbou k ochraně přírody a krajiny

## **Fotodokumentace**

### **4 formáty A 4 (32 foto)**

#### **místa pohledů 1 - 32, viz zakres v příložené mapě**

- 1 pod okály, novostavba roubenky, půdorysné a prostorové parametry objektu s výrazem tradičního roubeného domu, sedlová střecha o sklonu ca 40<sup>0</sup>
- 2 vhodné stavební úpravy objektu nad silnicí, výraz odpovídající místně tradičnímu objektu rodinného domu
- 3 nad okály, stavba s odchylkami od charakteru původní zástavby neodpovídající proporce mi, tvarem, měřítkem, umístěním a způsobem řešení místně tradičnímu objektu, malé sklony střech, nevhodná přístavba přístřešku s kovovými sloupy
- 4 nad Ovčínem, kontrastní řešení ve vztahu k okolní struktuře zástavby, značný objem stavby, výměry plochy oploceného pozemku, značný rozsah zpevněných ploch a terénních úprav
- 5 Na horách, v horních partiích území zastoupení květnatých luk, v popředí zamokřené květnaté louky, v pozadí původní stavba stodoly a zděného domu
- 6 Na horách, typická původní zástavba převažující části zděného domu, přítomnost vzrostlých stromů v sousedství domu
- 7 Na horách, rozestavěný srubový dům, zcela nevhodné řešení konstrukce domu v kontrastu s původní místně tradiční zástavbou v regionu; nevhodné situování chatky v pozadí
- 8 Na horách, původní zděný dům, problematické samostatné umístění objektu garáže mimo kontakt s hlavní stavbou
- 9 na Ovčíně, kříž J. Stejskala z r.1900, skupina starých lip, lípa při komunikaci s prořezem špatného stavu
- 10 Hoření Proseč, hodnotný objekt zvonice, v pozadí zachovalý zděný dům typické formy původní zástavby
- 11 Na horách, kříž J. Rozkovce z r.1900, situace při komunikaci, sousedství vzrostlých stromů
- 12 pod okály, kvalitní uspořádání zástavby včetně oplocení pozemků nad a pod silnicí
- 13 při serpentíně silnice, nevhodný městský typ domu situovaný ve venkovském prostoru na čtvercovém půdorysu se stanovou střechou
- 14 viz údaje foto 3, situování objektu mimo kontakt na stávající zástavbu s vyvolaným požadavkem na vnitřní přístupovou komunikaci
- 15 prostor U Šámalů, vrcholová poloha atraktivního území s dalekými výhledy s umístěním kamenného stolce
- 16 Na horách, zcela nevhodné řešení objektu chaty v kontrastu s původní místně tradiční zástavbou v regionu
- 17 pod silnicí k Rašovce, při Ještědském potoce a okraje stromového porostu vodní nádržka napajedla při okraji pastevního pozemku chovu skotu
- 18 pod silnicí k Rašovce, pastevní pozemek chovu skotu a navazující pozemek květnaté louky se sečením travního porostu
- 19 Dlouhý hona, při zalesněné části Ještědského potoka v klidové poloze území s intenzivním pohybem zvěře k napajedlům
- 20 Dlouhý hona, Ještědský potok s doprovodnou zelení propojuje plochy lesní a mimolesní zeleně, průběh potoka v území bez zástavby
- 21 Dlouhý hona, zamokřené pozemky v okolí Ještědského potoka
- 22 na Ovčíně, příkladná výsadba doplňujících stromů s ochrannými oplůtky ke stávajícímu remízu zeleně
- 23 Na horách, západně prostoru U Šámalů, zamokřené území, porost vrb, mokřadního společenstva rostlin
- 24 Na horách, meze s uložením kamene na hranici bývalých pozemků s porosty stromů a keřů, prostorové členění krajiny
- 25 pohled na Dolní Proseč a okolní krajinu ze serpentín silnice

- 26 poloha zástavby ve stoupajícím údolí a při serpentínách silnice, s intenzivním porostem mimolesní zeleně
- 27 pod Ovčínem, torzo aleje ovocných stromů a ovocných sadů, úbytek těchto stromů v území
- 28 pod Ovčínem, původní zástavba roubených a zděných domů po vrstevnici terénu s přítomností zeleně
- 29 průběh komunikace k území Na kopci a k Ovčínu, prostor k zachování neurbanizované krajiny bez pokračování zástavby
- 30 křižovatka U kaštanu, průběh silnice K Rašovce v přírodním rámci okolní krajiny, prostor k zachování neurbanizované krajiny bez pokračování zástavby ve směru k Rašovce
- 31 silnice k Rašovce, doprovodná zeleň stromů a keřů, požadavek na prořezy zeleně
- 32 na Ovčíně, pastva dobytka v sousedství komunikace při okraji zástavby

