



# ÚZEMNÍ PLÁN ŽDÍREC

## ODŮVODNĚNÍ

# ÚZEMNÍ PLÁN ŽDÍREC



## textová část odůvodnění územního plánu

*Podle zákona č. 183 / 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501 / 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.*

### Zpracovatel územně plánovací dokumentace:

#### **URBAPLAN s.r.o.**

zastoupený Ing. arch. Milanem Faltou, Ph.D. ... jednatelem společnosti

sídlo: Komenského 266/3 • 500 03 Hradec Králové 1

ateliér: Seifertova 1527/16 • 130 00 Praha 3 – Žižkov

www.urbaplan.cz • info@urbaplan.cz

telefon: +420 222 243 578, +420 607 193 117

IČO: 42195454

datum: II. 2021

zakázka č.: 0536\_Ždírec - ÚP

označení SoD: 03/17/UBN

### Odpovědný projektant:

#### **Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.**

autorizovaný architekt ČKA 04 144

### Vypracoval:

#### **Ing. arch. Milan Falta, Ph.D.**

autorizovaný architekt ČKA 04 144

### Technická spolupráce:

**Ing. Lenka Čiháková**

### Pořizovatel územně plánovací dokumentace:

**Městský úřad Česká Lípa**

Úřad územního plánování

náměstí T. G. Masaryka 1

470 36 Česká Lípa

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÍREC**

- A. Postup při pořízení územního plánu Ždírec** (str. 04)
- B. Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje České republiky a územně plánovací dokumentací vydanou krajem** (str. 06)
  - B.1 Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje ČR
  - B.2 Vyhodnocení souladu ÚPD se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje
- C. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska jeho širších vztahů a výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK** (str. 18)
  - C.1. Návaznost lokálních systémů ekologické stability
  - C.2. Návaznost dopravní infrastruktury
  - C.3. Návaznost technické infrastruktury
- D. Vyhodnocení souladu ÚPD s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů** (str. 20)
- E. Vyhodnocení souladu ÚPD s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území** (str. 20)
  - E.1. Cíle územního plánování (dle § 18 stavebního zákona)
  - E.2. Úkoly územního plánování (dle § 19 odst. 1 stavebního zákona)
- F. Vyhodnocení souladu ÚPD s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů** (str. 24)
  - F.1. Společné jednání
  - F.2. Veřejné projednání
- G. Vyhodnocení splnění požadavků zadání** (str. 25)
  - G.a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
  - G.b. Požadavky na vymezení ploch a koridoru územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
  - G.c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
  - G.d. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridoru, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
  - G.e. Případný požadavek na zpracování variant řešení
  - G.f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresu a počtu vyhotovení
  - G.g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území

- H. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení** (str. 32)
- H.1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
  - H.2. Koncepce veřejné infrastruktury
  - H.3. Dobývání nerostů, poddolovaná a sesuvná území
  - H.4. Koncepce uspořádání krajiny
  - H.5. Koncepce vymezení VPS, VPO a veřejných prostranství
  - H.6. Koncepce obrany státu a ochrana obyvatelstva
- I. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení** (str. 56)
- J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** (str. 57)
- J.1. Zastavěné území
  - J.2. Plochy změn
- K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa** (str. 65)
- K.1 Zemědělský půdní fond
  - K.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa
- L. Zpráva o vyhodnocení vlivů na URÚ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí** (str. 75)
- M. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ** (str. 76)
- N. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly** (str. 76)
- O. Rozhodnutí o námitkách a jejich vypořádání** (str. 76)
- P. Vyhodnocení připomínek** (str. 79)
- P.1 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání
  - P.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání
- Q. Údaje o počtu stran odůvodnění územního plánu Ždírec a počtu výkresů k němu připojené grafické části** (str. 80)
- Zkratky použité v územním plánu a jeho odůvodnění:** (konec dokumentu)

## A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÍREC

Pro řešené území Ždírcem byl zpracován Územní plán obce Ždírec (ÚPo), jenž byl schválen usnesením č. 1 Zastupitelstva obce Ždírec dne 22. IX. 2006, jeho závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou. Zastupitelstvo obce Ždírec rozhodlo na svém zasedání dne 13. I. 2015 usnesením č. 1/2015 (bod 3) o pořizením územního plánu Ždírec, a to v souladu s § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“ či „SZ“), jenž v plném rozsahu nahradí dosud platný Územní plán obce Ždírec. Pro plnění úkolů určeného zastupitele zvolilo zastupitelstvo starostku obce Hanu Jelínkovou. O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa, Úřad územního plánování. Následně proběhlo dotazníkové šetření vlastníků pozemků i širší veřejnosti na území obce, jehož výsledky byly spolu s doplňujícími průzkumy a rozborů či ÚAP podkladem pro zpracování zadání ÚP vyhotovené pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Návrh zadání územního plánu Ždírec byl projednáván podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a sice byl dne 4. VIII. 2017 jednotlivě zaslán Krajskému úřadu Libereckého kraje, dotčeným orgánům i sousedním obcím. Stejněho dne bylo projednání návrhu zadání ÚP Ždírec oznámeno veřejnosti formou veřejné vyhlášky, jejíž součástí bylo poučení o lhůtách, v nichž je možné podávat k návrhu zadání připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě na úřadu územního plánování (ÚÚP) MěÚ Česká Lípa i na obecním úřadu Ždírec a v elektronické podobě na internetových stránkách města Česká Lípa i obce Ždírec do 5. IX. 2017.

Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledků projednání. Zadání ÚP Ždírec bylo v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předloženo Zastupitelstvu obce Ždírec, které jej svým usnesením č. 6/2017 (bod 3) dne 16. X. 2017 schválilo.

Návrh ÚP Ždírec zpracovala společnost URBAPLAN s.r.o., zastoupená Ing. arch. Milanem Faltou, Ph.D.

V souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh ÚP Ždírec veřejnou vyhláškou. Návrh ÚP Ždírec byl vystaven v rámci společného jednání k nahlédnutí na úřadu územního plánování (ÚÚP) MěÚ Česká Lípa i na obecním úřadu Ždírec v listinné podobě i způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to od 26. XI. 2019 do 13. I. 2020. V rámci společného jednání byla uplatněna jedna připomínka a stanoviska DOSS.

Na základě výsledků společného jednání a k němu došlých stanovisek, připomínek a vyjádření, zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny k úpravě návrhu ÚP Ždírec, který byl následně ve smyslu těchto pokynů upraven.

Na základě ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal pořizovatel 7. VII. 2020 návrh ÚP Ždírec před řízením o jeho vydání spolu se stanovisky dotčených orgánů a pokyny k úpravě návrhu ÚP Ždírec pro veřejné projednání Krajskému úřadu Libereckého kraje - orgánu územního plánování, a to se žádostí o stanovisko před řízením o územním plánu. KÚ Libereckého kraje vydal 27. VII. 2020 dle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona souhlasné stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem.

V souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona doručil pořizovatel upravený a posouzený návrh ÚP Ždírec i oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou vyvěšenou 9. XI. 2020 (sejmuto 23. XII. 2020). K veřejnému projednání pořizovatel přizval oznámením ze dne 10. XI. 2020 jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, Krajský úřad Libereckého kraje i sousední obce. Návrh ÚP Ždírec byl v rámci veřejného projednání vystaven k nahlédnutí na úřadu územního plánování (ÚÚP) MěÚ Česká Lípa a na obecním úřadu Ždírec v listinné podobě i způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to od 9. XI. 2020 do 23. XII. 2020. Veřejné projednání se uskutečnilo 16. XII. 2020 v budově obecního úřadu Ždírec. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky. Vlastníci pozemků či staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohli uplatnit v téže lhůtě námitky. V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska DOSS a tři námitky. Nebyla uplatněna žádná připomínka.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP, jenž v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona doručil 6. I. 2020 dotčeným orgánům i Krajskému úřadu LK. V následné 30 denní lhůtě pořizovatel obdržel v rámci Koordinovaného stanoviska odborných složek dotčeného orgánu KÚ LK a stanoviska KÚ LK jako nadřízeného orgánu nesouhlas s návrhem vyhodnocení námitky č. 1, jež následně v součinnosti s určeným zastupitelem přehodnotil, a to ve smyslu zásad ochrany ZPF, přírody a krajiny, urbanistické kompozice i platné legislativy.

Na základě výsledků veřejného projednání zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny k úpravě návrhu územního plánu Ždírec, jenž byl následně ve smyslu těchto pokynů upraven. Nutné úpravy návrhu ÚP Ždírec vyplývající z veřejného projednání nevykazovaly znaky podstatné úpravy, jednalo se pouze o menší technické úpravy a úpravy v části odůvodnění. Nebylo tedy nutné opakovat veřejné projednání ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu Ždírec s požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění. Návrh na vydání ÚP Ždírec s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu obce Ždírec.

## B. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Koncepce ÚP Ždírec není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění Aktualizace č. 1, schválenou usnesením vlády ČR (č. 276/2015) ze dne 15. dubna 2015, respektive Aktualizace č. 2 a č. 3, projednané a schválené vládou ČR dne 2. září 2019 (usneseními č. 629 a 630), a Aktualizace č. 5, schválené vládou ČR dne 17. srpna 2020 (usnesením č. 833). PÚR ČR stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Politika územního rozvoje vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a rozvojové osy).

#### Republikové priority územního plánování:

Republikové priority územního plánování PÚR ČR pro vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel určují požadavky na územně plánovací činnost obcí, které byly v míře odpovídající významu a velikosti sídla a řešeného území uplatněny při zpracování ÚP Ždírec:

- (ad. „14“)** ÚP Ždírec ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí civilizační a kulturní hodnoty vymezením zastavěného území i zastavitelných ploch na něj přímo navazujících a stanovením podmínek pro využití ploch RZV. ÚPD definována urbanistická kompozice, respektive prostorová charakteristika jednotlivých částí obce, která musí být novostavbami nebo změnami staveb prováděných v jejím kontextu plně respektována, zajistí ochranu archeologického, urbanistického i architektonického dědictví včetně kulturních památek i dalších staveb lidového stavitelství situovaných při kvalitních veřejných prostranstvích doplněných sakrální architekturou i kompozicí vzrostlé zeleně. Tímto přístupem bude zachován stávající ráz jedinečné urbanistické struktury i okolní unikátní kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie i tradic.
- (ad. „14a“)** ÚPD v maximální možné míře respektuje území s kvalitní ornou půdou tak, že zhruba třetinu všech ploch změn situuje v rámci zastavěného území, zbylé v přímé vazbě na něj (vyjma zastavitelných ploch pro rozvoj dopravní infrastruktury). Pro ochranu a rozvoj primárního sektoru se vymezují stabilizované plochy specializovaného zemědělství v oblasti fungujícího zařízení pro pěstování rostlin a definuje se související zastavitelná plocha **Z11** pro další rozvoj této pěstitelské výroby a její zázemí. Stávající zemědělský areál situovaný mezi rostlou strukturou vsi a novodobou silnicí třetí třídy je respektován.
- (ad. „15“)** ÚP Ždírec optimálně člení funkce urbanizovaného území a tím vytváří předpoklad pro sociální soudržnost obyvatel.
- (ad. „16“)** Stanovením ploch s rozdílným způsobem využití a definováním podmínek pro využití těchto ploch i jejich vyváženým vymezením v území je v ÚPD uplatněn princip komplexního řešení celého území. ÚP vymezuje plochy změn nejen pro rozvoj bydlení, ale i pro rozvoj nerušící dřevozpracující výroby (**P01**) a pěstitelské výroby (**Z11**) či pro rozvoj veřejné správy (**P02**). Při zpracování ÚPD byly prověřeny všechny záměry uživatelů území a vlastníků pozemků, stejně tak jako požadavky obce.

- (ad. „16a“) Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, zejména v rámci zastavěného území, a veřejnou infrastrukturu je předpokladem pro demografickou stabilitu území coby jednoho z pilířů integrovaného rozvoje území.
- (ad. „17“) ÚPD respektuje drobnou řemeslnou a nerušící výrobu i další podnikatelské činnosti soustředující se v rámci definovaných ploch SMÍŠENĚ OBYTNÝCH - venkovských (SV) v ústřední poloze Ždírci a navrhuje jejich přiměřený rozvoj v rámci plochy **P01**. Pro vytváření dalších pracovních příležitostí může přispět další rozvoj zemědělské výroby v rámci zastavitelné plochy **Z11** či veřejné správy v rámci plochy změny **P02**. Další předpoklady pro rozvoj území a částečnou eliminaci případných důsledků náhlých hospodářských změn prezentují plochy **Z15**, **Z16** i **Z17** pro rozvoj dopravní infrastruktury.
- (ad. „18“) Území obce spadáje k městům Doksy a Dubá. ÚP respektuje stávající charakter obce i její vazby na spádová města.
- (ad. „19“) ÚP Ždírec vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území tak, že zhruba třetinu všech ploch změn situuje v rámci zastavěného území, zbylé v přímé vazbě na něj (vyjma zastavitelných ploch pro rozvoj dopravní infrastruktury). Kvalitní zeleň je na veřejných prostranstvích stabilizována tak, aby byla minimalizována fragmentace jejích ploch. Stávající rozsáhlý zemědělský areál je respektován a stabilizován s primární funkcí (nejedná se o tzv. brownfields).
- (ad. „20“) Zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Ždírec definovány v dosud nevyužitých lokalitách zastavěného území, tj. v prolukách, nebo v plochách na zastavěném území těsně navazující. Zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu **Z11** je umístěna v ústřední pozici fungujícího areálu specializované pěstitelské výroby, a to v přímé vazbě na místní cestu pro zemědělskou techniku (navrženou k rozšíření i případnému zpevnění), přes kterou navazuje na další zastavitelné plochy, potažmo na zastavěné území. Plochy změn jsou vymezeny při stávající síti místních a účelových komunikací či silnici III. třídy. Zájmy ochrany přírody a charakteristického krajinného rázu jsou zajištěny podmínkou nepřístupného využití pro veškeré stavby i zařízení, které narušují dálkové průhledy, krajinný ráz nebo vesnický charakter sídla. Skladebné části ÚSES jsou v maximální možné míře vymezeny jako funkční.
- (ad. „20a“) ÚP Ždírec vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy vymezením skladebných částí ÚSES, jež vycházejí z podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny a jsou v souladu s nadřazenou ÚPD. Prostupnost krajiny pro člověka je zajištěna stávajícími silnicemi i stabilizovanou sítí místních a účelových komunikací i dalších cest. ÚPD posiluje současný charakter prostupnosti krajiny tím, že vymezuje zastavitelné plochy pro realizaci silnice (**Z15**) i dalších cest (**Z16** i **Z17**). Přijatá koncepce územního plánu, vycházející z dosavadního kontinuálního stavebně historického vývoje, ze své podstaty neumožňuje nežádoucí srůstání sídel, a to ani menších usedlostí rozptýlených ve Ždíreckém Dole.
- (ad. „21“) Koncepcí ploch změn situovaných v těsné vazbě na zastavěné území, anebo přímo v něm, jsou v území zachovávány ucelené plochy krajinné zeleně. Zábory PUPFL jsou navrženy pouze pro veřejnou zeleň a stabilizování místní nezpevněné komunikace.



- (ad. „22“)  
ÚP Ždírec respektuje stávající historicky formovanou cestní síť ve volné krajině i systém značených cyklotras (vedených po silnicích III. třídy) a turistických tras KČT. Soustavu cyklistických a turistických, případně i dalších tras jezdecké turistiky, je možné rozšířit.
- (ad. „23“)  
Předpoklady pro zkvalitnění technické infrastruktury jsou územním plánem podpořeny respektováním stávajících rozvodů vodovodní sítě a návrhem na její rozšíření ve vazbě na vymezené plochy změn pro bydlení. Navrženým zkvalitněním dopravní infrastruktury nebude omezena prostupnost krajiny, neb se jedná o rekonstrukční záměry historicky formované cestní sítě.
- (ad. „24“)  
Vzhledem k velikosti obce, respektive sídelních celků, a ustálené silniční i cestní síti, není v souladu s principy trvalé udržitelnosti území nutné tento systém dále rozšiřovat ve vztahu k napojení na nadřazený komunikační systém. Pro zvýšení komfortu obyvatel a usnadnění manipulace se zemědělskou technikou se vymezují plochy změn pro rozvoj lokální dopravní infrastruktury.
- (ad. „24a“)  
Plochy změn pro BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) nejsou ÚP Ždírec vymezovány v dosahu vlivu vymezené plochy zemědělské výroby Z11. Tato plocha nebude mít negativní vliv na stávající ani nově vymezované plochy bydlení. Stávající zemědělský areál živočišné výroby je od stabilizovaných i návrhových ploch BYDLENÍ částečně oddělen masivy lesní, přírodní i navržené veřejné zeleně.
- (ad. „25“)  
ÚP Ždírec vytváří podmínky pro ochranu obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území. V zastavěném území i plochách změn klade důraz na vsakování i využívání dešťových vod.
- (ad. „26“)  
V řešeném území obce Ždírec se nenachází žádný trvalý vodní tok a nezasahuje do něj žádné záplavové území.
- (ad. „27“)  
ÚP vytváří podmínky pro koordinované umístování části veřejné infrastruktury, když ve vazbě na stávající infrastrukturu navrhuje plochy změn pro bydlení, drobnou, řemeslnou i zemědělskou výrobu a občanskou vybavenost. ÚP respektuje nezpevněnou vzletovou a přistávací dráhu místního polního letiště.
- (ad. „28“)  
ÚP Ždírec stabilizuje historická jádra obou dříve samostatných vsí, jejich komunikační osnovu a strukturu veřejných prostranství, které spoluvytvářejí unikátní identitu místa, jednu ze základních kvalit vesnického prostředí. Jako nový ústřední prostor pro obecní aktivity se definuje plocha změny Z13.
- (ad. „29“)  
S ohledem na polohu území i velikost obce bude i nadále preferována vazba na Doksy a Dubou, coby přirozená spádová města. Z důvodu relativní odloučenosti sídla nelze počítat s masovým využitím jiné než silniční dopravy. Místní nemotorová doprava bude podporována kvalitou veřejných prostranství a účelným rozmístěním mobiliáře.
- (ad. „30“)  
Zásobování obce pitnou vodou je zajištěno z vrtu přes vodojem s objemem 75 m<sup>3</sup>. Tato stabilizovaná koncepce je územním plánem respektovaná. Na řešeném území obce Ždírec není vybudovaná kanalizační síť ani centrální čistírna odpadních vod (ČOV) a jejich realizace se ve střednědobém horizontu nepředpokládá.
- (ad. „31“)  
ÚP Ždírec podporuje využívání takových obnovitelných zdrojů energie i ekologického vytápění, které nenaruší vesnický charakter sídla či jeho urbanistickou kompozici, ani ráz okolní kulturní a přírodě blízké krajiny. ÚP nevymezuje plochy pro výrobu energie.

**(ad. „32“)** Charakter stávajícího domovního fondu v jednotlivých sídelních částech je uspokojivý a nevyvolává požadavky na výraznější nápravu. V souladu s požadavky na kvalitní sídelní strukturu, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu se vymezují dvě plochy přestavby **P01** a **P02**.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Řešené území obce Ždírec se nenachází v rozvojových oblastech ani rozvojových osách vymezených v Politice územního rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací.

Specifické oblasti:

Řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

PÚR ČR nevymezuje v řešeném území žádné záměry pro koridory nebo plochy dopravní infrastruktury.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů:

PÚR ČR nevymezuje v řešeném území žádné plochy ani koridory technické infrastruktury či související rozvojové záměry.

## B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

O vydání Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK dne 13. 12. 2011. ZÚR LK byly následně vydány formou opatření obecné povahy dne 21. 12. 2011 a dne 22. 1. 2012 nabyly ZÚR LK účinnosti<sup>1</sup>. Pro ÚP Ždírec ze ZÚR LK vyplývají požadavky na řešení, které byly specifikovány ve schváleném Zadání ÚPD.

**(ad. „A“)** Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

*Krajské priority územního plánování ZÚR LK se stanovují k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (udržitelný rozvoj území). Krajské priority územního plánování ZÚR LK zohledňují v souladu s charakterem území LK a strukturou jeho osídlení požadavky na udržitelný rozvoj území, vyjádřené v PÚR ČR (2008). Krajské priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou budou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.*

Priority územního plánování kraje jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování a požadavků na trvalou udržitelnost v územně plánovací činnosti měst a obcí, kterými jsou stanovovány podmínky pro změny v území. Při řešení ÚP Ždírec byly tyto podmínky plně respektovány a splněny:

---

1 *Krajský úřad Libereckého kraje odbor územního plánování a stavebního řádu v současné době požívá Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na základě Zprávy o uplatňování ZÚR LK, kterou usnesením č. 46/14/ZK ze dne 25. 02. 2014 schválilo Zastupitelstvo Libereckého kraje.  
Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a Vyhodnocení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území se konalo dne 23. července 2020.*

- (ad. „P01“)** ÚP Ždírec ve veřejném zájmu chrání přírodní hodnoty území stanovenou koncepcí uspořádání krajiny, která vychází z dochovaného krajinného rázu charakteristického pro pomezí CHKO Kokořínska - Máchova kraje a obhospodařované krajiny západního Podbezděží. Územní plán chrání terénní reliéf i všechny dochované přírodní hodnoty a umísťuje veškeré zastavitelné plochy mimo prvky systému ekologické stability. Nová výstavba je přípustná pouze v těsné návaznosti na stávající zástavbu (urbanizované celky zastavěného území) a je vyloučená ve volné krajině. Koncepce prvků územního systému ekologické stability vychází z aktuálního podkladu (generelu ÚSES) Agentury ochrany přírody a krajiny, který je řešen pro celé území ORP Česká Lípa, čímž je zajištěna nadmístní koordinace regionálních i lokálních částí tohoto systému v LK.
- (ad. „P02“)** Na správním území obce se s ohledem na konfiguraci terénu nevyskytuje trvalá vodoteč. Ve Ždírci se nacházejí dvě menší vodní plochy, požární nádrž na návsi a revitalizovaná<sup>2</sup> vodní plocha na okraji sídla. Zásobování obce pitnou vodou je zajištěno z realizovaného vrtu na území sídla, který je schopen zvýšit dodávku pitné vody i pro předpokládaný rozvoj. Pro zvýšení retenčních schopností krajiny a posílení ekologické stability území jsou vytvořeny předpoklady v rámci stanovených podmínek pro využití ploch RZV.
- Přírodní surovinové, léčivé nebo energetické zdroje se v území nenacházejí. ÚP Ždírec podporuje využívání a rozvoj takových obnovitelných zdrojů energie i ekologického vytápění (zpracování biomasy, tepelná čerpadla atp.), jež nenaruší vesnický charakter sídla či jeho urbanistickou kompozici, ani ráz okolní kulturní a přírodě blízké krajiny.
- (ad. „P03“)** V území se dle ÚAP vyskytuje dnes již rekultivovaná lokalita SEZ. V obci funguje areál zemědělské živočišné výroby (potencionální zdroj znečištění), u něž se v krátkodobém horizontu plánuje celková modernizace a rekonstrukce. Tento komplex je od ostatních ploch BYDLENÍ částečně oddělen masivy vzrostlé zeleně. Jiné stabilizované plochy výroby či skladování nejsou v sídle vymezeny<sup>3</sup>, a tak se nepředpokládají žádné nežádoucí projevy na kvalitu životního prostředí, které by překročily přípustnou mez.
- (ad. „P04“)** V ÚPD stanovenou koncepcí jsou chráněny přírodní zdroje v podobě zemědělského půdního fondu i lesa. Změny využití území jsou minimalizovány a soustředěny do urbanizovaného prostoru, popřípadě do oblastí v přímé vazbě na zastavěné území. ÚP Ždírec vymezuje prvky ÚSES, jež lze charakterizovat jako opatření s protieročním významem. Uchování produkční hodnoty území je zajištěno vymezením plochy změny Z11 určené pro rozvoj specializované pěstivelské výroby a zázemí zemědělských ploch, stávající areál živočišné výroby je respektován.
- (ad. „P05“)** ÚP definuje urbanistickou kompozici, respektive prostorovou charakteristiku jednotlivých částí obce, čímž zajišťuje ochranu urbanistického a architektonického dědictví včetně kulturních památek i dalších staveb lidového stavitelství, situovaných při kvalitních veřejných prostranstvích, doplněných sakrální architekturou i kompozicí vzrostlé zeleně. Tímto přístupem bude zachován stávající ráz jedinečné urbanistické struktury i okolní unikátní kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie i tradic.

---

2 *Vodní plocha byla obnovena po odstranění skládky TKO (staré ekologické zátěže).*

3 *Stávající stavby, zařízení a činnosti drobné řemeslné a nerušící výroby či služeb nebo veřejné i komerční občanské vybavenosti místního významu, nacházející se v centru Ždírci, jsou zahrnuty do ploch SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH (SV).*

- (ad. „P06“) Rozsah možných škod působením přírodních sil je minimalizován navrženou krajinnou kompozicí vč. prvků ÚSES a dalších remízků, mezi či cest s protieročním významem.
- (ad. „P07“) Ždírec se nenachází v rozvojové oblasti republikového či nadmístního významu ani v rozvojové ose I. – IV. řádu. ÚP svojí koncepcí podporuje rozvoj ekonomických aktivit ve formě vymezení všeobecně smíšených ploch určených pro stabilizaci drobné nerušící a řemeslné výroby i další podnikatelské činnosti, rozvíjí specializovanou pěstitelskou výrobu v rámci zastavitelné plochy **Z11** a respektuje fungující zemědělský areál.
- (ad. „P08“) Ždírec se nenachází ve specifické oblasti republikového ani nadmístního významu.
- (ad. „P09“) V ÚPD stanovenou koncepcí jsou chráněny přírodní zdroje v podobě ZPF i PUPFL. Přírodní surovinové, léčivé či energetické zdroje se v území nenacházejí.
- (ad. „P10“) ÚP Ždírec respektuje stabilizovanou síť silnic III. třídy včetně novodobého obchvatu Ždírcem i historicky utvářenou cestní síť v kulturní krajině. ÚPD vytváří podmínky pro obnovu komunikace propojující centrum Ždírcem se silnicí č. III/27325, pro rozšíření cesty určené zejména pro zemědělskou techniku a rozšíření i stabilizaci místní nebezpečné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl, a to v rámci ploch změn **Z15**, **Z16** a **Z17**.
- (ad. „P11“) Viz. předchozí bod.
- (ad. „P12“) Řešené území se nachází vně systému multifunkčních turistických koridorů. ÚP Ždírec respektuje stávající historicky formovanou cestní síť ve volné krajině i systém značených cyklotras (vedených po silnicích III. třídy) a turistických tras KČT. Soustavu cyklistických a turistických, případně i dalších tras jezdecké turistiky, je možné rozšířit.
- (ad. „P13“) Pro obec je zajištěno vyhovující množství pitné vody z vrtu, který je na jejím území realizován. Zdroj pitné vody je schopen zvýšit dodávku i pro další rozvoj obce v rozsahu dalších cca 60 obyvatel.
- (ad. „P14“) Na správním území obce Ždírec není vybudovaná kanalizační síť ani centrální čistírna odpadních vod (ČOV) a jejich realizace se ve střednědobém horizontu nepředpokládá. Likvidace odpadních vod je řešena individuálním způsobem v bezodtokových jímkách, čímž je vyloučeno znečištění povrchových a podzemních vod.
- (ad. „P15“) Obec je elektrickou energií zásobována ze systému VN 35 kV (RZ 110/35 kV Dubice s možností záložního napájení z dalších RZ 110/35 kV) a leží na koncové větvi vedení, z něhož jsou vyvedeny dvě odbočky ukončené trafostanicemi v sídlech Ždírec a Bořejov.
- (ad. „P16“) Obec není a nebude plynofikována, protože v blízkosti není trasován VTL plynovod. Napojení Ždírcem na STL distribuční soustavu plynofikovaných obcí v okolí (Doksy a Dubá) je vzhledem k jejich vzdálenosti nereálné. Rozhodujícím palivem v obci je hnědé uhlí a odpadové dřevo. V budoucnu bude docházet k přirozenému omezování spotřeby uhlí ve prospěch spalování odpadového dřeva a bude podporováno využívání a rozvoj individuálních zdrojů obnovitelné energie i ekologického vytápění, jež nenaruší krajinný ráz, historickou podstatu a vesnický charakter sídel.
- (ad. „P17“) ÚP Ždírec nevymezuje žádné plochy pro výroby energie.
- (ad. „P18“) Koncepce dodávek energie a dalších medií je územně stabilizována.
- (ad. „P19“) V obci není umístěna základnová stanice mobilního operátora. Místní telefonní rozvod je provozován v digitální formě. Do obce vede optický kabel, jenž je ukončen v budově bývalého OÚ. Kabely přístupové sítě jsou rozvedeny po celém zastavěném území.

- (ad. „P20“) ÚP Ždírec v souladu s principy trvalé udržitelnosti vytváří předpoklady pro přiměřený rozvoj historických, kulturních, urbanistických, architektonických a dalších civilizačních i technických hodnot. ÚPD podporuje realizaci urbanisticky i architektonicky kvalitních řešení tak, že definuje prostorovou charakteristiku jednotlivých částí obce, jež musí být novostavbami nebo změnami staveb prováděných v jejím kontextu plně respektována. Stávající kvalitní veřejná prostranství s umělecko-historickou hodnotou a vzrostlou zelení jsou respektována, pro obecní aktivity se definuje nový ústřední prostor v rámci plochy změny **Z13**. Pro rozvoj veřejné správy a administrativy se navrhuje plocha přestavby **P02**. Zvyšování kapacit pro životní standard stávajících i případných nových obyvatel obce v podobě návrhových ploch bydlení je hledáno v kooperaci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- (ad. „P21“) Obec Ždírec není v rámci sociálně geografické regionalizace České republiky zařazena mezi vybraná centra osídlení.
- (ad. „P22“) ÚPD podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tím, že vymezuje nejen návrhové plochy pro bydlení, ale i pro specializovanou pěstitelskou činnost a stabilizuje plochy drobné řemeslné, nerušící a zemědělské (živočišné) výroby. Konkurenceschopnost v rámci regionu je zvyšována i rozvojem veřejné infrastruktury.
- (ad. „P23“) Koncepce ÚP Ždírec vychází z krajinného rázu charakteristického pro pomezí CHKO Kokořínska – Máchova kraje a obhospodařované krajiny západního Podbezdězí i z dochované sídelní struktury. Tu určují dvě historicky samostatné vesnice Bořejov a Ždírec, doplněné zemědělskými usedlostmi či chalupami rozptýlenými podél cestní sítě ve Ždíreckém Dole. Vesnický charakter obce je chráněn definovanou urbanistickou kompozicí, čímž bude zachován stávající ráz jedinečné urbanistické struktury i okolní unikátní kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie i tradic.
- (ad. „P24“) ÚP Ždírec vytváří předpoklady pro přiměřenou výstavbu v souladu s principy trvalé udržitelnosti i ochranou životního prostoru. Plochy změn jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- (ad. „P25“) Ždírec se nenachází v rozvojové oblasti republikového či nadmístního významu ani v rozvojové ose I. - IV. řádu. ÚPD stanovená koncepce chrání přírodní zdroje v podobě zemědělského půdního fondu, lesa i prvků vodního hospodářství, jelikož změny využití území minimalizuje a soustřeďuje je do urbanizovaného prostoru řešeného území, načež nezakládají rizika znehodnocení krajiny pro budoucí generace.
- (ad. „P26“) Území obce Ždírec se nenachází v rozvojové oblasti republikového nebo nadmístního významu, v rozvojové ose I. – IV. řádu ani ve specifické oblasti republikového či nadmístního významu. Historicky formovaná cestní a silniční síť v krajině je ustálená, načež ÚPD podporuje její přiměřený rozvoj a renovaci tak, aby okolní kulturní krajina nebyla dále více fragmentována.
- (ad. „P27“) Viz. vyhodnocení bodu č. 14 republikových priorit územního plánování PÚR ČR. Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot není v rozporu s uměřenými požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

- (ad. „P28“) Území obce se nenachází v multifunkčním turistickém koridoru. Stávající historicky formovaná cestní síť v kulturní krajině je ÚPD respektována, stejně tak jako systém značených cyklotras a turistických tras KČT, které je v případě potřeby možné rozšířit.
- (ad. „P29“) V řešeném území Ždírci ani v jeho bezprostředním okolí se nenachází žádný trvalý vodní tok a na správním území obce není vyhlášeno záplavové území. V předmětné oblasti se nevyskytují žádné sesuvy, ani žádná poddolovaná území.
- (ad. „P30“) Vzhledem k velikosti sídla nejsou na úrovni ÚPD vytvářeny podmínky pro rozvoj vzdělanosti obyvatelstva. Funkční využití zastavěného území a ploch změn je stanoveno způsobem, kterým je eliminováno nebezpečí náhlých hospodářských změn.
- (ad. „P31“) ÚP Ždírec optimálně člení funkce urbanizovaného území a tím vytváří předpoklad pro sociální soudržnost obyvatel. ÚP vytváří definováním návrhových ploch určených pro bydlení předpoklady pro stabilní poměr mezi věkovými skupinami obyvatelstva a zamezení jeho stárnutí. V obci nejsou žádné sociálně vyloučené lokality.

(ad. „B“) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR ČR (2008) a vymezení dalších rozvojových oblastí a rozvojových os se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí:

*ZÚR LK upřesňují vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB7 Liberec dle PÚR ČR 2008 na úroveň správních obvodů zahrnutých obcí podle zjištěných podmínek Libereckého kraje. ZÚR LK vymezují další rozvojové oblasti nadmístního významu, ve kterých se projevují zvýšené požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí.*

*ZÚR LK upřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu z PÚR ČR 2008 - OS7 (Praha - Liberec - Hrádek nad Nisou - hranice ČR) podle zjištěných podmínek Libereckého kraje. ZÚR LK vymezují další rozvojové osy nadmístního významu, ve kterých lze očekávat zvýšené požadavky na změny v území vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované významné dopravní koridory při spolupůsobení rozvojové dynamiky příslušných center osídlení.*

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI:

Řešené území obce Ždírec se nenachází v rozvojové oblasti republikového či nadmístního významu.

#### ROZVOJOVÉ OSY:

Řešené území obce Ždírec se nenachází v rozvojové ose I. – IV. řádu.

(ad. „C“) Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

*Specifické oblasti se specifickými hodnotami nebo se specifickými problémy zahrnují území, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR / kraje dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje.*

*Všechny specifické oblasti, vymezené pro nejnaléhavější řešení problémů z hlediska regionálních disparit a udržitelného rozvoje území svým významem přesahují území kraje - jsou přeshraniční. Pokračují na území jiného kraje nebo jiného státu a vyžadují přeshraniční spolupráci a zvýšenou potřebu koordinace a podpory plánovacích a rozvojových aktivit na všech úrovních veřejné správy.*

Řešené území obce Ždírec se nenachází ve specifické oblasti republikového ani nadmístního významu.

(ad. „D“) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a úz. rezerv:

#### ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

*Hlavním cílem vymezení dopravních ploch a koridorů nadmístního významu je vytvořit podmínky pro optimální dopravní obslužnost LK, napojení významných sídel na nadřazenou dopravní síť a omezení zátěže sídel dopravou. Cílem je též zajistit optimální převedení tranzitní dopravy přes území kraje.*

Přes řešené území obce Ždírec není vymezen koridor silniční dopravy mezinárodního, republikového, nadmístního nebo regionálního významu (na správním území obce se vyskytují pouze silnice III. třídy), ani koridor železniční dopravy mezinárodního, republikového či regionálního významu.

ÚP Ždírec stabilizuje plochu (aktuálně nevyužívaného) polního letiště s travnatou vzletovou, přistávací i pojezdovou dráhou, které se nachází na severním okraji řešeného území. Vzhledem ke své lokaci má jeho případný provoz minimální dopad na zastavěné území.

Žádný multifunkční turistický koridor bezmotorové dopravy (cyklo, pěší, lyže, event. voda) řešené území nezasahuje. ÚP Ždírec respektuje aktuální koncepci značených turistických tras KČT i značenou cyklotrasu č. 0015. Vzhledem k pozici správního území obce Ždírec se požadavky na vytvoření územních podmínek pro silniční a železniční přeshraniční spojení nadmístního významu neuplatňují.

#### ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

*Hlavním cílem vymezení ploch a koridorů nadmístního významu je vytvořit podmínky pro optimální obslužnost území LK vodohospodářskými, energetickými a informačními systémy zajištěním průchodnosti územím a napojením sídelní struktury na nadřazenou síť technické infrastruktury.*

ÚP Ždírec respektuje stabilizovanou koncepci zásobování sídla pitnou vodou, které je zajištěno z vrtu realizovaného na území obce přes vodojem s objemem 75 m<sup>3</sup>. V zastavěném území se vodovodní síť navrhuje k rozšíření a případnému zokruhování. Na správním území obce Ždírec není vybudovaná kanalizační síť ani centrální čistírna odpadních vod (ČOV) a jejich realizace se ve střednědobém horizontu nepředpokládá. Likvidace odpadních vod je řešena individuálním způsobem v bezodtokových jímkách, čímž je vyloučeno znečištění povrchových a podzemních vod.

V řešeném území obce Ždírec ani v jeho bezprostředním okolí se nenachází žádný trvalý vodní tok, ÚPD proto nevymezuje žádné protipovodňové opatření technického charakteru. ÚP Ždírec definuje prvky ÚSES, které lze charakterizovat jako opatření s protierozním významem. Stanovením podmínek pro využití ploch RZV jsou vytvořeny předpoklady pro realizaci dalších opatření vedoucích k posílení ekologické stability území i ke zvýšení retenčních schopností krajiny.

Přes řešené území obce Ždírec nejsou vymezeny energetické koridory republikového či nadmístního významu, ani se na něm nenacházejí plochy pro transformovny nadmístního významu. Koncepce zásobování obce elektrickou energií systémem VN 35 kV je respektována a zůstane i nadále zachována. Obec však bude podporovat zvyšování podílu individuálních zdrojů obnovitelné energie i ekologického vytápění na celkové spotřebě energií, a to za předpokladu, že nedojde k narušení krajinného rázu, historické podstaty či vesnického charakteru sídel. Systém nakládání s odpady je funkční a do budoucna zůstane neměnný. Plochy skládek se v území nevyskytují ani nenavrhují. Obec není plynofikována.

### ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY:

Do řešeného území obce Ždírec (okrajově) zasahuje skladebný prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) regionálního biogeografického významu ... **biocentrum RC 1287** Beškovský kopec. ÚP Ždírec vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) v souladu s aktuálními podklady Agentury ochrany přírody a krajiny (generelu ÚSES). Územní plán vymezuje (zpřesňuje) skladebné části ÚSES na úroveň jednotlivých pozemků či jejich lomových bodů.

Funkční plochy RZV v rámci prvků ÚSES jsou definovány jako nezastavitelné, a to především jako PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP), respektive PLOCHY PŘÍRODNÍ - lesní (NPI) nebo smíšené (NPs). Lokální biokoridory (LBK) jsou vymezovány i na PLOCHÁCH LESNÍCH (NL).

Územní překryvy prvků ÚSES s liniovými stavbami dopravní infrastruktury v rámci ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS) jsou minimalizovány. V rámci funkčních segmentů ÚSES se doplňkově vyskytují i plochy MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ (DM), které stabilizují historicky utvářenou cestní síť v kulturní krajině.

**(ad. „E“)** Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

ÚP Ždírec, vzhledem k rozsahu a poloze řešeného území, nemá vliv na zásady koncepce ochrany civilizačních hodnot, ekonomickou základnu kraje, občanské vybavení, cestovní ruch či rekreaci nebo zásady koncepce ochrany území a zvýšení jeho bezpečnosti v měřítku širších vztahů, resp. celého LK. Územní plán pro upřesňování ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území využívá ÚAP ORP Česká Lípa, které evidují limity, respektive hodnoty, jež je třeba řešením územního plánu Ždírec chránit a popřípadě rozvíjet. ÚPD ve své výrokové části stanovuje nutnost ochrany výše zmíněných hodnot, všechny územní limity jsou zobrazeny v *Koordinačním výkrese (II.2 – a)*.

### ZÁSADY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH HODNOT:

Na části správního území obce Ždírec je vymezeno zvláště chráněné velkoplošné území CHKO Kokořínsko - Máchův kraj a chráněné území s mezinárodním statusem Natura 2000, EVL - Kokořínsko. ÚP Ždírec stanovuje nutnost ochrany a rozvoje přírodních hodnot, jimiž jsou nejen zvláště chráněná velkoplošná území, ale i prvky ÚSES, terénní reliéf a krajinný ráz. ÚPD z důvodu ochrany krajinného rázu vylučuje umístování staveb pro zemědělství i další taxativně vyjmenované stavby v nezastavěném území a na celém území obce je územním plánem stanoveno jako nepřípustné využití zřízení mobilních domů tzn. obydlí, umožňujících transport z místa na místo, a to ve všech typech funkčních ploch. V ÚP definované funkční plochy respektují jak pro oblast Kokořínska příznačné střídání zalesněných homolí, stísněných údolí i dalších skalnatých ploch s rozptýlenou zemědělskou půdou, tak i rovinnou kulturní krajinu Podbezdězí, která je typická velkými lány dělenými jednotlivými remízky. Územní plán umísťuje veškeré zastavitelné plochy mimo prvky systému ekologické stability i oblast EVL. Nová výstavba je přípustná pouze v těsné návaznosti na stávající zástavbu (urbanizované celky zastavěného území) a je vyloučená ve volné krajině. ÚPD coby významné historické, kulturní a urbanistické hodnoty samozřejmě respektuje v kulturní krajině rozptýlené zemědělské usedlosti i chalupy, jejichž rozmístění a vzájemná kompozice jsou odkazem na přirozený vývoj sídelní struktury oblasti. Historická stavení, která zanikla do podoby zbořeníšť, však již nejsou určena k obnově.



### ZÁSADY KONCEPCE OCHRANY KULTURNÍCH HODNOT:

ÚP Ždírec definuje urbanistickou kompozici, respektive prostorovou charakteristiku jednotlivých částí obce, která musí být novostavbami nebo změnami staveb prováděných v jejím kontextu plně respektována. Tímto přístupem jsou vytvářeny podmínky pro zabezpečení ochrany a péče historického dědictví, a to jak kulturních památek, tak i dalších staveb lidového stavitelství situovaných při kvalitních veřejných prostranstvích.

Řešená oblast obce se nachází na území s archeologickými nálezy, na které se vztahují podmínky péče o archeologický fond. ÚP Ždírec tyto podmínky ochrany a péče respektuje a ÚAN coby limity využití území zobrazuje v Koordinačním výkrese (II.2 – a), který je součástí odůvodnění ÚPD.

### ZÁSADY KONCEPCE OCHRANY CIVILIZAČNÍCH HODNOT ROZVOJ STRUKTURY OSÍDLENÍ:

Krajské zásady koncepce ochrany civilizačních hodnot a rozvoje struktury osídlení a koncepci územního uspořádání, typologii venkovských a městských prostorů či urbanistické i architektonické hodnoty řešení ÚP Ždírec respektuje tak, že podrobně definuje plošné i prostorové regulativy u všech ploch RZV, tedy prvky urbanistické kompozice tak, aby odpovídaly nárokům na estetické utváření a kompoziční uspořádání prostorů a ploch v sídlech.

ÚP Ždírec vytváří podmínky pro koordinované umístování části veřejné infrastruktury, když ve vazbě na stávající infrastrukturu navrhuje plochy změn pro bydlení, drobnou, řemeslnou i zemědělskou výrobu a občanskou vybavenost. ÚP respektuje nezpevněnou vzletovou a přistávací dráhu polního letiště.

#### **(ad. „F“)** Vymezení cílových charakteristik krajiny:

Území obce Ždírec zasahuje do oblastí krajinného rázu 15 – Dokesko, podoblast 15-2 Dokesko a Dubsko a 16 – Kokořínsko, podoblast 16-4 Beškovský kopec - Vráteňská hora. Obec leží v rámci dvou základních krajinných typů dle převládajícího způsobu využití: lesozemědělské a lesní krajiny. Obec zasahuje oblast unikátních krajinných typů.

ÚP Ždírec na celém území obce nepodporuje, respektive důrazně omezuje<sup>4</sup>, výstavbu mimo kontakt s existující zástavbou ani nepodporuje nadměrné rozšiřování zástavby v ústředních vesnických sídlech. Stanovením prostorových regulativů bude zachován vizuální projev siluet i urbanistické struktury jednotlivých sídel v obci a jejich tradiční zástavby v krajinné scéně, nedojde k narušení soudobých harmonických měřítek a vztahů. ÚPD nenavrhuje žádné změny využití území, které by snižovaly, likvidovaly či znehodnocovaly existující krajinařské hodnoty. ÚPD zachovává harmonickou kulturní krajinu se zastoupením polních celků, menších sídel i lesních masivů. Zábory PUPFL, určené pro realizaci veřejného prostranství s ochrannou zelení a stabilizování místní nezpevněné komunikace, jsou minimalizovány.

---

4 *ÚP Ždírec nezakládá nová odloučená sídla ve volné krajině, ale respektuje zemědělské usedlosti i chalupy v kulturní krajině rozptýlené, jejichž rozmístění a vzájemná kompozice jsou odkazem na přirozený vývoj sídelní struktury oblasti. Historická stavení, která zanikla do podoby zbořeníšť, však již nejsou určena k obnově.*

**(ad. „G“)** Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VYMEZENÍ KORIDORŮ A PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB:

ÚP Ždírec nevymezuje koridory a plochy dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby, ani asanační území nadmístního významu, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

VYMEZENÍ KORIDORŮ A PLOCH VPS A VPO:

ÚP Ždírec vymezuje lokální i regionální prvky územního systému ekologické stability, které přebírá z aktuálního podkladu Agentury ochrany přírody a krajiny (generelu ÚSES) a dále je zpřesňuje nad aktuální digitální mapou KN.

Vzhledem k tomu, že na správní území obce Ždírec zasahuje regionální biocentrum RC1287 Beškovský kopec, které je charakterizováno jako funkční, tak se nevymezuje jako veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

VYMEZENÍ PLOCH PRO STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU:

ÚPD nevymezuje žádné plochy pro stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu.

**(ad. „H“)** Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury:

ÚP Ždírec zohledňuje požadavek nadmístního významu vymezený v ZÚR LK (RC1287), prvek zpřesňuje a zpracovává do ÚPD dotčené obce. Nadmístní koordinace plochy regionálního biocentra je v ÚPD řešena v souvislosti s aktuálně pořizovanou Změnou č. 2 ÚP Blatce.

**(ad. „I“)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení ÚS, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:

ZÚR LK nevymezují v rámci obce Ždírec území vybraných ploch nebo koridorů nadmístního významu na území kraje pro prověření změn jejich využití územní studií.

## C. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEHO ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK

Obec Ždírec leží v jihozápadní části Libereckého kraje na východním okraji Dokeské pahorkatiny. Vlastní obec ležící na jednom katastrálním území (795593) sestává ze dvou malých historicky rostlých vsí Ždírec a Bořejov, jež doplňují zemědělské usedlosti rozptýlené ve Ždíreckém Dole. Celková rozloha řešeného (správního) území činí 543,62 ha, na němž k 1. lednu 2019 žilo 130 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Česká Lípa a pověřeným obecním úřadem je Městský úřad Doksy. Obec Ždírec je malým sídlem, historicky závislým na zemědělské výrobě. Jeho ekonomická stabilita je však oslabovaná dlouhodobým odlivem obyvatel, což je zapříčiněno zejména nedostatkem pracovních příležitostí i poměrně obtížnou dopravní dostupností obce. Veškerá občanská vybavenost a výraznější pracovní příležitosti jsou situovány ve městě Doksy, vzdáleném 6,5 km severovýchodním směrem. Z pohledu koordinace využívání území z hlediska jeho širších vztahů je významným fenoménem terénní reliéf a charakter zalesnění, který určuje vztahy sousedních sídel se Ždírcem a nadmístní provázanost jednotlivých prvků ÚSES.

Správní území obce na severu sousedí se zemědělsky využívanou krajinou Tachova<sup>5</sup> a Oken<sup>6</sup>, na východě s obcí Luka<sup>7</sup>. Jižní až jihozápadní hranice s obcí Blatce<sup>8</sup> (k.ú. Blatce a Houska) je tvořena lesnatou pahorkatinou, stejně tak jako na západě s městem Dubá<sup>9</sup> (k.ú. Korce).

### C.1. NÁVAZNOST LOKÁLNÍCH SYSTÉMŮ EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce územního systému ekologické stability (ÚSES) definovaná územním plánem Ždírec plně vychází z aktuálního podkladu (generelu ÚSES) Agentury ochrany přírody a krajiny, který je řešen pro celé území ORP Česká Lípa, čímž je zajištěna nadmístní koordinace regionálních i lokálních částí tohoto systému v jeho širších souvislostech. Žádoucí upřesnění prvků ÚSES dle katastru nemovitostí neovlivňuje jeho propojenost a návaznost na hranicích řešeného území.

#### Dubá & Blatce:

V západní části území Ždírcem je ÚP vymezen klín regionálního biocentra **RBC 1287** „Beškovský kopec“, jenž přechází v týž jev definovaný v rámci Blatců (k.ú. Blatce) s označením **RC 1287**. Na toto centrum jako celek plynule navazuje regionální biokoridor **RK 613** definovaný jen na teritoriu Dubé (k.ú. Korce). V jižní části řešeného území do oblasti Ždírcem zasahuje marginální částí lokální biokoridor **LK 01 – 030**, a to s označením **LBK 631/01 – 030**. Z něj se odpojuje větev lokálního biokoridoru, jehož část je na sousedním katastrálním území Houska označena **LK 030 – 029**, zatímco v ÚP Ždírec **LBK 029 – 030**. Tento prvek následně celý vstupuje na území Ždírcem a dále směřuje severním směrem k obci Luka.

---

5 Platný Územní plán Tachov nabyt účinnosti dne 17. června 2019.

6 Platný Územní plán Okna nabyt účinnosti dne 12. ledna 2009 a byl měněn Změnou č. 1 ÚP Okna, která nabyt účinnosti dne 3. listopadu 2011, respektive Změnou č. 2 ÚP Okna, která nabyt účinnosti dne 30. června 2014.

7 Platný Územní plán Luka nabyt účinnosti dne 29. prosince 2017.

8 Platný Územní plán Blatce nabyt účinnosti dne 18. května 2012. Změna č. 1 ÚP Blatce nebyt projednána a nenabyt účinnosti. Změna č. 2 ÚP Blatce byla schválena 17. prosince 2020 a nabyt účinnosti 23. února 2021.

9 Platný Územní plán Dubá nabyt účinnosti dne 3. ledna 2014 a byl měněn Změnou č. 1 ÚP Dubá, která nabyt účinnosti dne 3. ledna 2017. V současné době je projednávan návrh Zadání Změny č. 2 ÚP Dubá.

#### Luka & Okna:

Poté, co lokální biokoridor **LBK 029 – 030** dosáhne správní hranice Ždírcce a Luk, vkročí i na území sousední obce pod označením *LK 030 – 029*. Na tento koridor navazuje lokální biocentrum, vymezené též dílem ve Ždírci a dílem v Lukách. Je popsáno jako **LBC 029** „Bořejov“, respektive *LC 029*. Následující biokoridor **LBK 021 – 029** je vymezený pouze v oblasti Ždírcce. Z něj se odpojuje biokoridor *LK 029 – 023*<sup>10</sup>, jenž se následně opět přimyká k hranici obcí, s označením **LBK 029 – 023** přechází i na území Ždírcce a ústí do lokálního biocentra **LBC 023** „U Týna“, resp. *LC 023*, jež se nachází jak na území Ždírcce, tak i Luk. Dále při obou stranách společné hranice pokračuje biokoridor **LBK 022 – 023**, respektive *LK 022 – 023*, který plynule navazuje na lokální biocentrum *LC 022*. To je však celé vymezené v oblasti obce Luka. Z *LC 022* vychází západním směrem lokální biokoridor, jenž vstupuje na teritorium Ždírcce pod označením **LBK 021 – 022** a následně je veden přímo při správní hranici obcí Ždírec a Okna (na území obce Okna se poblíž společné hranice nevyskytují žádné prvky ÚSES).

#### Tachov:

Při hranici s obcí Tachov je ÚP Ždírec vymezeno lokální biocentrum **LBC 028** „Ždírecký Důl“, které plynule přechází na biocentrum místního významu označené v ÚP Tachov jako „A část“.

*Poznámka: Označení jednotlivých skladebných částí ÚSES odpovídá textaci použité v příslušné ÚPD; pojmenování užitá v ÚP Ždírec je zvýrazněno tučným písmem, zatímco název aplikovaný v územních plánech okolních obcí je odlišen kurzívou.*

### C.2. NÁVAZNOST DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní kostra veřejné infrastruktury je v území stabilizovaná. Územní plán Ždírec nevymezuje žádné nové prvky dopravní či technické infrastruktury na hranicích obce. Páteř řešeného území představuje silnice č. III/27325, jež vlastní sídelní celky Ždírec i Bořejov míjí v tangenciální poloze, což je důsledkem snah o odklon tranzitní dopravy z obydleného území. Tato komunikace propojuje obec s nadřazenou dopravní sítí v podobě silnic č. II/273 a č. II/259, respektive č. I/38 a č. I/9. Základní osnovu doplňuje silnice č. III/25932, jež se dotýká Bořejova v jeho severní části a dále směřuje na Blatce. Nezpevněná polní cesta určená zejména pro zemědělskou techniku, která v nezastavěném území směřuje k obci Luka, je na území Ždírcce navržena k rozšíření. Její přechod přes hranice obcí je stabilizovaný ve formě dvou větví. Ustáleny jsou také ostatní části historicky formované cestní sítě ve volné krajině, stejně tak jako značené turistické trasy i cyklotrasy.

### C.3. NÁVAZNOST TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury je stabilizovaná v místních i širších souvislostech. Zdroje pitné vody nacházející se v řešeném území jsou primárně využity pro potřeby obce a nadto zásobují i drobný sídelní útvar zformovaný při tvrzi Týn na území sousední obce Luka. Trasování vodovodu v ÚP Luka toto pojetí plně reflektuje. Z hlediska zásobování elektrickou energií leží obec na koncové větvi vedení VN 35 kV (z něhož jsou vyvedeny dvě odbočky ukončené trafostanicemi v sídlech Ždírec a Bořejov), která do řešené oblasti vstupuje z území Luk a dále ještě pokračuje do Blatců, kde je v oblasti Horní Housky ukončena TS. Trasa nadzemního vedení vysokého napětí je do veškeré dotčené ÚPD převzata z aktuálních ÚAP, čímž je zajištěna nadmístní souvztažnost.

---

10 Část *LK 029 – 023* je na území obce Luka navržena k založení, následující, jež vstupuje i na území Ždírcce, je funkční.

## **D. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

ÚP Ždírec je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, všechny uvedené předpisy v platném znění. Obsah grafické a textové části je zpracován ve struktuře dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

## **E. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚPD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Koncepce územního plánu Ždírec naplňuje cíle a úkoly územního plánování, jak je definuje § 18 i § 19 stavebního zákona, zejména řešením bezkonfliktního vztahu mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem obce i soudržností společenství obyvatel území.

Územní plán řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí, a také jsou učiněna opatření pro eliminaci slabých stránek či hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zajištění ekonomického rozvoje obce a zachování i podpora přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.

### **E.1. CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (dle § 18 stavebního zákona)**

**(ad. „1“)** Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Ždírec vytváří předpoklady pro přiměřenou výstavbu v souladu s principy trvalé udržitelnosti i ochranou životního prostoru. Základem vyvážených vztahů v území je ochrana přírodního, respektive přírodě blízkého prostředí za současného respektování přirozeného vývoje i uspořádání sídla. Navrženou koncepcí jsou chráněny přírodní zdroje v podobě zemědělského půdního fondu, lesa i prvků vodního hospodářství. Změny využití území jsou minimalizovány a soustředěny do urbanizovaného prostoru řešeného území, načež nezakládají rizika znehodnocení krajiny pro budoucí generace. Plochy změn jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

**(ad. „2“)** Úz. plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Veřejný zájem je naplněn respektováním civilizačních, historických i přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, vymezením veřejného prostoru i podmínek pro stabilizaci a rozvoj infrastruktury. Stávající užívání nemovitostí či pozemků je zachováno a respektováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury v nejnужnějším rozsahu, který zabezpečí žádoucí rozvoj území ve vzájemných souvislostech.

**(ad. „3“)** Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

V návrhu územního plánu jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů, které jsou dále precizovány v průběhu řízení o územním plánu.

**(ad. „4“)** Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického i archeologického dědictví byly převzaty z územně analytických podkladů a prověřeny doplňujícími průzkumy a rozborů. Respektování všech zjištěných jevů je obsahem urbanistické koncepce a kompozice. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nejsou koncepcí ÚP dotčeny. V územním plánu i jeho odůvodnění je deklarována urbanistická struktura sídelních celků i jejich hodnoty, a to včetně koncepce jejich ochrany a rozvoje. Potenciál rozvoje území z hlediska bydlení a individuální rekreace, zemědělství či drobných služeb vyplývá z velikosti sídla a jeho polohy v regionu. Žádoucí nárůst počtu trvalých obyvatel je zajištěn rozvojem bydlení v přímé vazbě na jádra sídel. Stabilizace i případný rozvoj pracovních příležitostí je předpokládán v souvislosti s definovanými plochami smíšeně obytnými i zemědělské výroby. Zemědělství jako tradiční zdroj obživy je podpořeno zachováním systému hospodaření včetně systému účelových komunikací.

**(ad. „5“)** V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Územní plán definuje podmínky využití všech ploch RZV a upřesňuje typy staveb, které nelze z důvodu ochrany krajinného rázu CHKO Kokořínsko – Máchův kraj a navazující kulturní krajiny umisťovat v nezastavěném území.

**(ad. „6“)** Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

V rámci využití ploch RZV vně zastavěného území je přípustné, popřípadě podmíněně přípustné, umisťovat dopravní infrastrukturu související s hlavním nebo příp. využitím a technickou infrastrukturu.

## E.2. ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (dle § 19 odst. 1 stavebního zákona)

### **(ad. „a“)** Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty:

Reálný stav území byl posouzen v rámci doplňujících průzkumů a rozborů při tvorbě návrhu ÚP Ždírec, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty i další limity byly v ÚPD zohledněny při tvorbě koncepce dalšího rozvoje sídla, a to v souladu se schváleným zadáním.

### **(ad. „b“)** Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické kompozice s ohledem na hodnoty a podmínky území:

Základní urbanistická koncepce i prostorové uspořádání vychází ze stávajícího charakteru území, čímž plně respektuje veškeré hodnoty a podmínky území.

### **(ad. „c“)** Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání:

Definované plochy změn, tj. zastavitelné plochy i plochy přestavby, byly posouzeny a následně vymezeny v souladu s výše uvedenými aspekty. V průběhu zpracování návrhu územního plánu nebyla zjištěna zásadní rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí ani geologickou stavbu území. Nehospodárné využití veřejné infrastruktury nebylo zjištěno.

### **(ad. „d“)** Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství:

Územní plán vymezuje plošné i prostorové regulativy, jejichž cílem je dosažení požadované úrovně urbanistických a krajinářských hodnot. Další architektonické a estetické požadavky je možné stanovit pouze v rozsahu metodiky územního plánování, respektive měřítko a podrobnosti ÚP. Na úrovni územního plánu jsou stabilizovány pozice sídel v krajině, hierarchie a uspořádání vnitřního prostoru zastavěného území z hlediska druhu a funkce zástavby, a také jsou vymezena veřejná prostranství. Příslušná opatření k zajištění cílů ÚP definují další postupy, které zajistí ochranu a přiměřený rozvoj historických, kulturních, urbanistických, architektonických a dalších civilizačních i technických hodnot.

### **(ad. „e“)** Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter i hodnoty území i na využitelnost navazujícího území:

ÚP definuje plošné i prostorové regulativy, a to jak v rámci ploch stabilizovaných, tak i návrhových. Rozsah a figura konkrétní plochy změny a její určení reflektuje její reálnou pozici v území a okolní hodnoty, zejména urbanistické, architektonické nebo krajinné.

### **(ad. „f“)** Stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizace):

Při projednání Zadání ani v rámci řešení vlastního ÚP nevyvstala potřeba stanovení etapizace.

### **(ad. „g“)** Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem:

Územní plán vymezuje prvky ÚSES, které lze charakterizovat jako opatření s protierozním významem. Stanovením podmínek pro využití ploch RZV jsou vytvořeny předpoklady pro realizaci dalších opatření vedoucích k posílení ekologické stability území i ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

**(ad. „h“)** Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn:

ÚP Ždírec stabilizuje fungující areály zemědělské živočišné výroby i specializované pěstitelské činnosti a v rámci stanovených podmínek definované plochy RZV pro zemědělskou výrobu umožňuje jejich další rozvoj. Přiměřené ekonomické aktivity jsou v řešeném území umožněny zejména v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití v plochách bydlení, smíšeně obytných či v plochách občanského vybavení. Funkční využití zastavěného území a ploch změn je stanoveno způsobem, jímž je eliminováno nebezpečí náhlých hospodářských změn.

**(ad. „i“)** Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu:

ÚP definuje základní urbanistickou koncepci i kompozici sídla a navrhuje jeho další rozvoj. Obecné i konkrétní předpoklady pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou územním plánem stanoveny v rámci podmínek využití jednotlivých ploch RZV, případně jsou zpřesněny v jednotlivých plochách změn.

**(ad. „j“)** Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území:

Koncepce rozvoje sídelní struktury klade důraz na návaznost ploch změn na vymezené zastavěné území za současné snahy o zachování v místě charakteristického způsobu zástavby. Tím je minimalizována finanční i časová náročnost napojení těchto lokalit na veřejnou infrastrukturu, jejíž rozvoj je zároveň uzpůsoben podmínkám a možnostem obce Ždírec.

**(ad. „k“)** Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany:

Konkrétní podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou do ÚP Ždírec převzaty v rozsahu požadavků uplatněných dotčenými orgány v měřítku a podrobnosti náležející ÚP.

**(ad. „l“)** Určovat nutné sanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území:

Územní plán umožňuje v rámci stanovených obecných podmínek využití jednotlivých ploch RZV provádět nutné sanační, rekonstrukční i rekultivační zásahy. Jejich největší koncentrace se předpokládá v rámci ploch přestavby, vymezených právě za tímto účelem.

**(ad. „m“)** Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak:

ÚPD respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech.

**(ad. „n“)** Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů:

V územním plánu Ždírec nejsou vymezeny plochy pro využívání přírodních zdrojů.

**(ad. „o“)** Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče:

Při zpracování ÚP Ždírec byly uplatněny znalosti zejména z urbanismu, architektury i památkové péče, územního plánování či krajinné architektury, a dále z ekologie i ekonomie. Veškeré odborné poznatky byly použity při definování ochrany veškerých hodnot v území i při tvorbě koncepce rozvoje sídla.



Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze stavebního zákona, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti: Zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Ždírec na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí popř. vyhodnocení vlivů na území NATURA 2000 (EVL či ptačí oblasti), nebylo příslušnými orgány v rámci projednání Zadání ÚPD požadováno, a tudíž nebylo zpracováno.

## **F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

### **F.1. SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ**

Návrh ÚP Ždírec byl projednán s dotčenými orgány státní správy chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a s jejich požadavky je v souladu. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání Návrhu ÚP Ždírec nebyly řešeny.

### **F.2. VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

Návrh územního plánu Ždírec byl v rámci veřejného projednání projednán jednotlivě se všemi příslušnými dotčenými orgány státní správy chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a s jejich požadavky je v souladu. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání Návrhu ÚP Ždírec nebyly řešeny.

## G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Požadavky zadání územního plánu Ždírec schváleného Zastupitelstvem obce Ždírec dne 16. října 2017 usnesením č. 6/2017 (bod 3) byly splněny takto:

### G.a. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- (ad. „1“) splněno ...

... Základní urbanistická koncepce i prostorové uspořádání zástavby vychází ze stávajícího charakteru území a dosavadního přirozeného a kontinuálního stavebního vývoje, jenž byl zachycen v dřívější územně plánovací dokumentaci či jiných dochovaných a dostupných starých mapách.

Územní plán zohledňuje v souladu s reálnou sídelní strukturou obecné úkoly a republikové priority územního plánování shrnuté v platné legislativě, Politice územního rozvoje České republiky, Politice architektury a stavební kultury České republiky či Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky:

Splnění požadavků vyplývajících z PÚR, ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5, je součástí kapitoly: B.1. Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje ČR tohoto Odůvodnění.

- Požadavky vyplývající z Politiky architektury a stavební kultury České republiky (PASK ČR):

Územní plán Ždírec není v rozporu s Politikou architektury a stavební kultury České republiky, jež byla coby nelegislativní strategický dokument s celostátní působností schválena vládou ČR dne 14. I. 2015. PASK ČR řeší zlepšení kvality života lidí prostřednictvím zvýšení hodnoty prostředí, ve kterém se pohybují. Cílem tak je podpora rozvoje architektury a stavební kultury coby principu zvyšování kvality prostoru vytvářeného výstavbou. Stavby a jejich okolí, veřejná prostranství i krajina tvoří základní součást tohoto prostředí.

Průběžné naplňování jednotlivých cílů PASK ČR povede k realizaci kvalitnější architektury i jejímu vhodnému osazení do okolního prostředí, tvorbě humánního veřejného prostoru s respektem k lokálním specifikům a harmonizaci celých sídel v rámci okolní krajiny.

Územní plán Ždírec v rozsahu metodiky územního plánování, respektive měřítku a podrobnosti ÚPD (témata 1 – 3) je řešen v souladu s vizemi, tématy a cíli Politiky architektury a stavební kultury ČR. ÚP Ždírec pozitivně ovlivňuje vývoj sídelní struktury stanovením základní koncepce rozvoje území obce, ochrany i rozvoje jeho hodnot (čl. 1.1) a definuje dlouhodobou urbanistickou koncepci i kompozici včetně funkčního, plošného a prostorové uspořádání (čl. 1.2). ÚP svojí koncepcí navržených ploch změn minimalizuje nepřiměřené a nevhodné rozrůstání sídel do okolní krajiny a zajišťuje důsledné využívání zastavěného území prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch (zejména plocha přestavby **P01** a **P02**), ale i jednotlivých nevyužívaných staveb (čl. 1.3). Vzhledem ke kompaktní struktuře sídla je zajištěna přiměřená dostupnost veřejné infrastruktury (čl. 1.4). ÚP Ždírec stabilizuje stávající veřejná prostranství a navrhuje nové, především v podobě ploch veřejné zeleně (**Z13** a **Z14**), čímž zajišťuje dostatečnou vybavenost vhodnými veřejnými prostranstvími, jejich snadnou dostupnost i vzájemné propojení (čl. 2.1). Kvalita veřejných prostranství za pomoci integrovaných a komplexních řešení je zajištěna definovanými opatřeními k zajištění cílů ÚP (čl. 2.2). Návaznost

nových staveb na charakter a strukturu (hodnotné) stávající zástavby, stejně tak respekt k dochovanému stavebnímu dědictví a hodnotám okolní krajiny je zajištěn v podobě stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (*cíl 3.1*). Konkrétní prvky, především historické, kulturní a urbanistické hodnoty, které posilují charakter lokální i regionální identity a jedinečnost daného místa, jsou územním plánem striktně chráněny (*cíl 3.2*).

○ Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje:

Splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR LK, je součástí kapitoly: *B.2. Vyhodnocení souladu ÚPD se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje* tohoto Odůvodnění.

○ Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Česká Lípa:

ÚAP ORP Česká Lípa evidují limity, respektive hodnoty, které je třeba řešením územního plánu Ždírec chránit a popřípadě rozvíjet. Jedná se především o historické<sup>11</sup>, kulturní a urbanistické hodnoty a dále o přírodní a geologické či civilizační a technické hodnoty. Územní plán ve své výrokové části stanovuje nutnost ochrany výše zmíněných hodnot, všechny územní limity jsou zobrazeny v koordinačním výkresu.

○ Urbanistická koncepce:

Základní urbanistická koncepce i prostorové uspořádání zástavby, definované ÚP Ždírec, vycházejí ze stávajícího charakteru území a dosavadního přirozeného a kontinuálního stavebního vývoje, jenž byl zachycen v dřívější územně plánovací dokumentaci či jiných dochovaných starých mapách. Povahu sídelní struktury určují dvě historicky samostatné vesnice. Menší Bořejov, který se nachází na opyši Bořejovského vrchu, a větší Ždírec ležící na níže položené terénní plošině. Celek doplňují zemědělské usedlosti či chalupy (někdy již zaniklé) rozptýlené podél historické cestní sítě ve Ždíreckém Dole.

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně je definována v kapitole *C* ... výrokové části ÚP Ždírec a odůvodněna v kapitole *H* ... tohoto odůvodnění. Řešení ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) je vyznačeno v grafické části územního plánu, v *Hlavním výkrese (I.2 – b1)* a ve *Výkrese koncepcí veřejné infrastruktury (I.2 – b2)*.

○ Prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území:

Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci i prostorové uspořádání zástavby, které vycházejí ze stávajícího charakteru území a dosavadního přirozeného a kontinuálního stavebního vývoje. Povahu sídelní struktury určují dvě historicky samostatné vesnice Bořejov a Ždírec, jež jsou doplněny usedlostmi rozptýlenými ve Ždíreckém Dole. ÚP Ždírec optimálně člení funkce urbanizovaného území v podobě ploch RZV tak, aby byl umožněn přiměřený ekonomický rozvoj území a zároveň nebyla narušena pohoda (venkovského) bydlení a individuální rekreace, čímž vytváří předpoklad pro sociální soudržnost obyvatel. ÚPD definována urbanistická kompozice, která musí být novostavbami nebo změnami staveb prováděných v jejím kontextu plně respektována, zajistí ochranu urbanistického, architektonického i archeologického dědictví včetně kulturních památek i dalších staveb lidového stavitelství. Tímto přístupem bude zachován stávající ráz jedinečné urbanistické struktury i okolní unikátní kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie i tradic.

---

11 *Územní plán Ždírec čerpá z Územně analytických podkladů ORP Česká Lípa, avšak seznam nemovitých kulturních památek v obci Ždírec aktualizuje dle Ústředního seznamu kulturních památek.*

○ Prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch:

ÚP Ždírec vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby tak, aby bylo v maximální možné míře respektováno území s kvalitní ornou půdou. ÚPD tak zhruba třetinu všech ploch změn situuje v rámci zastavěného území, zbylé v přímé vazbě na něj (vyjma zastavitelných ploch pro rozvoj dopravní infrastruktury). ÚP vymezuje plochy změn z důvodu umožnění rozvoje kapacit pro životní standard stávajících i případných nových obyvatel obce (plochy bydlení), přiměřený rozvoj ekonomických a hospodářských aktivit i pro zajištění dostatečné rozlohy vhodných veřejných prostranství i jejich snadné všeobecné dostupnosti. Plochy změn jsou vymezeny v odůvodněném rozsahu na základě legitimních zájmů místních obyvatel nebo lokálních investorů v návaznosti na veřejnou infrastrukturu a s ohledem na limity využití území.

ÚP Ždírec nenavrhuje žádná nová odloučená sídla. Historická stavení ve Ždíreckém Dole, jež zanikla do podoby zbořeníšť, jsou zahrnuta do zastavěného území, ale jejich případná obnova se neumožňuje. Navrženým zkvalitněním dopravní infrastruktury nebude narušena prostupnost krajiny, neboť se jedná o rekonstrukční záměry historicky formované cestní sítě. Zalesnění pozemků ÚPD nenavrhuje, pro vynětí pozemků z PUPFL jsou navrženy plochy pro realizaci veřejného prostranství s ochranou zelení, a dále plochy pro možné rozšíření, stabilizování či dláždění místní neuzpevněné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl. Prvky ÚSES jsou ze své podstaty nezastavitelné.

○ Zařazené a nezařazené záměry občanů a obce:

Při zpracování návrhu územního plánu Ždírec byly prověřeny a posouzeny záměry (popřípadě připomínky) veřejnosti a obce, které obdržel pořizovatel ÚPD v zákonné lhůtě, tj. při projednání Zadání územního plánu Ždírec podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

V koncepci ÚP Ždírec se **projevily** záměry občanů v definovaných plochách změn ...

... **P01** vymezené v rámci zastavěného území na pozemcích p.č.: 56/3, 35/2, 56/1, 57/1 pro funkci SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské (SV). Plocha přestavby umožní transformaci vnitroblokové zástavby (špýcharu) na objekty nerušící dřevozpracující výroby, jež budou doplněny bydlením v rodinném domě s hospodářským zázemím. Plocha změny umožní přiměřený ekonomický rozvoj obce tím, že vytvoří předpoklady pro rozšíření drobné řemeslné a nerušící výroby.

... **Z01** vymezené v rámci zastavěného území na pozemku p.č. 63 a souvisejícím p.č. 485/3 pro funkci BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV). Plocha je určena pro výstavbu maximálně **1 RD** s případným hospodářským zázemím, a to v souladu s předchozím ÚPo.

... **Z04** vymezené v rámci proluky zastavěného území na části pozemku p.č. 47/1 pro funkci BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV). Plocha je určena pro výstavbu maximálně **1 RD** s případným hospodářským zázemím.

... **Z06** vymezené v rámci zastavěného území na pozemku p.č. 98/6 a souvisejících p.č. 98/5 a 98/7 pro funkci BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV). Plocha je určena pro výstavbu maximálně **3 RD** s případným hospodářským zázemím. V předchozím ÚPo bylo předmětné území charakterizováno jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského typu BV, přes jejíž jihozápadní část byla coby lokalita č. 56 navržena ve II. etapě pro sport a rekreaci – fotbalové hřiště a další sporty → tento záměr již není dále sledován.

... **Z07** vymezené v těsné vazbě na zastavěné území na pozemcích p.č. 508/7 a 508/8 pro funkci BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV). Plocha je určena pro výstavbu maximálně **1 RD** s případným hospodářským zázemím, a to v souladu s předchozím ÚPo.

- ... **Z11** vymezené v ústřední pozici fungujícího areálu specializovaného pěstitelství<sup>12</sup> na části pozemku p.č. 198/5, a to pro funkci VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba (VZ). Tato plocha je určena pro rozvoj pěstitelské výroby i pro realizaci zázemí zemědělské činnosti a klade si za cíl umožnění přiměřeného rozvoje ekonomických a hospodářských aktivit v obci.
- ... **Z12** vymezené v přímé vazbě na ZÚ<sup>13</sup> na pozemcích p.č. 1312/2, 1279/2 a části p.č. 1279/1 pro funkci BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV). Plocha je určena pro výstavbu maximálně 1 RD s případným hospodářským zázemím. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu navrženou pro rozvoj menšího sídla Bořejov, a v místě, které bylo v předchozím ÚPo navržené ve II. etapě pro občanskou vybavenost OV, respektive pro restauraci, místní muzeum, servis pro cyklisty a veřejné parkoviště → tento záměr již není dále sledován.

V koncepci ÚP Ždírec se **projevily** záměry občanů ve vymezených stabilizovaných plochách ...

- ... **BV**: BYDLENÍ – v rodinných domech, venkovské & **ZS**: ZELEŇ – soukromá a vyhrazená, které na pozemcích p.č. st. 68/2, st. 68/3, 1265, 1270, 1271/2, 1271/3, 1292/3, 1295/2, 1295/3 a 1382 v sídle Bořejov nahradily chybně stanovenou funkci OV: OBČANSKÁ VYBAVENOST a uvedly tak ÚPD do souladu s reálným stavem v území<sup>14</sup>.

V koncepci ÚP Ždírec se **projevily** záměry obce v definovaných plochách změn ...

- ... **P02** vymezené v rámci ZÚ pro rozvoj veřejné správy a administrativy, respektive pro úpravu dosavadního technického objektu na obecní archiv (záměr sledován již v předchozím ÚPo)
- ... **Z13** vymezené pro přeměnu části zpevněné komunikace v rámci ZÚ a volného prostranství v přímé vazbě na něj, a to pro realizaci travnaté plochy určené pro oddech a obecní aktivity.
- ... **Z16** vymezené ve volné krajině pro rozšíření a zpevnění místní prašné polní cesty určené zejména pro zemědělskou techniku, která umožní lepší obsluhu zemědělsky využívaných pozemků.
- ... **Z17** vymezené ve volné krajině (PUPFL) pro rozšíření i stabilizování místní nebezpečné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl.

V koncepci ÚP Ždírec se **neprojevily** záměry občanů či obce:

- ... na části pozemku p.č. 198/5 v přímé vazbě na ZÚ a navrženou plochu **Z11** se nevymezuje zastavitelná plocha pro výstavbu max. 1 RD určeného majiteli přilehlého zemědělského areálu. Důvodem je ochrana přírody a krajiny, resp. bonitně nejceněnějších půd (I. třída ochrany ZPF).
- ... na pozemcích p.č.: 103/2, 104/1, 121/4 v ZÚ se nevymezuje zastavitelná plocha (pro stavby individuální rekreace), a to z důvodu nemožnosti napojení lokality na veřejnou infrastrukturu a pro značné odloučení oblasti od reálně zastavěného území obce (předmětné území je do vymezeného zastavěného území zahrnuto vzhledem k jeho pozici v definovaném intravilánu, nikoliv pro jeho reálné zastavění.
- ... na pozemcích p.č.: 87/1, 87/3, 87/4, 89 a 90 se nevymezuje zastavitelná plocha z důvodu zamezení vzniku nového odloučeného sídla ve volné krajině (lokalita nenavazuje na ZÚ).

12 Plocha změny Z11 není v přímém styku se ZÚ, je však vymezena v přímé vazbě na místní cestu pro zemědělskou techniku, přes kterou navazuje na další zastavitelné plochy, potažmo na zastavěné území.

13 Větší část plochy (72,5 %) je vymezena vně ZÚ, menší část plochy (27,5 %) je vymezena uvnitř ZÚ.

14 ÚPo v této lokalitě vymezil funkční plochu OBČANSKÉ VYBAVENOSTI na základě chybně lokalizovaného objektu fary, který se zde nenachází a nenacházel.

- (ad. „2“) splněno ...

... koncepce veřejné infrastruktury je v území v zásadě stabilizovaná. Z hlediska dopravní infrastruktury ÚPD vytváří podmínky pro obnovu komunikace propojující centrum Ždírcce se silnicí III/27325, rozšíření místní cesty určené zejména pro zemědělskou techniku a rozšíření i stabilizování místní nebezpečné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl, to vše v rámci ploch změn **Z15**, **Z16** a **Z17**. Stávající síť silnic je zachována, jejich ochranná pásma jsou respektována. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací LK je respektován, nové plochy změn pro bydlení jsou vymezeny v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Územní plán vymezuje plochu přestavby **P02** pro možnosti rozvoje veřejné správy, respektive úpravu dosavadního technického objektu na obecní archiv. Pro nové ústřední veřejné prostranství určené obecním aktivitám se definuje plocha změny **Z13**.

- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky:

Splnění požadavků vyplývajících z PÚR, ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5, je součástí kapitoly: B.1. Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje ČR tohoto Odůvodnění.

- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje:

Splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR LK, je součástí kapitoly: B.2. Vyhodnocení souladu ÚPD se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje tohoto Odůvodnění (Na území obce Ždírec není v ZÚR Libereckého kraje vymezena žádná rozvojová osa, ani rozvojová oblast či specifická oblast. Obec Ždírec je součástí stabilizovaného území s přirozeným rozvojem. Koridory dopravní infrastruktury nadregionálního a regionálního významu vymezené na území obce Obora a města Doksy nemají na území Ždírcce žádný vliv, stejně tak jako koridor technické infrastruktury nadmístního významu E5A, vymezený na území města Doksy).

- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Česká Lípa:

ÚAP ORP Česká Lípa evidují limity, respektive hodnoty, které je třeba řešením ÚP Ždírec chránit a popřípadě rozvíjet. Jedná se zejména o historické, kulturní a urbanistické hodnoty a dále o přírodní, geologické či civilizační a technické hodnoty. ÚPD ve své výrokové části stanovuje nutnost ochrany výše zmíněných hodnot, všechny územní limity jsou zobrazeny v Koordinačním výkrese (II.2 – a).

ÚP Ždírec ve svém řešení nereflakuje některé záměry, které byly do ÚAP ORP ČL převzaty z předchozí územně plánovací dokumentace obce (ÚPo). Konkrétně se jedná o návrhové plochy občanského vybavení a výroby, v ÚPo označeny jako lokality ...

... č. 14 vymezené pro plochy zemědělské výroby ZV (II. etapa)<sup>15</sup>

... č. 18 vymezené pro plochy občanské vybavenosti OV (II. etapa)<sup>16</sup>

... č. 56 vymezené pro plochy sportu a rekreace SR (II. etapa)<sup>17</sup>

15 ÚP Ždírec v části lokality č. 14 vymezuje zastavitelnou plochu **Z13** pro VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV), vytvářející ústřední prostor pro obecní aktivity, a **Z15** pro DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS), která obnoví historické komunikační propojení centra Ždírcce se současnou silnicí III/27325.

16 ÚP Ždírec v oblasti lokality č. 18 nevymezuje žádné plochy změn a respektuje stávající územní stav v podobě ploch BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV).

17 ÚP Ždírec v části lokality č. 56 vymezuje zastavitelnou plochu **Z13** pro VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV), která vytvoří ústřední prostor pro obecní aktivity, a také zastavitelnou plochu **Z06** pro BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) vymezenou na základě žádosti vlastníka pozemků.

- (ad. „3“) splněno ...

... koncepce uspořádání krajiny, vychází z dochovaného krajinného rázu charakteristického pro pomezí CHKO Kokořínska – Máchova kraje a obhospodařované krajiny západního Podbezdězí. Územní plán chrání terénní reliéf i všechny dochované přírodní hodnoty a umísťuje veškeré zastavitelné plochy mimo prvky systému ekologické stability. ÚPD stanovená koncepce ÚSES vychází z aktuálních podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny, čímž je zajištěna i jeho nadmístní koordinace a návaznost na řešení ÚSES na území sousedních obcí. Územní plán vymezuje (zpřesňuje) skladebné části ÚSES na úroveň jednotlivých pozemků či jejich lomových bodů. Nová výstavba je přípustná pouze v těsné návaznosti na stávající zástavbu (urbanizované celky zastavěného území) a je vyloučená ve volné krajině. Historická stavení ve Ždíreckém Dole, jež zanikla do podoby zbořeníšť, jsou zahrnuta do zastavěného území, ale jejich případná obnova se neumožňuje.

ÚPD z důvodu ochrany krajinného rázu vylučuje umísťování staveb pro zemědělství i další taxativně vyjmenované stavby v nezastavěném území a na celém území obce je územním plánem stanoveno jako nepřipustné využití zřízení mobilních domů tzn. obydlí, umožňujících transport z místa na místo, a to ve všech typech funkčních ploch.

Plochy, které ÚPo navrhoval k začlenění do kategorie lesních pozemků s cílem zde lesnický hospodařit, již byly do PUPFL zařazeny a ÚP Ždírec tuto skutečnost respektuje. ÚPo navržená plocha krajinné zeleně (ZK) označená jako lokalita č. 15 je ÚP Ždírec respektována.

- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky:

Splnění požadavků vyplývajících z PÚR, ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5, je součástí kapitoly: *B.1. Vyhodnocení souladu ÚPD s Politikou územního rozvoje ČR* tohoto Odůvodnění.

- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje:

Splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR LK, je součástí kapitoly: *B.2. Vyhodnocení souladu ÚPD se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje* tohoto Odůvodnění.

- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Česká Lípa:

ÚAP ORP Česká Lípa evidují limity, respektive hodnoty, které je třeba řešením územního plánu Ždírec chránit a popřípadě rozvíjet. Jedná se především o CHKO Kokořínsko – Máchův kraj, lesy a zemědělskou půdu. Územní plán ve své výrokové části stanovuje nutnost ochrany výše zmíněných hodnot, všechny územní limity jsou zobrazeny v *Koordinačním výkrese (II.2 – a)*.

#### G.b. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORU ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- splněno ...

... vymezení konkrétních ploch nebo koridorů územních rezerv nebylo požadováno, ÚP Ždírec nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

#### G.c. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- splněno ...

... ÚP Ždírec pro přiměřený rozvoj sídelní struktury a ochranu životního prostředí vymezuje veřejně prospěšné stavby (VPS) i veřejně prospěšná opatření (VPO), pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či omezit, a též veřejně prospěšné stavby i veřejná prostranství, pro něž lze uplatnit předkupní právo. Veřejně prospěšné opatření se nevymezuje pro regionální biocentrum RBC 1287 – Beškovský kopec, které je na základě nadřazené ÚPD (ZÚR LK) vymezeno v západní části správního území obce, jelikož je v souladu s podklady AOPK definováno jako funkční, tedy bez potřeby vymezení VPO. V řešeném území nejsou vymezovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

G.d. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- splněno ...

... Zadání ÚP nepředpokládalo vymezení ploch či koridorů, ve kterých by rozhodování o změnách v území mělo být podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie či uzavřením dohody o parcelaci. ÚP Ždírec nevymezuje žádné takové plochy ani koridory.

G.e. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- splněno ...

... Zadání ÚP nepožadovalo zpracování variantního řešení – ÚP Ždírec není zpracován ve variantách.

G.f. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESU A POCTU VYHOTOVENÍ

- splněno ...

... ÚP Ždírec je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami i dalšími předpisy, které se k dané problematice vztahují. Obsah a struktura dokumentace odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., vše v platném znění.

G.g. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- splněno ...

... pořizovatel nepředpokládá negativní vliv ÚP Ždírec na životní prostředí či soustavu NATURA 2000. Příslušné složky ochrany přírody vyloučily významný vliv ÚPD na EVL a ptačí oblasti, KÚ LK neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Z výše uvedeného nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů ÚP Ždírec na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Správní území obce Ždírec je součástí CHKO Kokořínsko - Máchův kraj i Natura 2000, EVL - Kokořínsko. Nové zastavitelné plochy se nevymezují na území Natura 2000. Vzhledem k tomu, že celá ves Bořejov a značná část Ždírc, respektive jejich zastavěná území, zasahují do chráněné krajinné oblasti, tak se v rámci CHKO vymezují obě plochy přestavby **P01** i **P02**, dvě zastavitelné plochy pro bydlení **Z07** i **Z12** v přímé vazbě na ZÚ a plochy změn **Z13** i **Z17** pro veřejné prostranství, resp. pro dopravní infrastrukturu.



## H. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Přijatá koncepce územního plánu vychází z dosavadního kontinuálního stavebně historického vývoje oblasti. Na správním území obce ležícím na jednom katastrálním území se nacházejí dvě historicky rostlé vsi Ždírec a Bořejov, jež doplňují zemědělské usedlosti rozptýlené ve Ždíreckém Dole.

Vesnice Ždírec<sup>18</sup> (Siertsch) je připomínána až v 15. století. Název vsi vznikl z pojmenování prací při jejím zakládání, tj. vypalování lesů - žďáření. Zprvu se jednalo o zemanské sídlo se dvorem. V roce 1412 se v pramenech uvádí informace o Ulrichovi ze Ždírc, který patřil jako zeman k panství Houska. V roce 1532 prodal jistý Petr Týn z Týna ves Václavu Hrzánovi z Harasova, který ji připojil ke svému houseckému panství. V 16. století se uvádí informace, že ve vsi stála výsadní krčma a že ještě v 17. století zde byl panský hostinec. Přestože je nyní sídelní útvar Ždírec s největším a relativně ustáleným osídlením jádrovým územím soudobé obce, je menší vesnice Bořejov historicky starší a patrně i významnější. Písemně je její existence doložena již ve 14. století a do současnosti se dochoval výrazný soubor památek lidové architektury. Roubená fara pochází z let 1725 – 1727, kostel sv. Jakuba byl postaven taktéž na počátku 18. století (v místě někdejší gotické svatyně). Jeho věž byla přistavěna dodatečně v roce 1825.

Obec v dnešní podobě (Ždírec spolu s Bořejovem a osadami ve Ždíreckém Dole) a s oficiálním názvem Ždírec vznikla v roce 1850. Roku 1861 zde byla postavena kaple svatého Jana, v roce 1885 byl založen spolek hasičů. Škola vznikla již v 18. století u fary v Bořejově. V roce 1826 byla školní budova zvýšena o patro a stala se dvoutřídkou. V letech 1908 - 1922 byla od Doks přes Bořejov do Střezivojic postavena silnice a v roce 1913 byl v obci vybudován vodovod.

Do roku 1945 v obci převažovalo německé obyvatelstvo. Po odsunu Němců přišel pochopitelný velký pokles obyvatel, přičemž osídlování Čechy probíhalo pozvolna. V roce 1959 byly ve vsi vydávány noviny „Nový Ždírec“. V roce 1972 byla pro malý počet dětí zrušena škola. Okolo roku 1980 byl kolem Ždírc vybudován silniční obchvat. V roce 1976 se Ždírec stal součástí obce Žďár a v roce 1981 byl Žďár včetně Ždírc sloučen s městem Doksy. K obnovení samostatné obce došlo v roce 1990.

ÚP Ždírec v souladu s obecnými cíli a úkoly územního plánování vytváří předpoklady pro další rozvoj obce v souladu s principy trvalé udržitelnosti území. ÚPD koordinuje veřejné i soukromé zájmy, chrání nebo rozvíjí přírodní, historické a civilizační hodnoty v území včetně urbanistického, architektonického i archeologického dědictví a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) jsou stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s tím, že dle § 3, odst. 4 citované vyhlášky jsou dále s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členěny.

---

18 *Historické souvislosti vývoje obce a sídelní struktury byly převzaty z Programu rozvoje obce, který dne 3. 6. 2016 schválilo Zastupitelstvo obce Ždírec*

## H.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Osnova urbanistické koncepce vychází z dosavadního stavebního vývoje území a charakteru jednotlivých částí obce. Další rozvoj je navrhován při respektování všech limitů, tedy omezujících podmínek využití území. Povahu sídelní struktury určují dvě historicky samostatné vesnice: menší Bořejov, který se nachází na opyši Bořejovského vrchu, a větší Ždírec ležící na níže položené terénní plošině. Celek doplňují zemědělské usedlosti či chalupy (někdy již zaniklé) rozptýlené podél historicky formované cestní sítě ve Ždíreckém Dole.

Územním plánem definovaná urbanistická koncepce respektuje postavení obce v soustavě širšího osídlení a posiluje její základní složky i předpoklady mající příznivý vliv na rozvoj bydlení venkovského charakteru a individuální rekreace, ale i drobné řemeslné, nerušící či zemědělské výroby. Současně je v rámci řešeného území maximálně hájena kulturní i přírodě blízká krajina a kvalitní životní prostředí. Primárním cílem ÚPD je ochrana jedinečného vesnického rázu sídla, pro který je příznačná kompaktní struktura převážně rezidenčních objektů, a jeho výjimečná poloha v území, jež skýtá doposud plně nedoceněný rekreační potenciál. Z funkčního hlediska územní plán stabilizuje historická jádra obou dříve samostatných vsí, jejich komunikační osnovu či strukturu veřejných prostranství a vytváří předpoklady pro přiměřenou výstavbu v souladu s principy trvalé udržitelnosti i ochranou životního prostoru.

V centrální poloze ŽĎIRCE je kladen důraz na zachování současného přiměřeného rozsahu ploch SMÍŠENĚ OBYTNÝCH - venkovských (SV), jež krom funkce rezidenční umožňují i drobnou řemeslnou a nerušící výrobu či další podnikatelské činnosti, čímž je podporována ekonomická rovnováha obce. V přímé vazbě na tyto stabilizované plochy RZV je vymezena plocha přestavby **P01** s totožnou funkcí (SV), a to pro transformaci špýcharu na rodinný dům spolu s realizací objektu na zpracování dřeva. ÚPD tak vytváří žádoucí prostor pro podporu pracovních příležitostí v obci. Fungující objekty pro veřejnou správu (obecní úřad s dětským hřištěm) a sociální služby jsou ustáleny v rámci dvou stabilizovaných ploch OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV). Pro možnosti rozvoje veřejné správy, respektive úpravu dosavadního technického objektu na obecní archiv se navrhuje plocha přestavby **P02** s funkcí OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV). V obci funguje poměrně rozsáhlý areál zemědělské živočišné výroby, který je ve formě stabilizované plochy VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba (VZ) fixován v prostoru mezi historickým jádrem vsi a novodobým silničním obchvatem, čímž splňuje specifické požadavky jak na jednoduchou dopravní dostupnost, tak na přiměřený odstup od obytné zástavby<sup>19</sup>. Tento komplex zemědělské výroby, u něž se v krátkodobém horizontu plánuje celková modernizace a rekonstrukce, představuje tradiční zdroj obživy venkovského prostředí a v předmětném území má potenciál vytvářet podmínky pro odstraňování důsledků hospodářských změn. Jeho udržení může znamenat zachování ekonomické stability v podobě pracovních příležitostí a tím i stabilizaci počtu stálých obyvatel obce. Zajištění zemědělské výroby coby jednoho z pilířů integrovaného rozvoje území má též nezastupitelnou úlohu při obhospodařování úrodné a vysoce chráněné orné půdy a při údržbě okolní kulturní krajiny obecně.

---

19 *Stávající zemědělský areál a jeho halové objekty z kompozičního hlediska navazují na kompaktní jádro Ždírcu fixované v plochách SMÍŠENĚ OBYTNÝCH - venkovských (SV), nicméně od ploch BYDLENÍ - v RD (BV) je oddělen masivy lesní, přírodní i veřejné zeleně, což eliminuje případné negativní vlivy vznikající zemědělskou výrobou (prach, hluk, zápach).*

Ostatní urbanizované oblasti ve vazbě na cesty směřující radiálně z jádra obce jsou vymezeny v rámci stabilizovaných ploch BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV), což dané oblasti definuje jako primárně rezidenční (příp. rekreační) lokality ve spojení s drobnou chovatelskou a pěstitelskou činností. Volné plochy uvnitř zastavěného území, které se nacházejí mezi stávajícími objekty a jsou z hlediska architektonické i urbanistické skladby vhodné pro další výstavbu, jsou coby stavební proluky navrženy k dalšímu využití jako plochy zastavitelné. Jedná se o lokality se stanovenou funkcí bydlení (BV) označené **Z01**, **Z02**, **Z03**, **Z04** a **Z05**. V případě, že bude nová výstavba realizována v rámci příslušných ploch stabilizovaných, je stejně jako u všech ploch změně nutné, kromě respektování koeficientu zastavěné plochy, koeficientu zeleně i navržené výškové hladiny (podlažnosti), důsledně a komplexně posuzovat vztah nových objektů k okolní zástavbě, respektive vztah k rostlé objemové kompozici sídla, střešní krajíně či tradičnímu venkovskému rázu kontextuální zástavby. Veškeré novostavby či změny staveb musí plně respektovat stávající charakter hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby, a to při umístění na pozemku i výškovém osazení v terénu a vytvářet či dotvářet charakteristické vesnické prostředí.

Jedinečný charakter urbanistického celku dotváří soustava privátních zahrad a sadů, ležících vesměs ve vnějším perimetru sídla, která je definována v samostatných plochách ZELENĚ - soukromé a vyhrazené (ZS). Tato sídelní zeleň, plnící funkci estetickou, zdravotně hygienickou, rekreační, nekomerčně produkční a přírodně stabilizační, je zahrnuta do zastavěného území, a to z důvodu jejího dřívějšího začlenění do intravilánu obce. Kultivované zahrady a ovocné sady vytvářejí přirozený přechod mezi reálně zastavěnými lokalitami a kulturní krajinou. Další důležité složky systému sídelní zeleně tvoří vegetace, která je součástí veřejných prostranství<sup>20</sup>, která ve Ždírci představuje podlouhlá náves plynule přecházející do dlážděných ulic<sup>21</sup>, jež obsluhují východní i severní část sídla. Kompozice vzrostlých stromů i travnaté plochy jsou ÚPD fixovány, stejně tak jako vodní prvek a drobná sakrální architektura v podobě výklenkové kaple.

Další rozvojové oblasti Ždírci<sup>22</sup>, krom výše zmíněných lokalit situovaných v prolukách, jsou navrženy ve formě zastavitelných ploch v těsné vazbě na zastavěné území. Záměry se soustřeďují zejména při jihozápadním, západním a jihovýchodním okraji sídla. Pro BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) se při zastavěném území vymezuje zastavitelná plocha **Z06**, jejíž využití naváže na pozemek obecního úřadu i další dříve realizované skupiny rodinných domů. Další dvě zastavitelné plochy **Z07** i **Z08** se nacházejí při zpevněných komunikacích na západním okraji sídla a jsou vymezeny též pro realizaci bydlení v rodinných domech s případným hospodářským zázemím. Na opačném konci vsi se pro venkovské bydlení vymezuje i zastavitelná plocha **Z10**, která se rozkládá kolem zboženiště. V souvislosti s plochami změn definovanými pro bydlení a občanské vybavení se v rámci zastavitelné plochy **Z13** vymezuje VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV), které je situováno tak, aby chránilo prvky kulturní krajiny a zároveň reflektovalo potřeby obce na pořádání společenských aktivit.

Pro přiměřený ekonomický rozvoj obce se vymezuje plocha změny **Z11**, jež je v rámci funkce VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba (VZ) navržena pro realizaci zázemí specializované pěstitelské výroby a pro další rozvoj souvisejících zemědělských ploch.

---

20 *Sídelní zeleň zahrnuje i vegetaci v rámci ploch čistě obytných i smíšených, občanského vybavení a ploch DS, DM i TI.*  
21 *Uliční systém s kamennou čedičovou dlažbou je nemovitou kulturní památkou, chráněnou od 16. 8. 2018.*  
22 *Základní statistické údaje a posouzení stavu a výhledu počtu obyvatel obce je součástí kapitoly: J.2. Plochy změn*

BOŘEJOV je velmi malý, od Ždírcy urbanisticky oddělený, celek se samostatným stavebně historickým vývojem, který lze popsat jako rostlé sídlo ulicového charakteru s kompaktní zástavbou. Obytné patrové domy se nepravidelně soustřeďují podél dlážděné ulice, jež stoupá ke kostelu sv. Jakuba v dominantní poloze. Tato památkově chráněná stavba včetně bývalého hřbitova je fixována v rámci plochy RZV OBČANSKÉ VYBAVENÍ - se specifickým využitím (OP), zatímco veškerá ostatní zástavba, zahrnující jak stavby hlavní, tak přidružené hospodářské zázemí, je zahrnuta do ploch BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV). Zbylé volné části soukromých parcel v zastavěném území (intravilánu) jsou vymezeny jako ZELENĚ - soukromá a vyhrazená (ZS), které spolu s navazujícími sady i zahradami v totožné funkční ploše dokreslují specifický ráz urbanistického celku. Další hodnotné prvky sídelní zeleně představují vzrostlé stromy v rámci zatravněných, mlatových i dlážděných veřejných prostranství ležících v těžišti vsi a plochy hřbitova v mírně odloučené poloze. Vzhledem k hodnotnému historickému rázu vesnice a její pozici v kulturní krajině se nepředpokládá další stavební rozvoj, ale pouze obnova stávajícího domovního fondu. V rámci sídla se navrhuje jedna zastavitelná plocha **Z12** pro výstavbu rodinného domu, a to při silnici na okraji vsi. Veškeré nové budovy i změny dokončených staveb musí striktně respektovat předepsané regulativy a podřizovat se okolní zástavbě stejně tak, jak bylo popsáno výše v rámci koncepce Ždírec a bude ještě detailněji rozvedeno v charakteristice urbanistické kompozice. Vzhledem k tomu, že se celé sídlo nachází v CHKO Kokořínsko – Máchův, lze v případě realizace staveb důvodně předpokládat uplatnění i dalších požadavků nad rámec regulativů definovaných tímto ÚP Ždírec, a to zejména ze strany orgánu ochrany přírody a krajiny. V případě, že bude Bořejov prohlášen vesnickou památkovou zónou (VPZ), budou změny v území podmíněny i dalšími požadavky odborné a výzkumné organizace státní památkové péče.

V celém prostoru ŽDÍRECKÉHO DOLU jsou podél historicky formované cestní sítě rozptýlené samostatné objekty a někdejší zemědělské usedlosti, jež jsou všechny stabilizovány pro trvalé bydlení či rodinnou rekreaci ve funkci BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) a místy doplněny plochami sadů a zahrad v rámci ZELENĚ - soukromé a vyhrazené (ZS). Při silnici III. třídy spojující Ždírec s Dubou se u shluku chalup vymezuje VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV). Plochy změn se ve volné krajině nevymezují a zaniklé objekty, které jsou v KN vedeny jako zbořeniště, se již k možné obnově nevymezují<sup>23</sup>. Tyto drobné parcely totiž zpravidla nenavazují na udržovanou cestní síť a ve své podstatě neumožňují zástavbu v současných standardech bydlení.

Plošné i prostorové regulativy, tedy prvky urbanistické kompozice, jsou u konkrétních jednotlivých ploch RZV stanoveny tak, aby odpovídaly nárokům na estetické utváření a kompoziční uspořádání prostorů v sídlech a dále jsou zpřesněny popisem stávající urbanistické struktury, která musí být novými objekty i změnami staveb respektována. Pro plochy bydlení (BV + SV) a občanského vybavení (OV) se stanovuje výšková regulace nové zástavby na maximálně 2 nadzemní podlaží a obytné (využitelné) podkroví, což odpovídá prostorové koncepci místní tradiční architektury. U ploch zemědělské výroby se stanovuje výšková regulace nové zástavby na maximálně 1 nadzemní podlaží a případné podkroví, a/nebo na max. 8 m ve štítě nad okolním upraveným terénem, a to z důvodu jejich vymezení v okrajových částech Ždírcy v těsné vazbě na okolní krajinu. U ploch smíšených a bydlení (SV + BV) se z důvodu zajištění přijatelného zahuštění nové zástavby stanovuje koeficient zastavěné plochy  $KZP_{max.} = 0,30$  a koeficient zeleně  $KZ_{min.} = 0,50$ , zatímco u ploch pro zemědělskou výrobu se stanovuje  $KZP_{max.} = 0,15$ . Vzhledem k nutnosti ochrany civilizačních i přírodních hodnot ÚP nevymezuje plochy individuální ani hromadné rekreace a stavby pro rodinnou rekreaci připouští pouze v rámci stávajících objektů.

---

23 *Předmětné lokality jsou v souladu s platnou legislativou zahrnuty do ZÚ, avšak pouze coby PLOCHY LESNÍ (NL).*

Z důvodu zajištění prostorové i architektonické návaznosti nově vznikajících budov na stávající charakter i strukturu hodnotné zástavby<sup>24</sup> je v ÚP Ždírec definována urbanistická kompozice, respektive prostorová charakteristika jednotlivých sídel (částí obce), která musí být novostavbami nebo změnami staveb prováděných v jejím kontextu<sup>25</sup> plně respektována<sup>26</sup>.

Z hlediska urbanistické kompozice je možné Ždírec a Bořejov popisovat jako sídla s vesnickou rostlou urbánní strukturou, která se vyznačuje kompaktní zástavbou převážně patrovými samostatnými budovami na vlastních zahradách. Tato kompozice je místy doplněna o jednotlivé uzavřené areály souborů budov, které tvoří stavba hlavní (obytná) a vedlejší stavení (hospodářské zázemí či drobná řemeslná výroba). Směr hlavní osy budov k veřejným prostranstvím je různorodý (rovnoběžně, kolmo, ale i šikmo). Uliční čára je určena buďto fasádami domů či ohradními zdmi, anebo subtilním oplocením, které umožňuje průhled do soukromých zahrad. Stavební čára se vyskytuje otevřená i uzavřená<sup>27</sup>.

Staviteleské pojetí nových domů, jež budou dotvářet či vytvářet charakteristické vesnické prostředí coby významnou historicko-kulturní hodnotu, bude respektovat místní kulturní a stavební dědictví. Stavby hlavní by měly být výrazně obdélníkového půdorysu s poměrem stran 1:1,75 – 1:3. Střecha s tradiční šikmostí, tj. se sklonem cca 38° – 45°, umožňující využitelnost podkroví, bude sedlová či polovalbová, v krajním případě i valbová, nikoliv však plochá, pultová, mansardová, stanová, atp. Rodinné domy venkovského typu by vzhledem k místní tradici měly být dvoupodlažní (přízemí, patro + využitelné podkroví). Hospodářské, eventuálně technické zázemí (např. garáž) stavby hlavní by mělo být umístěno odděleně. V případě nutné přístavby k rodinnému domu musí novotvar ctít půdorys a hmotu původního objektu a harmonicky na něj navazovat.

Do území vstupující architektura může být osobitá, respektive moderní, ale musí respektovat a posilovat charakter prvků tvořících lokální i regionální identitu a podporovat ráz prostředí a jedinečnost daného místa<sup>28</sup>. Nové i rekonstruované domy by měly ctít materiálová i konstrukční řešení typická v dané oblasti, tj. stavby by měly být zděné a omítané nebo roubené, nikoliv ale srubové<sup>29</sup>. Z důvodu ochrany střešní krajiny nesmí být opomenut ani charakter krytiny, který by měl svým spárořezem dotvářet stávající strukturu. Za vhodný materiál jsou považovány pálené tašky, anebo dřevěné či kovové šablony (šindele) nekřiklavé barevnosti. Při projektování staveb by měl být kladen důraz i na jejich detaily, zejména na výplně oken a dveří, které by měly respektovat v místě tradiční rozměry a zejména členění.

Citlivé začlenění staveb do okolních struktur je důležité pro kontinuitu rázu a charakteru teritoria a rozvíjení unikátní identity místa, jež tvoří jednu ze základních kvalit prostředí a umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, ve kterém žijí. Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit, a proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Na území obce Ždírec se nachází řada architektonicky a historicky cenných objektů, z nichž některé byly dle Zákona o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. prohlášeny za kulturní památky a jsou zapsány do Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP)<sup>30</sup>.

---

24 V souladu s formulací v cíli 3.1 Politiky architektury a stavební kultury ČR.

25 Vzhledem k velikosti sídel na správním území obce Ždírec a rozsahu navržených ploch změn je možné konstatovat, že veškeré nové stavby budou vznikat v kontextu stávajících struktur.

26 viz Podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch RZV.

27 Obdobné stavby či jejich soubory jsou rozptýlené v marginálních oblastech zejména Ždíreckého Dolu.

28 V souladu s formulací v cíli 3.2 Politiky architektury a stavební kultury ČR.

29 Za srubovou stavbu se považuje dům, jehož zdi jsou zhotoveny z nehraněných nebo jen částečně hraněných klád, zatímco tradiční roubená stavba je zhotovena z hraněných trámů.

30 Dvě stavby však již památkové ochrany pozbyly, a sice venkovská usedlost čp. 10 (27373 / 5 – 3480), chráněná od 3. 5. 1958 do 30. 8. 2016 a kovárna (14846 / 5 – 3481) chráněná od 3. 5. 1958 do 17. 8. 2009.

### Seznam nemovitých kulturních památek v obci Ždírec:

rejst. číslo ÚSKP	název + adresa	chráněno od	část obce
106232	kamenná čedičová dlažba	16. 8. 2018	Bořejov + Ždírec
100259	zemědělský dvůr čp. 3 (areál)	28. 4. 2003	Ždírecký Důl
41622 / 5 – 3484	kostel sv. Jakuba Většího (areál)	3. 5. 1958	Bořejov
33007 / 5 – 3487	venkovská usedlost / fara čp. 4 (areál)	3. 5. 1958	Bořejov
16971 / 5 – 3486	venkovská usedlost čp. 3 (areál)	3. 5. 1958	Bořejov
33866 / 5 – 3485	venkovská usedlost čp. 2 (objekt)	3. 5. 1958	Bořejov
24280 / 5 – 3479	venkovská usedlost čp. 6 (areál)	3. 5. 1958	Ždírec
15250 / 5 – 3483	venkovská usedlost čp. 11 (objekt)	3. 5. 1958	Ždírec
38648 / 5 – 3482	venkovská usedlost čp. 20 (objekt)	3. 5. 1958	Ždírec

Při eventuálních zásazích a stavebních úpravách na památkově chráněných objektech a v památkově chráněných územích<sup>31</sup>, je vždy nutný předchozí souhlas nadřízeného orgánu státní památkové péče. Na území obce se kromě památkově chráněných objektů nacházejí i další hodnotné objekty lidové architektury, které jsou ÚPD chráněny v rámci stanové koncepce ochrany území a rozvoje jeho hodnot. Nutnost ochrany a případného rozvoje kulturní památky v podobě souboru kamenné (čedičové) dlažby na cestách ve Ždírci i Bořejově je nutno chápat v širším kontextu. Za velmi hodnotný historický prvek, který spoluutváří kvalitní vesnické veřejné prostranství, nelze považovat pouze vlastní dláždění vzniklé v 17. až 19. století, ale celý soubor souvisejících elementů, jako jsou prvky drobné architektury (kaple, boží muka, ale i patníky), vodní prvky či okolní mlatové a travnaté plochy s kompozicí vzrostlé zeleně.

Řešené území obce se nachází na území s archeologickými nálezy (ÚAN) I. kategorie, zapsanými ve Státním archeologickém seznamu (SAS) ČR pod pořadovými čísly, na které se vztahují podmínky péče o archeologický fond. ÚP Ždírec tyto podmínky ochrany a péče respektuje a v grafické části odůvodnění, v *Koordinačním výkresu (II.2 – a)*, aktualizuje tato území s archeologickými nálezy (ÚAN) coby limity využití území.

### Seznam území s archeologickými nalezišti na správním území obce Ždírec:

poř. č. SAS	název ÚAN	kategorie	katastr (okres)
02-44-10/1	Ždírecký důl I.	I.	Ždírec v Podbezdězí (Česká Lípa)
02-44-10/2	Ždírecký důl II.	I.	Ždírec v Podbezdězí (Česká Lípa)
02-44-10/5	středověké a novověké jádro obce (Ždírec)	I.	Ždírec v Podbezdězí (Česká Lípa)
02-44-10/6	středověké a novověké jádro obce Bořejov	I.	Ždírec v Podbezdězí (Česká Lípa)

Vzhledem k tomu, že obec Ždírec je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tak je třeba respektovat ustanovení § 21 – 24 tohoto zákona, resp. v předstihu před zahájením veškerých zemních prací je povinností stavebníka splnit oznamovací povinnost vůči Archeologickému ústavu AV ČR v Praze a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

31 V době zpracování tohoto ÚP Ždírec se na území obce nenacházelo památkově chráněné území, nicméně Národní památkový ústav (NPÚ) aktuálně zpracovává pro sídlo Bořejov návrh na vyhlášení vesnické památkové zóny (VPZ).

## H.2. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Pro veřejnou infrastrukturu jsou samostatně vymezeny plochy občanského vybavení, a to zejména pro administrativu, správu, sociální služby, památkově i architektonicky hodnotné objekty či církevní stavby, popřípadě s nimi související hřiště a veřejná prostranství. Stávající stabilizovaná koncepce dopravní infrastruktury je ÚP respektována a přiměřeně rozvíjena, zejména obnovou či modernizací historickým vývojem prověřené komunikační osnovy území. Plochy a zařízení technické infrastruktury, vymezené hlavně pro vodárenská i energetická zařízení, jsou v sídle stabilizované. Stávající veřejná prostranství a plochy obecní zeleně jsou ve formě stabilizovaných ploch fixovány v ústředních pozicích Ždírcem i Bořejova, drobná veřejná plocha je vymezena při shluku historických domů ve Ždíreckém Dole.

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:

Ždírec se z dopravního hlediska nachází v okrajové poloze, přibližně v těžišti pomyslného trojúhelníku s vrcholy ve městech Doksy, Dubá a Mšeno. Základní transportní kostru řešeného území tvoří pouze silnice III. třídy, které sídla obce napojují na nadřazenou silniční síť.

#### Silniční doprava:

Páteř řešeného území představuje silnice č. III/27325, která vlastní sídelní celky Ždírec i Bořejov májí v tangenciální poloze, což je důsledkem snahy o vymístění tranzitní dopravy z urbanizovaného území. Tato komunikace propojuje obec s nadřazenou dopravní sítí v podobě silnic č. II/273 a č. II/259, respektive č. I/38 a č. I/9. Základní osnovu doplňuje silnice č. III/25932, jež se dotýká Bořejova v jeho severní části a dále směřuje na Blatce. Bořejov je dopravně obslužen jedinou ústřední dlážděnou ulicí, která na svém konci přechází v nezpevněnou cestu. Primární napojení Ždírcem je realizováno dvěma místními komunikacemi mířícími na obchvatovou silnici, jež jsou reliktem historické silnice. Ve stopě zaniklé cesty je ÚP navržena plocha **Z15**, která vytvoří duplicitní propojení centra se silnicí č. III/27325 v oblasti výraznějšího rozvoje obce. Důležitou komunikací je dlážděná ulice obsluhující východní část vsi, jež v nezastavěném území přechází v nezpevněnou polní cestu určenou hlavně pro zemědělskou techniku. Její extravilánová část směřující k obci Luka je navržena k rozšíření a zpevnění v rámci plochy **Z16**. Vzhledem k umístění stavby do ryze zemědělské krajiny, bude případné zpevnění cesty provedeno formou válcovaného kameniva (makadamu) či kamenného dláždění tak, aby nebyly narušeny přírodní ani kulturní specifika oblasti, její hydrologické poměry či ekologicko-stabilizační funkce. Při západním okraji Ždírcem se vymezuje plocha **Z17** pro fixaci nezpevněné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl. Ostatní části systému jsou stabilizované. Nové komunikace budou navrženy v parametrech umožňujících zásah těžkou mobilní požární technikou. Případné zpevňování či dláždění cest<sup>32</sup> musí být prováděno s úctou k okolní krajině tak, aby zejména měřítkem spárořezu dláždění a dalších stavebních součástí komunikací či volbou materiálu nebyla narušena harmonie krajinného rázu a vztahy v krajině.

#### Normová kategorizace krajských silnic II. a III. třídy:

ÚP Ždírec plně respektuje návrhové kategorie silnic II. a III. třídy, které jsou směrově stabilizované.

Silnice III/27325 ... návrhová kategorijní šířka S 7,5/60

Silnice III/25932 ... návrhová kategorijní šířka S 7,5/60

---

32 *Některé konstrukce kamenné čedičové dlažby byly prohlášeny nemovitou kulturní památkou. Při jejich renovaci nebo úpravě tak musí být respektovány veškeré zásady památkové péče.*

#### Intenzity dopravy:

Sčítání dopravy není na silnicích III. tříd v obci celostátně prováděno. Předpokládá se poměrně nízká intenzita dopravy, v přibližné hodnotě 600 skutečných vozidel za 24 hodin v obou směrech v průměrném dni. S dalším rozvojem bydlení je důvodné očekávat mírný nárůst intenzit dopravy.

#### Místní komunikace:

Místní komunikace navazují na silniční síť. Mají zpevněný povrch, jejich šířkové a směrové uspořádání ale nevyhovuje normou předepsaným hodnotám. Svým stavebním stavem odpovídají spíše zpevněným cestám se smíšeným provozem motorových vozidel a pěších či cyklistů.

Na správním území obce mají některé místní komunikace i dopravně obslužný význam ve zpřístupnění vzdálenějších lokalit, a to zejména silnice spojující Ždírec s Tachovem a obslužná propojení centra Ždírec se silnicí III/27325, respektive centra Bořejova se silnicí III/25932. Ostatní místní propojení mají charakter účelových komunikací, které přímo navazují na přístupy k objektům ze silnic nebo místních komunikací. Jejich povrch je převážně zpevněný, popřípadě mlatový.

Návrh nových místních komunikací musí respektovat normu ČSN 736110 *Projektování místních komunikací*. Nejmenší šířka veřejného prostranství s těmito komunikacemi, které zpřístupňují pozemky rodinných domů, musí být minimálně 8 m, při jednosměrném provozu lze snížit až na 6,5 m.

#### Závady komunikací:

Dopravní závady na silniční síti jsou v řešeném území především ve směrovém i výškovém uspořádání, lokálně zúžených profilech, nepřehledných místech a křižovatkách. Napojení některých místních komunikací je bez potřebných rozhledových trojúhelníků a s malými nárožními poloměry. Při postupných úpravách, zejména šířkového i směrového uspořádání silnic ve vztahu k návrhovým kategoriím, budou komunikační závady odstraňovány. Chybí vzájemné pěší propojení mezi jednotlivými částmi sídla.

#### Hluk ze silniční dopravy:

V zastavěném území se stanovují hygienická pásma s ohledem na hlukové poměry způsobené pozemní dopravou a nejvyššími přípustnými hlukovými hladinami pro konkrétní druh zástavby. V obci nebyla prováděna hluková měření ani zpracována hluková studie. Průjezdná silniční doprava byla obchvatem silnice III/27325 odvedena mimo centrum Ždírc, čímž došlo k výraznému zklidnění ústředí obce. S ohledem na charakter sídel, dopravní zatížení a možnosti úprav u jednotlivých komunikací je hlukové zatížení ze silniční dopravy buď zcela zanedbatelné, anebo podél III/25932 i III/27325 řešitelné pouze formou stavebně technických úprav a opatření u dotčených objektů.

#### Ochranná pásma:

K ochraně dálnic, silnic i místních komunikací a provozu na nich mimo souvisle zastavěné území obcí slouží silniční ochranná pásma, jejichž rozsah upravuje zákon o pozemních komunikacích<sup>33</sup>. Silničním OP se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. či III. třídy a místní komunikace II. třídy. V těchto pásmech lze provádět stavby a terénní úpravy jen na základě povolení vydaného silničním správním orgánem a za podmínek v povolení uvedených.



#### Doprava v klidu:

V přípustném využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna realizace ploch, staveb a zařízení pro parkování a odstavování vozidel. Odstavná stání vozidel jsou stabilizovaná a nová nejsou územním plánem ve formě samostatných ploch navrhována. Doprava v klidu je řešena v převážné míře parkováním vozidel v profilech komunikací. Výraznější prostor pro parkování, respektive odstavování osobních vozidel existuje na centrální ždírecké návsí. Současný stav v podobě neurčité zpevněné plochy by z důvodu zvýšení životního standardu v obci měl být citlivě revitalizován na veřejný prostor se smíšeným provozem pěších i vozidel, který poskytne přiměřenou plochu pro organizované a okolí esteticky nenarušující odstavování osobních automobilů. Parkování a odstavování vozidel v plochách pro bydlení je realizováno na vlastních pozemcích či v garážích. U ploch výroby bude odstavování vozidel uskutečňováno v souladu s příslušnou vyhláškou.

#### Doprava pěší a cyklistická, trasy jezdecké turistiky:

Umístění a udržování cest pro pěší a cyklisty, popřípadě vedení tras jezdecké turistiky, je umožněno v rámci stanovených podmínek využití jednotlivých ploch RZV. V ZÚ jsou pro nemotorovou dopravu určeny především plochy veřejných prostranství, v extravilánu se pohyb pěších a cyklistů předpokládá zejména v souběhu se silnicemi a po historicky formované cestní síti ve volné krajině. Významná segregovaná pěší trasa vede po místní nezpevněné cestě (určené i pro zemědělskou techniku) směřující východním směrem k obci Luka, jež se v rámci zastavitelné plochy **Z16** navrhuje k rozšíření a případnému zpevnění. ÚPD umožňuje realizaci místních komunikací pro nemotorovou dopravu, zejména chodníky, veřejná prostranství a cyklostezky v rámci přípustného využití daných ploch RZV. Územní plán respektuje aktuální koncepci značených turistických tras KČT, a sice modré, vedoucí po jihozápadním okraji obce od Týnského údolí přes Smrkovský hřeben a Kočičí hřbet, a zelené propojují Bořejov a Ždírec s okolními atraktivitami Houskou, respektive Máchovým jezerem. Řešeným územím prochází značená cyklotrasa č. 0015 (vedená po silnicích III. třídy a místních komunikacích).

#### Doprava autobusová:

Veřejná silniční dopravní obslužnost je v území realizována prostřednictvím linkové autobusové dopravy s přímou vazbou na města Dubá a Doksy, popřípadě sousední Blatce. V rámci správního území obce jsou situovány 3 zastávky (*Ždírec, Ždírec – Bořejov a Ždírec – Ždírecký Důl*), které aktuálně obsluhují 2 autobusové linky (č. 253 *Žďár → Doksy* & č. 283 *Ždírec → Dubá*). ÚP stávající zastávky respektuje, jejich případná úprava nebo rekonstrukce je v rámci stanovených ploch RZV umožněna. Většina obytné zástavby leží v přijatelné docházkové vzdálenosti do 400 m od zastávek, denní četnost spojů v pracovní dny odpovídá významu obce a pokrývá především potřeby v dojížděcí za prací a do škol.

#### Doprava železniční:

Přes řešené území obce neprochází žádná železniční ani jiná dráha. Nejbližší Ždírci vede celostátní dráha č. 080 Bakov nad Jizerou – Jedlová. Nejbližší železniční zastávka je lokalizována v obci Okna. Vzdálenost této železniční zastávky z centra Ždírci je cca 5 km.

#### Doprava letecká:

Na severním okraji území je situováno polní letiště, dříve využívané pro zemědělské účely. Vzletová, přistávací i pojezdová dráha je travnatá, plocha stojánky, jež je dopravně přístupná z místní silnice, je částečně zpevněná. ÚP stabilizuje letiště ve stávajícím místě bez nároku na další rozvojové plochy.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:

### Zásobování vodou:

Zásobování obce pitnou vodou je zajištěno z realizovaného vrtu přes vodojem s objemem 75 m<sup>3</sup>. Tato stabilizovaná koncepce je územním plánem respektovaná. V zastavěném území bude vodovodní síť dále rozšiřována a v případě možnosti i zokruhována. Nové plochy změn budou napojeny na stávající, případně rozšířený vodovodní systém formou nových řadů či přípojek. Projektové dokumentace vodovodu v jednotlivých plochách budou zpracovány ve smyslu příslušných norem (ČSN 755401, ČSN 730873), z nichž vyplývá i rozmístění hydrantů na vodovodních řadech. Stávající i navržené vodovodní řady jsou zakresleny v grafické části územního plánu, ve Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 – b2), a také v Koordinačním výkrese (II.2 – a) tohoto Odůvodnění.

### Bilanční výpočet:

K 1. lednu 2019 žilo na území obce 130 stálých obyvatel ve 44 domech. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy s kapacitou max. 16 RD; v ploše přestavby **P01** se předpokládá realizace 1 RD. Takto stanovená kapacita umožní výstavbu zázemí pro přibližně 40 osob a vytvoří tak odpovídající územní rezervu pro budoucí předpokládaný (optimální) stav 150 trvale žijících v cca 60 domech<sup>34</sup>. Nadto je třeba kalkulovat s dalšími zhruba 110 přechodně bydlícími (rekreanty), v přibližně 30 objektech. Přestože je odběr vody pro rekreační účely zhruba třetinový oproti spotřebě pitné vody trvale bydlících (jež se pohybuje v rozmezí 0,08 - 0,10 m<sup>3</sup> / den) je pro bilanční výpočet nutno kalkulovat s maximálním možným předpokládaným odběrem až 250 - 270 uživatelů území využívajících zhruba 90 nemovitostí.

Výpočet potřeby vody je proveden dle vyhlášky č. 120/2011 Sb., která výrazně snížila potřebu vody. Výrazné snížení odpovídá v praxi realizovaným úsporám, uplatňují se úsporné baterie, úsporné splachování, používají se úsporné myčky a pračky a samozřejmě roste cena vody.

### **stávající stav:**

130 trvale bydlících ve 44 domech + cca 90 přechodně bydlících ve 29 objektech ≈ **220** uživatelů území

spotřeba na 1 uživatele území	36 m <sup>3</sup> / rok (35 + 1 m <sup>3</sup> u RD)
při 1 RD / 3 osoby	108 m <sup>3</sup> / rok = 0,296 m <sup>3</sup> / RD / den
∅ roční potřeba území	Q <sub>r</sub> = 7.920 m <sup>3</sup> / rok
∅ denní spotřeba	Q <sub>d</sub> = 21,70 m <sup>3</sup> / den = 0,25 l / s

### **Předpokládaný cílový stav:**

150 trvale bydlících v 60 domech + cca 110 přechodně bydlících ve 30 objektech ≈ **260** uživatelů území

spotřeba na 1 uživatele území	36 m <sup>3</sup> / rok (35 + 1 m <sup>3</sup> u RD)
při 1 RD / 2,5 osoby	90 m <sup>3</sup> / rok = 0,247 m <sup>3</sup> / RD / den
∅ roční potřeba území	Q <sub>r</sub> = 9.360 m <sup>3</sup> / rok
∅ denní spotřeba	Q <sub>d</sub> = 25,64 m <sup>3</sup> / den = 0,30 l / s
maximální denní spotřeba (k <sub>d</sub> = 1,5)	Q <sub>MAX,d</sub> = 38,47 m <sup>3</sup> / den = 0,45 l / s
<b>maximální hodinová spotřeba (k<sub>h</sub> = 1,8)</b>	<b>Q<sub>MAX,h</sub> = 0,80 l / s</b>

34 Vzhledem k rostoucím požadavkům na standard a kvalitu bydlení je důvodné předpokládat snížení obloženosti uživatel jedné trvale obydlené bytové jednotky (RD) ze současné hodnoty 3 osoby / 1 RD až k hodnotě cca 2,5 osoby / 1 RD.

### Nárůst potřeby:

Stávající maximální potřeba vody v území z obecního vodovodu = 7.920 m<sup>3</sup>/rok, tj. 21,70 m<sup>3</sup>/den.  
Předpokládaná maximální potřeba vody v území z obecního vodovodu = 9.360 m<sup>3</sup>/rok, tj. 25,64 m<sup>3</sup>/den.  
Zvýšením počtu nemovitostí napojených na obecní vodovod lze v území předpokládat nárůst spotřeby vody ze stávajících 7.920 m<sup>3</sup>/rok na 9.360 m<sup>3</sup>/rok, tedy o 1.440 m<sup>3</sup>/rok, tj. o 3,94 m<sup>3</sup>/den.

### Posouzení kapacity vodojemu:

Pro Ždírec je potřebné množství pitné vody zajištěno z realizovaného vrtu na území obce, s vydatností 2 – 2,5 l / s, která je jímána do vodojemu. Velikost akumulčního prostoru se má podle normativního doporučení pohybovat mezi 60 – 100 % objemu z maximální denní potřeby vody ( $Q_{MAX,d}$ ). Vzhledem k tomu, že maximální denní spotřeba vody v návrhovém období nepřesáhne 38,47 m<sup>3</sup>/den, jeví se stávající kapacita vodojemu s objemem 75 m<sup>3</sup> jako dostačující pro pokrytí bytové i rekreační potřeby<sup>35</sup>.

### Požární zajištění:

Požadavky na vnější odběrní místa požární vody se vyhodnotí pro jednotlivé požární úseky objektů, otevřených technologických zařízení a volných skládek. Za rozhodující se považuje případ s nejvyššími nároky na zásobování požární vodou a to:

- největší vzdálenosti vnějších odběrních míst (v metrech) dle druhu objektu a jeho mezní plochy se stanoví z tab. 1 ČSN 73 0873;
- hodnoty nejmenší dimenze potrubí, odběru vody a obsahu nádrže dle druhu objektu a jeho mezní plochy se stanoví z tab. 2 ČSN 73 0873;
- pokud není zřízena vodovodní síť a odběrní místo tvoří vodní nádrž, musí být její obsah (využitelný jen pro zásobování požární vodou) nejméně podle tab. 2 ČSN 73 0873.

číslo pol.	druh objektu a jeho mezní plocha požárního úseku S (m <sup>2</sup> )	od objektu / mezi sebou (m)			vodní tok nebo nádrž od objektu v metrech
		hydrant	výtokový stojan	plnicí místo	
1	rodinné domy do zastavěné plochy S ≤ 200 a nevýrobní objekty (kromě skladů) do plochy S <sup>1</sup> ≤ 120	200/400 (300/500)	600/1200	3000/6000	600
2	nevýrobní objekty o ploše 120 < S <sup>1</sup> ≤ 1.000; výrobní objekty a sklady do plochy S <sup>1</sup> ≤ 500	150/300 (300/500)	600/1200	2500/5000	600

### Ochranná pásma vodovodní sítě:

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů (a kanalizačních stok) před poškozením se dle Hlavy VI, § 23, odstavce 3 zákona č. 274/2001 Sb. vymezují ochranná pásma vodorovnou, která se ustanovují vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů (a kanalizačních stok) do průměru 500 mm 1,5 m
- u vodovodních řadů (a kanalizačních stok) nad průměr 500 mm 2,5 m
- u vodovodních řadů (nebo kanalizačních stok) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

35 Zdroje vody je primárně využit pro potřeby obce. Nadto zásobuje i drobný útvar zformovaný při tvrzi Týn na území sousedních Luk. Jeho spotřeba není v ÚP Luka hodnocena, ale vzhledem k velikosti předmětného sídla bude marginální.

V ochranném pásmu vodovodního řadu (nebo kanalizační stoky) lze provádět některé činnosti jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele (pokud tak vyplývá z provozní smlouvy). Jedná se zejména o následující činnosti:

- a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování;
- b) vysazovat trvalé porosty;
- c) provádět skládky jakéhokoliv odpadu;
- d) provádět terénní úpravy.

*Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.*

#### Nouzové zásobení pitnou vodou:

Nouzové zásobení obyvatelstva pitnou vodou je uvažováno dovozem pomocí cisteren, dále budou využívány i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to i v omezené kapacitě.

#### Kanalizace – likvidace a čištění odpadních vod:

Na řešeném území obce Ždírec není vybudovaná kanalizační síť ani centrální čistírna odpadních vod (ČOV) a jejich realizace se ve střednědobém horizontu nepředpokládá. Likvidace odpadních vod tak bude řešena individuálním způsobem v bezodtokových jímkách<sup>36</sup> vyvážených na ČOV.

Srážková voda bude přednostně likvidována přirozeným vsakováním na stavebním pozemku, popřípadě akumulována pro své další užití. Není-li však možný, bude dešťová voda odvedena příkopy nebo strouhami do povrchových vod. Zároveň budou vytvářeny podmínky pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

#### Elektrorozvody:

Obec je elektrickou energií zásobována ze systému VN 35 kV (RZ 110/35 kV Dubice s možností záložního napájení z dalších RZ 110/35 kV). Obec leží na koncové větvi vedení VN 35kV, z něhož jsou vyvedeny dvě odbočky ukončené trafostanicemi v sídlech Ždírec a Bořejov.

Koncepce zásobování systémem VN 35 kV je respektována a zůstane i nadále zachována. Nadzemní rozvod VN bude dle potřeby dále rozšiřován. Kabelizace VN systému v rámci řešeného území se nepředpokládá. Současné výkonové požadavky obyvatelstva a podnikatelských aktivit lze zajistit ze stávajících stanic zvýšením transformačního výkonu. Podle vyjádření provozovatele, mají stávající trafostanice dostatečnou kapacitu i pro další rozvoj obce.

#### Rozvod systému NN:

Rozvodná síť nízkého napětí provedena vrchním i kabelovým vedením. Technická úroveň NN sítě je dobrá, současné elektrorozvody byly vedením obce posouzeny jako zcela vyhovující.

#### Navržené řešení:

Stávající vedení tras VN i pozice trafostanic, včetně svých ochranných pásem, jsou zakresleny v grafické části územního plánu, ve *Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 – b2)*, a také v *Koordinačním výkrese (II.2 – a)* tohoto Odůvodnění.

---

<sup>36</sup> Případně stávající septiky budou nahrazovány bezodtokovými jímkami s následným vyvážením na ČOV.

#### Nárůst příkonu pro nově navrhované plochy změn & principy připojení nové výstavby:

Pro nově navrhované plochy změn je počítáno s využitím elektrické energie pro napájení standardních spotřebičů, svícení a vaření, ale i topení a přípravu TUV. Pro bytové jednotky (RD) s elektrickým vytápěním (akumulace, přímotopy) je nutno volit soudobost  $\beta = 0,7 \div 0,9$ .

Pro výpočet nárůstu celkového příkonu byl použit ukazatel 1 RD / 1,3 BJ a specifický příkon 7,0 kW / BJ:

$$17 \text{ RD} \sim 22 \text{ BJ} \quad \text{soudobost } \beta = 0,80$$

Pro navrhovaný počet cca 17 RD<sup>37</sup>, tj. 22 bytových jednotek (BJ) bude nárůst příkonu cca **123 kW<sup>38</sup>**. Současný rozvodný systém VN, řešený vrchním vedením, bude zachován a rozšiřován dle potřeby odběru (požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se v případě nutnosti přezbrojí a osadí většími transformátory). Zajištění příkonu pro novou výstavbu v obci bude možné ze stávajících rozvodů NN, případně úpravou distribuční soustavy. Způsob napojení na rozvodnou síť a použití rozvodného systému (kabel nebo vrchní rozvod) určí provozní složka ČEZ a.s. V zastavěné části obce bude prioritně preferováno připojení rozvodů el. energie zemním kabelem. Stávající nadzemní rozvodná síť bude podle možností a požadavků na výkon postupně kabelizována.

#### Ochranná pásma elektrizační soustavy:

Dle zákona č. 458/2000 s platností od 1. 1. 2001, §46 a v souladu s § 98, odst. 2, který potvrzuje platnost dosavadních právních předpisů, určujících ochranná pásma dle zákona č. 79/1957 Sb. a §19 zákona č. 222/1994 Sb. (s účinností od 1. 1. 1995) jsou pro zařízení v elektroenergetice platná následující ochranná pásma, která je nutno v území respektovat:

zařízení	dle zákona č. 79/1957	dle zákona č. 222/1994	dle zákona č.458/2000
nadzemní vedení nad 35 kV do 110 kV	15	12	12
nadzemní vedení do 35 kV (vodiče bez izolace)	10	7	7
podzemní kabelové vedení do 110 kV (včetně měřicí a zabezpečovací techniky)	1	1	1
elektrické stanice	30	20	-
zděné elektrické stanice s převodem do 52 kV	-	-	2
vestavěné zděné elektrické stanice od obestavění	-	-	1
stožárové elektrické stanice nad 1 kV do 52 kV	10	7	7
výrobní elektřiny, od oplocení nebo zdi	30	20	20

*Uvedené vzdálenosti jsou v metrech od krajního vodiče u nadzemních vedení na obě strany. U zděných TS od oplocení nebo zdi. Ochranné pásmo pro podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV, včetně vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.*

37 Většina ploch změn je navrhována ve Žďirci, v Bořejově je navrhována zastavitelná plocha Z12 pro 1 RD. Trafostanice v Bořejově plně pokrývá jak současné, tak i navržené energetické nároky této části obce.

38 Nároky navržených ploch pro výrobu a občanskou vybavenost nejsou aktuálně známy.

#### Plynovody:

Správní území obce není a nebude plynofikováno, protože v blízkosti není trasován VTL plynovod. Napojení Ždírcce na STL distribuční soustavu plynofikovaných obcí v okolí (Doksy a Dubá) je vzhledem k jejich vzdálenosti ekonomicky nereálné.

#### Radiokomunikace & telekomunikace:

Územím Ždírcce jsou dle ÚAP ORP ČL vedeny radioreleové trasy mobilních operátů, v rámci území však nejsou vymezena ochranná pásma RRT a MW zařízení. V obci není umístěna základnová stanice mobilního operátora, sledovaná sídla jsou pokryta signály hlavních mobilních operátorů.

Místní telefonní rozvod je provozován v digitální formě. Do obce vede optický kabel, který je ukončen v budově bývalého obecního úřadu. Kabely přístupové sítě jsou rozvedeny po celém zastavěném území. Příjem digitálního televizního signálu je zajištěn ze základních televizních vysílačů<sup>39</sup>. Vysílání rozhlasu je zajišťováno vysílači umístěnými na radiokomunikačních střediscích (RKS).

Ochrana televizních a rozhlasových signálů ze základních a vykrývacích vysílačů včetně televizních převaděčů je stanovena v zákoně o telekomunikacích č. 151/2000 Sb. Je nutno dodržovat ochranná pásma podzemních telekomunikačních vedení dle zákona č. 127/2005 Sb.

#### Nakládání s odpady:

ÚP Ždírec nevymezuje na správním území obce žádné samostatné plochy pro nakládání s odpadem. Plochy skládek se v území nevyskytují ani nenavrhují. V obci není ani zařízení na zneškodňování nebezpečných odpadů. Stávající systém nakládání s odpady, tj. svoz komunálního, vyříděného, popřípadě nebezpečného či ostatního odpadu z vyhrazených míst separovaným sběrem a ukládáním na skládku mimo obec, je zajištěn a do budoucna zůstane neměnný.

Systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a likvidace komunálního odpadu i nakládání se stavebním odpadem, je na území obce Ždírec stanoven obecně závaznou vyhláškou č. 1/2001. Komunální odpad se třídí v obci Ždírec na papír, sklo, plasty, objemný odpad a nebezpečný odpad. Sběr a svoz vyříděných odpadů, nebezpečných i ostatních, jichž je obec Ždírec původcem, zajišťuje z vyhrazených míst obec prostřednictvím oprávněné osoby. Vyříděný odpad je předáván k dalšímu využití či odstranění různým zpracovatelům mimo území obce.

Pro odkládání nebezpečného odpadu je prováděn ambulantní svoz. Termíny jsou vždy včas místně obvyklým způsobem oznámeny občanům obce. Nebezpečné léky se odevzdávají do lékárny. Zřízení sběrného dvora na území obce pro odkládání tříděných odpadů do velkokapacitních kontejnerů je v souladu se schváleným Plánem odpadového hospodářství LK a příslušnými normami EU.

#### Staré ekologické zátěže:

V řešeném území obce se dle ÚAP ORP ČL nachází lokalita staré ekologické zátěže – skládka TKO, která však již byla rekultivována a její lokaci byla navrácena podoba někdejší vodní plochy.

---

39 *Ve sledovaném území obce je příjem digitálního televizního signálu zajišťován zejména základními TV vysílači: Liberec – Ještěd, Ústí nad Labem – Buková Hora a Praha město*

## HOSPODÁŘSTVÍ & OBČANSKÉ VYBAVENÍ:

V obci nejsou nabízeny žádné významné služby výrobního ani nevýrobního charakteru, nenachází se zde ani žádná prodejna. Základní zdravotní lékařská péče je k dispozici v Doksech, stejně tak jako sociální služby. Nejbližší mateřské a základní školy jsou v Doksech a Dubé. V obci působí několik ekonomických subjektů, většina z nich má ale charakter samostatně podnikajících osob bez zaměstnanců. V obci fungují dva komplexy zemědělské výroby, a to chov skotu a areál specializované zemědělské výroby - pěstováním travních koberců. Výrobní služby představují drobní podnikatelé (tesař, truhlář, autodoprava a opravy, atp.). Spolková činnost v obci není.

### Veřejná infrastruktura (OV)

V rámci Ždírcy jsou vymezeny stabilizované plochy občanského vybavení (veřejné infrastruktury), které zabezpečují chod stávajících zařízení (obecní úřad, sociální služby a hromadná doprava). Územní plán vymezuje plochu přestavby **P02** pro možnosti rozvoje veřejné správy, respektive úpravu dosavadního technického objektu na obecní archiv.

### Se specifickým využitím (OP)

Tato plocha umožňuje fungování památkově, architektonicky nebo urbanisticky hodnotných staveb, zejména církevních objektů, jimiž jsou kostel sv. Jakuba v Bořejově s původním hřbitovem a výklenková kaple na ždírecké návsi.

### hřbitovy (OH)

V řešeném území se fungující hřbitov nachází východně od sídelního celku Bořejov. Historický, dnes již nepoužívaný hřbitov, je situován v těsné vazbě na kostel sv. Jakuba a je zahrnut do funkční plochy občanského vybavení (se specifickým využitím). Dále jsou využívány hřbitovy v Doksech a v Dubé.

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:

Stávající veřejná prostranství a prvky veřejné zeleně jsou spolu s přilehlou architekturou coby základní určující elementy výrazu identity území, jeho historie i tradic vesnického prostředí nedílnou součástí urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, popsané v kapitole H.1. tohoto Odůvodnění. Územní plán vymezuje plochu změny **Z13** pro zeleň na veřejném prostranství, která naváže na stávající park při budově obecního úřadu a vytvoří předpoklady pro realizaci základní rozsáhlé sadové plochy sloužící pro rekreační a společenské obecní aktivity. Plocha **Z14** se navrhuje pro realizaci ochranné zeleně mezi jednotlivými lokalitami bydlení v okrajové části sídla.

### H.3. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, PODDOLOVANÁ A SESUVNÁ ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou ložiska nerostných surovin rudních ani nerudních, nenachází se zde žádný dobývací prostor, chráněné ložiskové území či výhradní ani nevýhradní ložisko nerostů. V předmětné oblasti se nevyskytují žádné sesuvy, ani žádná poddolovaná území.

#### H.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny vychází z dochovaného krajinného rázu charakteristického pro pomezí CHKO Kokořínska – Máchova kraje a obhospodařované krajiny západního Podbezdězí. Oblast Kokořínska je příznačná střídáním zalesněných homolí, stísněných údolí (dolů) i dalších skalnatých ploch s rozptýlenou zemědělskou půdou využívanou zejména jako pastviny, zatímco rovinná kulturní krajina Podbezdězí, která území obce zasahuje při východní hranici, je typická velkými lány dělenými jednotlivými remízky, které jsou využívány pro intenzivní rostlinnou výrobu.

#### ZÁKLADNÍ POPIS PŘÍRODNÍCH PODMÍNEK:

##### Geomorfologie:

Předmětná oblast řešeného území obce Ždírec leží z orografického hlediska<sup>40</sup> v subprovincii (soustavě) Česká tabule (VI), oblasti (podsoustavě) Severočeská tabule (VIA), celku Ralská pahorkatina (VIA-I) a podcelku Dokeská pahorkatina. Jde o mírnou pahorkatinu, s nejvýše položeným bodem 498 m. n. m. (Tachovský vrch mimo řešené území) a nejnižším bodem cca 270 m. n. m.

##### Vegetační stupeň:

Území řešené obce se nachází na rozhraní 3. vegetačního stupně dubobukového a 4. vegetačního stupně bukového. V dřevinné skladbě těchto vegetačních stupňů převažují buk, dub zimní, ostatní dřeviny jen okrajově - javor klen, javor mléč, lípa, jilm a jedle, v podrostu mařinka vonná, samorostlík klasnatý, kaprad' samec.

##### Fytogeografie:

Z hlediska fytogeografického členění České republiky je řešené území zahrnuto do Českomoravského mezofytika<sup>41</sup> č. 56: Polomené hory. Podle současně používaného členění přírodních lesních oblastí spadá Ždírec do PLO č. 18: Severočeská pískovcová plošina a Český ráj.

##### Pedologie:

Na řešeném území se vyskytují vyluhované typy hnědozemí a podzolované (ilimerizované) půdy, jílovopísčité rendziny až vyprahlé skelety s vápnitou půdou, vyvinuté ze středoturonských písčitých slínů a vápnitých pískovců, dále lehké písčité mělké lesní půdy na středoturonských kvádrových pískovcích, těžší hluboké vápnité jílovité půdy na spraších a úrodné středoevropské hnědozemě na spraších.

##### Hydrogeologie:

Řešené území spadá do pomoří Severního moře, hlavním povodím je povodí Labe, dílčím povodím je povodí jeho přítoku Ploučnice. Nařízení vlády č. 85/1981 Sb. je vyhlášena Chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) – Severočeská křída, jejíž součástí je i řešené území. V území se nevyskytují žádné vodárensky významné toky.

---

40 Demek, J. + kolektiv: *Zeměpisný lexikon ČSR. Hory a nížiny. Brno 1987.*

41 *Mezofytikum tvoří přechod mezi teplomilnou a chladnomilnou květenou a zabírá největší část území. Zahrnuje stupeň suprakolinní (kopcovinný) a submontánní (podhorský, vrchovinný). Českomoravské mezofytikum tvoří 63 okresů a Karpatké mezofytikum 9 okresů. Obě podoblasti na sebe plynule navazují.*



### Erozní ohrožení půd:

Půdní fond díky místním specifickým poměrům, resp. zdejšími půdami, vzniklým na místních zvětralinách, je poměrně dost náchylný pro vznik erozních jevů. Eroze je ohrožen především zemědělský půdní fond (ZPF), na lesním půdním fondu (PUPFL) jsou vlivy eroze menší.

V minulosti dominovala na zemědělském půdním fondu eroze plošná, tzn. eolická či fluvialní, způsobená používáním nevhodných agrotechnických postupů a pěstováním erozně konfliktních druhů plodin. V současné době je poškození ZPF těmito druhy eroze sníženo šetrnějšími postupy zemědělské výroby, snížením intenzity využívání ZPF. Na PUPFL je vliv eolické eroze prakticky nulový. Fluvialní eroze se může projevovat na nezpevněných lesních cestách a svážnicích, poškozených stahováním dřeva a těžkými mechanismy.

Územní plán nevymezuje plochy pro realizaci samostatných protierozních opatření. Jako opatření s protierozním významem lze charakterizovat vymezení ploch územního systému ekologické stability, a také posílení zeleně kolem komunikací či polních cest a tvorba protierozních nebo vegetačních pásů v krajině. Realizace protierozních opatření jsou dle podmínek využití ploch s rozdílným využitím v rámci nezastavěného území přípustné, příp. podmíněně přípustné.

### Geologie:

Řešené území je tvořeno horninami Severočeské křídové tabule, vedle nichž se vyskytují sedimentární a vulkanické horniny. Z kvartérních hornin se vyskytují ojediněle spraše a sprašové hlíny, u vypreparovaných vulkanických těles i hrubé sutě. Svrchnokřídové sedimenty tvoří většinu povrchu řešeného území, jsou součástí lužické faciální oblasti České křídové pánve. Převažují psamity stupňů cenoman až po nejmladší coniak.

Cenomanské souvrství zastupují cyklické kontinentální (fluviálně – lakustrinní) uloženiny, převážně psamity s cyklickou stavbou. Na bázi spodního turonu jsou písčito-jilovité prachovce s glaukonitem, dispergovanou organickou hmotou a pyrizovaným detritem. Vyšší sedimenty tvoří jediný inverzní cyklus s plynulými litofaciálními přechody. Převažují křemenné pískovce.

Nejstarší vrstvy středního turonu tvoří monotónní pískovec, hrubě zrnitý s tenkými polohami konglomerátů (výlučně křemenné valounky). Výše nastupují hrubozrnné až konglomerátické pískovce, též písčité slínovce a vápnité pískovce. Svrchní turon až coniak je složen z inverzního cyklického komplexu nerozlišených stupňů faciálně proměnlivých prachových pískovců ve flyšoidním vývoji. Kvádrové pískovce v nich vytvářejí jen ojedinělé vložky. Od severu a severozápadu, východu a jihu zasahují do území vulkanické horniny tercierního stáří. Neovulkanity trachyt – fonolitové řady zde mají povrchové formy (příkrovy, kupy). Kvartérní sedimenty se vyskytují v ojedinělých a maloplošných polohách sprašových hlín a málo mocných deluviálních sedimentů, na svazích a úpatích svrchno-turonských útvarů. Jde převážně o písčito-hlinité sedimenty. Nejvyšší patra kvartéru v zastavěném území a jeho okolí tvoří antropogenní sedimenty.

### Klima:

Území leží v mírně teplé oblasti (okrsek MT2<sup>42</sup>). Průměrná roční teplota se pohybuje mezi 7 – 8°C, roční úhrn srážek činí přibližně 700 mm<sup>43</sup>.

---

42 MT2 – mírně teplá oblast, krátké léto, mírné až mírně vlhké, přechodné období krátké s mírným jarem a mírným podzimem, zima je normálně dlouhá s mírnými teplotami, suchá a normálně dlouhou sněhovou pokrývkou.

43 Teplotní i srážkové údaje v řešeném území měřeny nejsou. Nejbližší měřicí stanice je v Doksech (srážky, Ø = 607 mm) a v Bělé pod Bezdězem (teploty, Ø = 7,5°C).

## ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ:

### Radonové riziko:

Na základě znalostí o geologickém podloží a na základě výsledků měření obsahu půdního radonu jsou území řazena do ploch s kategorií malého, středního a vysokého obsahu radonu v půdním vzduchu. V případě zařazení území do kategorie středního a vysokého rizika pronikání radonu je nutno při výstavbě realizovat protiradonová opatření dle vyhlášky MZČR č. 76/1991 Sb., o požadavcích na omezování ozáření z radonu a dalších přírodních radionuklidů.

Dle výsledků průzkumů radonového rizika<sup>44</sup> je možno obecně konstatovat, že oblast je zařazena do nízkého rizika pronikání radonu (symbol 1 Ks), s lokálním výskytem vysokého rizika pronikání radonu (symbol 3 Ks). Mapa radonového rizika<sup>45</sup> má pouze orientační význam a nenahrazuje nutnost radonového průzkumu pro každou novostavbu.

### **Objemová aktivita <sup>222</sup>Ra v půdním vzduchu (kBq.m<sup>-3</sup>)**

kategorie rizika		propustnost základových půd pro plyny a vodu		
		malá (jemnozrnné)	střední (písčité)	dobrá (šterkovité)
I.	nízké	< 30	< 20	< 10
II.	střední	30 - 100	20 - 70	10 - 30
III.	vysoké	> 100	> 70	> 30
IV.	velmi vysoké	desetinásobky hodnoty hranice třídy III		

Směrná hodnota ozáření osob v důsledku výskytu radonu v bytových místnostech je 100 Bqm<sup>-3</sup>. Limitní hodnotou <sup>222</sup>Rn pro kvalitu vody z veřejného vodovodu je 50 Bql<sup>-1</sup>.

Orientační hodnoty, jež mohou vyloučit pobyt osob v zasaženém prostoru a užívání vody jsou:

- *Vnitřní ovzduší* ... 200 Bqm<sup>-3</sup>
- *Zevní ozáření* ... nad 10 μGyh<sup>-1</sup>
- *Radon ve vodě* ... nad 1000 Bql<sup>-1</sup>
- *Domovní studny* ... aktivita alfa nad 2 Bql<sup>-1</sup>  
... aktivita beta nad 5 Bql<sup>-1</sup>

### Doporučená řešení:

Radonové riziko, respektive míra ohrožení obyvatel, je dána nejen geologickými a pedologickými faktory, ale zejména způsobem založení staveb (pasy, základová deska, podsklepení). Vhodnými opatřeními lze toto riziko eliminovat:

- *před výstavbou je nutné provést radonový průzkum,*
- *na lokalitách s doloženým vysokým a středním radonovým rizikem použít zvláštní ochranná opatření (izolace); zvláštní důraz klást na výstavbu občanské vybavenosti, zejména školních a předškolních zařízení,*
- *celkovou naměřenou úroveň záření v bytových místnostech ve vnitřním prostředí korigovat technickými opatřeními (ČSN 730601).*

44 Zpracován ÚÚG Praha a Geofyzika Brno v letech 1990 / 1992.

45 Mapa v měřítku 1 : 100 000 pro celé území okresu Česká Lípa je uložena na odboru výstavby Městského úřadu Doksy).

### Ovzduší:

Zájmové území je provětráváno jihovýchodním - severozápadním směrem<sup>46</sup>. Vzhledem ke skutečnosti, že se v území nenachází žádné význačné zdroje znečištění, kvalitu ovzduší (resp. pozadí) v rozhodující míře ovlivňují malé místní zdroje spalující tuhá paliva, v menší míře dálkové přenosy imisí<sup>47</sup>. Místní zdroje znečištění ovzduší jsou členěny na stacionární<sup>48</sup> a mobilní<sup>49</sup>. Vzhledem k tomu, že naprostá většina malých zdrojů využívá pevná paliva, mají malé zdroje významný vliv na imisním pozadí SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> a prašného aerosolu SPM. Významným zdrojem znečištění jsou mobilní zdroje (doprava), zatěžující ovzduší oxidy dusíku, oxidem uhelnatým, uhlovodíky, případně sloučeninami olova. Přímou v řešeném území není žádná stanice, monitorující čistotu ovzduší<sup>50</sup>.

### Doporučená řešení:

Snížení emisí malých zdrojů lze řešit optimální kombinací využití elektrické energie a aplikací ekologicky čistých paliv (odpadní dřevo, propan-butan, černé uhlí, dřevní brikety, travní brikety apod.), s využitím doplňkových netradičních zdrojů elektrické energie. Z dlouhodobého hlediska jsou výhodná geotermální čerpadla, při extrémních záporných teplotách doplněná jiným tepelným zdrojem

### OBECNÁ OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY:

Územní plán chrání terénní reliéf i všechny dochované přírodní hodnoty a umísťuje veškeré zastavitelné plochy mimo prvky systému ekologické stability. Nová výstavba je přípustná pouze v těsné návaznosti na stávající zástavbu (urbanizované celky zastavěného území) a je vyloučená ve volné krajině. Navrhované změny v území respektují dochovaný krajinný ráz, nezasahují do přírodních prostorových vztahů ani měřítka krajiny a nenarušují charakteristickou tradiční strukturu osídlení. ÚP respektuje ve volné krajině rozptýlené zemědělské usedlosti i chalupy, jejichž rozmístění a vzájemná kompozice jsou odkazem na přirozený vývoj sídelní struktury oblasti. Ta historická stavení, která zanikla do podoby zbořeníšť, se již k případné obnově nenavrhují.

S ohledem na lokaci řešeného území v rámci CHKO Kokořínsko – Máchův kraj a navazující kulturní zemědělské krajiny se z důvodu ochrany krajinného rázu, který je primárním veřejným zájmem, vylučují v nezastavěném území obce stavby pro zemědělství (vyjma lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, včelnic i včelníků) a další typy staveb uvedené v podkapitole F.2. podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití výrokové části územního plánu Ždírec. V nezastavěném území lze vyjma taxativně uvedených staveb a zařízení umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření (např. stavby pro vodní hospodářství), avšak pouze v souladu s charakterem nezastavěného území a v mezích platných právních předpisů. Nově umísťované stavby nesmí svým tvarem, proporcemi ani

46 Z údajů větrné růžice vyplývá severní vítr 7,5 %, severovýchodní vítr 2,1%, východní vítr, 2,3%, jihovýchodní vítr 13,2%, jižní vítr 9,5%, jihozápadní vítr 9,2%, západní vítr 8,3%, severozápadní vítr 14,7% a bezvětří 33,2%.

47 Jedná se především o tepelnou elektrárnu Mělník, vzdálená od řešeného území cca 30 km, dále o fonolitový lom Tachov a zdroje znečištění ovzduší z Doks.

48 Stacionárními zdroji znečištění ovzduší jsou zařízení spalovacího nebo jiného technologického procesu, které znečišťuje nebo může znečišťovat ovzduší, dále šachta, lom a jiná plocha s možností zapaření, hoření nebo úletu znečišťujících látek, dále plocha, na níž jsou prováděny práce nebo činnosti, které způsobují nebo mohou způsobovat znečištění ovzduší, a také sklady i skládky paliv, surovin, produktů, odpadů a další obdobná zařízení nebo činnosti.

49 Mobilní zdroje znečištění ovzduší jsou samohybná a další pohyblivá, případně přenosná zařízení, vybavená spalovacími motory znečišťujícími ovzduší, pokud tyto slouží k vlastnímu pohonu nebo jsou zabudovány jako nedílná součást technologického vybavení.

50 Nejbližšími stanicemi jsou manuální stanice ČHMÚ v Panské Vsi, blízko řešeného území. Dále jsou stanice v České Lípě na sever od řešeného území.

pozicí narušit genius loci a krajinný ráz, hodnoty území, dálkové pohledy atp. Při návrhu nových staveb obecně je nutno chránit charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém i urbanistickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou, nová výstavba se tak musí podřizovat formám a výrazu objektů v oblasti hmoty, půdorysu a výšky či tvaru střechy. Charakter nových staveb je třeba v příslušném stupni dokumentace k územnímu či stavebnímu řízení patřičně popsat a odůvodnit. Na celém území obce je územním plánem vyloučeno zřízení mobilních domů tzn. obydlí, umožňujících transport z místa na místo, a to ve všech typech funkčních ploch. Důvodem je fakt, že mobilní dům může být chápán jako výrobek plnící funkci stavby, který nepodléhá stavebnímu povolení ani ohlášení, čímž se výrazně snižuje vymahatelnost ochrany veřejných zájmů, které v řešeném území představují zejména přírodní, historické, architektonické i urbanistické hodnoty. Nad rámec regulativů definovaných tímto ÚP Ždírec mohou být uplatněny i další požadavky, zejména orgánu ochrany přírody a krajiny, a to na podrobnější plošné a prostorové uspořádání staveb včetně důslednějších podmínek ochrany krajinného rázu, a to hlavně v rámci CHKO Kokořínsko - Máchův kraj a EVL Kokořínsko. Výstavba nových objektů individuální rekreace je s ohledem na zachování krajinného rázu ve volné krajině vyloučena. Územní plán respektuje existující prostupnost do krajiny ze sídla a stávající systém pěších (turistických) tras i cyklotras, trasované v souladu s historicky formovanou cestní sítí. Všechny územní limity jsou zobrazeny v Koordináčním výkrese (II.2 – a).

#### Významné krajinné prvky (VKP):

Z lokalit s obecnou ochranou přírody jsou respektovány významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky, mokřady) coby ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. V řešeném území se nenacházejí významné krajinné prvky registrované orgánem ochrany přírody.

#### Krajinný ráz & typ, přírodní parky:

Dle Zásad územního rozvoje Libereckého kraje zasahuje území obce Ždírec do oblastí krajinného rázu 15 – Dokesko, podoblast 15-2 Dokesko a Dubsko a 16 – Kokořínsko, podoblast 16-4 Beškovský kopec - Vráteňská hora. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Obec leží v rámci dvou základních krajinných typů dle převládajícího způsobu využití: lesozemědělské a lesní krajiny. Obec zasahuje oblast unikátních krajinných typů. Na území Ždírece nejsou přírodní parky, ani v něm nejsou evidovány přechodně chráněné plochy.

#### Biochory:

Ždírec leží v hercynské biogeografické podprovincii, v bioregionu Kokořínském (1.33), marginální severní část území zasahuje i do bioregionu Ralského (1.34). Na území obce se vyskytují tyto biochory:

- (1.33) 4WW Vrchoviny na kyselých pískovcích se skalními městy 4. v.s.
- (1.33) 3BE Erodované plošiny na spraších 3. v.s.
- (1.33) 4QW Pahorkatiny se skalními městy 4. v.s.
- (1.34) 4BE Erodované plošiny na spraších 4. v.s.

#### Vodní toky a plochy:

V řešeném území obce není žádný trvalý vodní tok a nezasahuje do něj záplavové území. Ve Ždírci se nacházejí dvě menší vodní plochy, požární nádrž na návsi a revitalizovaná vodní plocha na okraji sídla. Drenážované (meliorované) zemědělské pozemky na území obce nejsou.

### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY:

Územní plán v řešeném území vymezuje skladebné části regionálního ÚSES v souladu s nadřazenou ÚPD – ZÚR LK a stabilizuje prvky lokálního územního systému ekologické stability, které vycházejí z aktuálních podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny (Generel ÚSES). Územní plán vymezuje (zpřesňuje) skladebné části ÚSES na úroveň jednotlivých pozemků či jejich lomových bodů. Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Jediný hierarchicky vyšší prvek ÚSES zasahuje do řešeného správního území v jeho západním cípu, a to v podobě **regionálního biocentra RC 1287 „Beškovský kopec“**. Navazující lokální systémy ekologické stability doplňují vesměs síť vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby, tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km. Lokální systémy ES by měly být vždy převážně terestrické. Na území Ždírci se vymezují lokální biocentra a biokoridory, které jsou z 99,56 % funkční. Nefunkční část biokoridoru LBK 1287 - 021 je navržena k založení v rámci návrhové PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP) a zároveň je vymezena jako VPO. Volbu vhodného typu a způsobu založení navrženého LBK nelze stanovit na úrovni ÚPD. Nezbytnost zachování či podpoření rozmanitosti vyskytujících se druhů a jejich společenstev v rámci prvků ÚSES bude řešena v rámci přípravy projektové dokumentace.

ÚP Ždírec z důvodu ochrany urbanistické kompozice krajinného reliéfu, přírodních i stavebních dominant nebo historických hodnot místa vymezuje funkční plochy RZV v rámci prvků ÚSES tak, aby odpovídaly reálným přírodním prostorům i celkovému obrazu krajiny. Systém ekologické stability tak zahrnuje nejen PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP), PLOCHY PŘÍRODNÍ - lesní (NPI) a PLOCHY PŘÍRODNÍ - smíšené (NPs), ale i PLOCHY LESNÍ (NL) a doplňkově rovněž plochy dopravní infrastruktury.

### Koeficient ekologické stability (KES):

Pro zjištění reálného stavu krajiny z hlediska její vyváženosti a rovnováhy je možné použít aktuální koeficient ekologické stability. Ekologická stabilita představuje schopnost krajiny samovolnými vnitřními mechanismy vyrovnávat rušivé vlivy vnějších faktorů bez trvalého narušení přírodních mechanismů, čili obrana přírodního systému změnám během působení cizího činitele zvenčí, anebo návrat po skončeném působení cizího činitele k přirozenému normálu. Protože potenciálními nositeli ekologické stability krajiny jsou přirozené ekosystémy, racionální využívání krajiny nejen nevylučuje, ale nutně zahrnuje jejich trvalou existenci.

Určení hodnoty ekologické stability konkrétního území, resp. administrativní jednotky, je vyjádřeno koeficientem ekologické stability, který umožňuje získat základní informaci o stavu krajiny daného území a míře problémů, jež se v ní vyskytují. Tento KES je poměrové číslo stanovené poměrem ploch stabilních (*zahrady + ovocné sady + TTP + lesní pozemky + vodní plochy = 327,858 ha*) k nestabilním (*orná půda + zastavěné plochy + ostatní plochy = 215,763 ha*) krajínotvorných prvků v řešeném území.

**KES = 327,858 / 215,763 = 1,52**, tj. řešené území obce Ždírec lze na základě hodnoty KES klasifikovat jako krajinný typ B = krajina intermediální (KES 0,9 - 2,9): území mírně stabilní - běžná kulturní krajina, v níž jsou technické objekty v relativním souladu s charakterem relativně přírodních prvků.

## ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ:

### CHKO Kokořínsko – Máchův kraj:

Větší západní polovina správního území obce Ždírec leží ve zvláště chráněném území, chráněné krajinné oblasti (CHKO) Kokořínsko – Máchův kraj, kdy jeho hranice, vyznačená v *Koordináčním výkrese (II.2 – a)*, probíhá po místní komunikaci Tachov – Ždírec – Luka v její historické stopě.

V řešeném území obce je území CHKO tvořeno třemi zónami odstupňované ochrany přírody<sup>51</sup>:

**2. zóna** je tvořena hlavně lesními pozemky. Cílem je dotvoření druhově i prostorově rozmanitých lesních i nelesních společenstev využívaných pouze takovým extenzivním způsobem, jenž působí pozitivně na jejich zachování. Pro dosažení cíle je na některých lesních pozemcích nutné zajištění vhodnějšího způsobu hospodaření. Ve vybraných lokalitách je třeba zatravnění, kosení, pastva i odstraňování náletu. Nová výstavba ve 2. zóně není žádoucí. Výjimkou mohou být stavby na historických stavebních parcelách a v odůvodněných případech i stavby a zařízení, kdy jejich realizace a provoz není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny a mají význam pro širší území z hlediska jeho řízeného rozvoje. Povolit lze také stavby veřejné infrastruktury, které zlepšují životní prostředí (ČOV, kanalizace, atp.), a stavby liniové, pokud jejich existence a provoz výrazně nezhorší životní prostředí.

**3. zóna** je tvořena zbytkovými územími, sestávajícími z lesních i zemědělských pozemků, včetně plošně arondované zastavěné části obce. Cílem je dotvoření esteticky i přírodovědecky hodnotné krajiny včetně sídel, jejíž obhospodařování je usměrňováno, zejména s ohledem na možné negativní působení na 1. a 2. zónu ochrany přírody. Pro dosažení cíle je na některých lesních pozemcích nutné prosazení některých, spíše doplňkových, opatření nad rámec běžného obhospodařování lesních porostů, regenerace ekologické kostry krajiny, zejména realizací pozemkových úprav, usměrňováním velkoplošného zemědělského hospodaření, provedením protierozních opatření, zachování historického krajinného rázu sídel a obnova jejich urbanistického výrazu.

**4. zóna** je ve dvou nenavazujících lokalitách tvořena intenzivně využívanou ornou půdou. Cílem je vytvoření vhodně zastavěného území pro rozvoj ekonomických aktivit i bydlení a provozování ekologicky stabilizované intenzivní formy zemědělství. Pro dosažení cíle je nutný rozvoj pouze architektonicky přijatelné zástavby a obnova stabilizujících prvků v krajině (ÚSES, cestní síť, rozptýlená zeleň, atp.).

### SOUSTAVA NATURA 2000:

Západní části řešeného území obce Ždírec je součástí Evropsky významné lokality (EVL) CZ0214013 Kokořínsko, která zasahuje přibližně 34,41 % správního území. Lokalita je vyhlášena dle směrnice EU č. 92/43/EEC o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Účelem je zabezpečit ochranu biodiverzity pomocí ochrany cílových druhů a typů přírodních stanovišť a zajišťovat jejich vzájemné územní propojení.

### PAMÁTNÉ STROMY, ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ DRUHY ROSTLIN, ŽIVOČICHŮ A NEROSTŮ:

V řešeném území Ždírec není dle ÚAP registrován výskyt zvláště chráněných druhů rostlin ani živočichů<sup>52</sup>, v obci nejsou památné stromy, jejich skupin či stromořadí.

---

51 **1. zóna** ochrany přírody do správního území obce nezasahuje.

52 Je důvodné předpokládat, že zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů se mohou vyskytovat zejména na ploše EVL.

## H.5. KONCEPCE VYMEZENÍ VPS, VPO A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro přiměřený rozvoj sídelní struktury a ochranu životního prostředí vymezuje ÚP Ždírec veřejně prospěšné stavby<sup>53</sup> i veřejně prospěšná opatření<sup>54</sup>, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám odejmout či omezit, a také veřejně prospěšné stavby i veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. V řešeném území nejsou vymezovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci<sup>55</sup>, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Mezi veřejně prospěšné stavby se zahrnují nově vymezené plochy pro dopravní infrastrukturu místního významu, a to **VD01 ... paralelní propojení Ždírcce se silnicí č. III/27325**, která umožní realizaci cesty v historicky formované stopě v rámci zastavitelné plochy **Z15** a vytvoří tak duplicitní propojení centra Ždírcce s obchvatovou silnicí v oblasti výraznějšího rozvoje obce, **VD02 ... rozšíření a zpevnění místní prašné komunikace**, jež umožní modernizaci polní cesty určené hlavně pro zemědělskou techniku v rámci zastavitelné plochy **Z16** a **VD03 ... paralelní propojení Ždírcce se Ždíreckým Dolem**, jež poskytne prostor pro fixaci nezpevněné komunikace spojující ústřední sídlo se Ždíreckým Dolem v rámci zastavitelné plochy **Z17**.

Jako VPS se definují prvky navrhované technické infrastruktury, a to **VT01 – VT04 ... vodovodní řady ve Ždírci**, které budou sloužit k rozšíření stávající vodovodní sítě směrem k rozvojovým lokalitám.

V řešeném území vymezený ÚSES vychází z podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny a v převážné většině je definován jako funkční<sup>56</sup>. ÚP Ždírec tak vymezuje VPO pro založení lokální skladebné části ÚSES pouze v jednom případě, konkrétně **VU01 ... realizace části lokálního biokoridoru LBK 1287 - 021**.

ÚP Ždírec vymezuje pro rozvoj veřejné správy a administrativy v rámci plochy přestavby **P02** VPS **PO01 ... přestavba technického objektu na obecní archiv**, pro kterou lze uplatnit předkupní právo. V rámci ploch změn **Z13** a **Z14** se vymezují veřejná prostranství, která vytvoří ústřední prostor pro obecní aktivity, respektive ochrannou zeleň mezi různými plochami bydlení, a charakterizují se jako VPS **PP01 ... realizace parku v okrajové části Ždírcce**, respektive **PP02 ... realizace zeleně v okrajové části Ždírcce**, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## H.6. KONCEPCE OBRANY STÁTU A OCHRANA OBYVATELSTVA

### Požární ochrana:

Požární bezpečnost staveb bude řešena dle stávající koncepce v souladu s vyhláškou č. 268/2011 Sb. v platném znění a v návaznosti na české normy (ČSN 730873 PBS - zásobování vodou, ČSN 752411 zdroje požární vody - příjezdové komunikace pro požární vozidla a ČSN 730804 požární bezpečnost staveb - výrobní objekty). Nové komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou mobilní požární technikou.

---

53 VPS je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k ochraně nebo rozvoji území obce.

54 VPO je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

55 K asanačním úpravám může v řešeném území docházet pouze v omezeném rozsahu, a to při rekonstrukcích a stavebních úpravách jednotlivých staveb.

56 Ostatní vymezené skladebné části ÚSES jsou v územním plánu zpřesněny jako funkční, tudíž bez potřeby jejich definování jako veřejně prospěšná opatření. A to včetně regionálního biocentra RBC 1287 – Beškovský kopec, jež se v souladu s nadřazenou ÚPD (ZÚR LK) vymezuje v západní části správního území obce Ždírec.

### Protipovodňová ochrana:

V řešeném území obce Ždírec se nenachází žádný trvalý vodní tok a na správním území obce není vyhlášeno záplavové území. Plochy pro realizaci protipovodňových opatření nejsou ÚPD vymezeny.

### Obrana státu:

DRUHY STAVEB, pro které je v souladu s ustanovením § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, k vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení, vždy nutné souhlasné stanovisko Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany (SNM MO) Praha:

1. Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o OP;
2. Výstavba, rekonstrukce a likvidace železničních tratí, vleček a nakládacích ramp. Výstavba a rekonstrukce dálnic, silniční sítě I. – II. třídy;
3. Výstavba, rekonstrukce a likvidace letišť všech druhů, vč. jejich ochranných pásem i přidružených objektů a zařízení;
4. Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše;
5. Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů a lomů s použitím elektrického roznětu;
6. Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléové stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejichž stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných OP;
7. Výstavba a rekonstrukce objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanty v otevřeném terénu;
8. Výstavba fotovoltaických elektráren;
9. Výstavba větrných elektráren.

Ministerstvo obrany si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy Armády České republiky.

### Civilní ochrana:

Požadavky na ochranu obyvatelstva se řídí vyhláškou č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

- Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:

Ochrana není zapotřebí z důvodů absence trvalého vodního toku na zájmovém území i v jeho bezprostřední blízkosti.

- Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:

V řešeném území se nenachází žádný stálý tlakově odolný úkryt pro ukrytí obyvatelstva. Pro ukrytí je nutno využít ochranné vlastnosti staveb, případně improvizované protiradiační úkryty budované svépomocí. Pro zřizování improvizovaných úkrytů jsou vhodné sklepní prostory rodinných domů, suterény a polosuterény objektů občanské vybavenosti, upravené podle příslušných předpisů. Tyto úkryty je třeba situovat v centrech spádových oblastí s dobřehovou vzdáleností 500 – 800m.



- Zóna havarijního plánování:

V území není zóna havarijního plánování vymezena. Charakter výrobních služeb nevyvolává potřebu stanovení havarijních zón ani stanovení míst pro vyvezení nebezpečných látek mimo obec.

- Evakuace obyvatelstva a přechodné ubytování:

Pro řešení mimořádných událostí je možné zajistit evakuační místo v centru obce. Doporučuje se využití objektu obecního úřadu a dalších objektů ve vlastnictví obce.

- Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci:

V současné době sklad pro tento účel není zřízen. V případě potřeby bude situován v objektech ve vlastnictví obce<sup>57</sup>.

- Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce:

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné látky.

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

Na záchranných a likvidačních pracích se budou podílet především složky IZS, případně posilové prvky z řad místních firem. Pro nasazení těchto složek, včetně dekontaminace, přednostně využívat zpevněné plochy, jimiž jsou parkoviště a manipulační plochy, případně sportoviště či jiná veřejná prostranství. Výběr těchto ploch je plně v kompetenci obce a krizového štábu.

Odvoz trosk a suti je možno provést na skládky, vymezené v rámci města Doksy. Způsob nakládání s kontaminovaným nebo jinak nebezpečným odpadem je v kompetenci specializovaných firem nebo organizací, oprávněných k nakládání s těmito odpady. Nakládání s uhynulými zvířaty je v kompetenci Veterinární správy spolu s Veterinárním asanačním ústavem.

- Ochrana před vlivy nebezpečných látek:

Všechny nebezpečné látky (propan-butan, nafta, benzín, atp.) musí být skladovány ve schválených nádržích podle platných ČSN.

- Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:

Zásobování obce pitnou vodou je zajištěno z vrtu s potřebnou kapacitou 2 – 2,5 l.s<sup>-1</sup>, a to přes vodojem s objemem 75 m<sup>3</sup>. V případě krátkodobého výpadku elektrické energie lze odběr pokrýt omezenou dodávkou z akumulace vodojemu. Při dlouhodobém výpadku elektrické energie je možné využití mobilních agregátů v kombinaci se zásobováním území dovozem vody. Havarijní plány jsou řešeny provozovatelem zařízení SČVK Ústí nad Labem. Pro nouzové zásobování budou využívány i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to i v omezené kapacitě. Nouzové zásobování elektrickou energií zajišťuje provozovatel rozvodné sítě, který má zpracované příslušné havarijní plány.

## I. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

ÚP Ždírec v řešeném území nevymezuje žádné prvky regulačního plánu.

---

57 *Prostředky individuální ochrany pro občany Ždírci byly staženy do centrálních skladů GR HZS Praha, odkud budou v případě potřeby vydávány. Materiál humanitární pomoci je uložen u HZS kraje.*

## J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### J.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Územní plán Ždírec vymezuje zastavěné území v souladu s náležitostmi § 58 stavebního zákona, které zachycuje stav nad digitální katastrální mapou k 1. červnu 2020. Souhrnná plocha vymezeného zastavěného území je 20,810 ha, což je cca 3,83 % celého řešeného území obce Ždírec (543,621 ha).

V grafické části ÚP je zastavěné území zakresleno ve *Výkrese základního členění území (I.2 - a)*, v *Hlavním výkrese (I.2 - b1)*, ve *Výkrese koncepce veřejné infrastruktury (I.2 - b2)* a ve *Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.2 - c)* i ve *Schématu vymezení ÚSES (I.2 - s)*.

Definované zastavěné území zahrnuje v souladu s platnou legislativou jak zastavěné stavební pozemky koncentrované v centrálních částech sídel, tak i další pozemky, zpravidla zahrady tvořící s obytnými a hospodářskými budovami souvislý celek, jež leží ve vnějším perimetru Ždírci a Bořejova<sup>58</sup>. Součástí zastavěného území jsou i ústřední veřejná prostranství a další pozemní komunikace či jejich části.

Většinová část zastavěného území je využita zejména pro venkovské bydlení a plochy smíšeně obytné. Územním plánem definované stabilizované plochy těchto funkcí jsou využity dosti intenzivně a jejich další zahušťování může být v rozporu se zásadami koncepce rozvoje území a ochranou jeho hodnot, tedy s respektem ke stávajícímu charakteru hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby. Pro další rozvoj obce se tak i ve vymezeném zastavěném území definují plochy změn v podobě ploch přestavby a zastavitelných ploch.

#### Absolutní hodnoty a procentuální podíl ploch RZV vyskytujících se v zastavěném území:

• BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV)	10,410 ha	50,02 %
• SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské (SV)	1,054 ha	5,06 %
• OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV)	0,520 ha	2,50 %
• OBČANSKÉ VYBAVENÍ - se specifickým využitím (OP)	0,132 ha	0,63 %
• OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)	0,145 ha	0,70 %
• VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)	0,617 ha	2,97 %
• VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)	0,710 ha	3,41 %
• MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DM)	0,088 ha	0,42 %
• DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS)	0,590 ha	2,84 %
• TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě (TI)	0,047 ha	0,23 %
• VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba (VZ)	1,823 ha	8,76 %
• ZELEŇ - specializované zemědělství a zahradnictví (ZZ)	0,532 ha	2,56 %
• ZELEŇ - soukromá a vyhrazená (ZS)	2,781 ha	13,36 %
• PLOCHY LESNÍ (NL)	0,095 ha	0,46 %
• PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)	0,040 ha	0,19 %
• PLOCHY ZMĚN – zastavitelné plochy & plochy přestavby	1,226 ha	5,89 %

58 Zahrady zahrnuté do zastavěného území byly již zpravidla obsaženy v definovaném intravilánu.

## J.2. PLOCHY ZMĚN

Plochy změn se vymezují z důvodu podpory žádoucího ekonomického rozvoje obce tak, aby byl zajištěn kontinuální, respektive koncepční stavební vývoj sídelní struktury a zároveň byly v maximální míře respektovány veškeré územní hodnoty a limity. Rozsah, kapacita, funkční využití a pozice návrhových ploch vycházejí z demografických dat, ale i z důvodných zájmů místních obyvatel či lokálních investorů, a také ze zachování určité právní a územně plánovací kontinuity<sup>59</sup>.

Pro Ždírec, respektive správní území dnešní obce, byl od druhé poloviny 19. století<sup>60</sup> charakteristický neustálý odliv obyvatelstva, jenž vyvrcholil v roce 1991, kdy v obci žilo pouze 93 obyvatel. V 90. letech 20. století ale došlo ke zlomu a obec zaznamenala poměrně strmý nárůst rezidentů, který na přelomu tisíciletí činil 21 osob<sup>61</sup>. Příliv obyvatel pokračoval i v první dekádě 21. století, kdy přibýlo 19 osob<sup>62</sup>. Za přibližně 20 let dosáhl celkový kladný přírůstek více jak 40 % nejnižšího stavu. Tento růstový trend se zastavil mezi prvním a druhým desetiletím 21. století. Od té doby až do současnosti počet stálých obyvatel osciluje v rozmezí 126<sup>63</sup> – 135<sup>64</sup> osob. K 1. lednu 2019 žilo na území obce 130 obyvatel, což je průměrná hodnota za předchozích přibližně 13 let. Přestože množství stálých obyvatel k časové ose vykazuje formu sinusoidy, z dlouhodobého hlediska lze sledovat mírně vzrůstající tendenci.

Spolu s vývojem stavu obyvatelstva obce je třeba sledovat i počet nově postavených rodinných domů. Tyto veličiny však nevykazují souvztažné hodnoty. Zatímco v 90. letech, v období výrazného přírůstku obyvatel, byly postaveny pouze 2 RD<sup>65</sup>, tak z hlediska zvyšování počtu rezidentů v analogické epoše první dekády 21. století již vzniklo 5 RD<sup>66</sup>. V následujících pěti letech, kdy počet obyvatel principiálně stagnoval, ale bylo postaveno dalších 11 trvale obydlených domů a jejich počet se ustálil na hodnotě 44 (nadto se v obci nachází 29 objektů využívaných k rekreaci, tj. 26 chalup nevyčleněných z BF + 2 chaty)<sup>67</sup>. Fenomén, kdy počet nových rodinných domů nekoresponduje s nárůstem obyvatelstva, ale je mnohem dynamičtější, pravděpodobně souvisí se vzrůstající kupní silou a tím i rostoucími požadavky na standard a kvalitu bydlení, jež vedou k přirozenému snižování obložnosti, tedy počtu osob užívajících jednu trvale obydlenou bytovou jednotku (rodinný dům).

Vzhledem k tomu, že je pro zabezpečení trvale udržitelného venkovského prostředí žádoucí zamezit odlivu zejména ekonomicky a sociálně aktivních obyvatel do ústředních městských sídel, tak je nutné zajistit vyhovující podmínky pro jejich život. Toho je možné docílit účelnou stimulací výstavby rodinných domů s hospodářským zázemím situovaných v kvalitním prostředí, a též podporou adekvátních hospodářských aktivit v podobě drobné, řemeslné, nerušící či zemědělské výroby i dostupných služeb.

---

59 *Lokality zařazené do zastavitelných ploch v předchozí (starší) územně plánovací dokumentaci je vhodné ve veřejném zájmu rušit pouze ve výjimečných případech.*

60 *První relevantní sčítání lidu proběhlo v roce 1869.*

61 *V roce 1991 v obci žilo 93 obyvatel; v roce 2001 již 114 obyvatel.*

62 *V roce 2001 v obci žilo 114 obyvatel; v roce 2009 již 133 obyvatel.*

63 *V posledním desetiletí byl nejnižší počet obyvatel (126) zaznamenán v roce 2011.*

64 *V posledním desetiletí byl nejvyšší počet obyvatel (135) zaznamenán v roce 2015.*

65 *V letech 1991 – 2000 byly dle SLDB 2011 postaveny 2 RD*

66 *V letech 2001 – 2011 byly dle SLDB 2011 postaveno 5 RD*

67 *dle Programu rozvoje obce Ždírec na období 2016 – 2021*

Na základě statistických údajů, stávajícího stavu ekonomiky České republiky a prognóz hospodářského vývoje, lze v příštích 10 – 15 letech očekávat z hlediska úrovně populace buďto stagnující scénář, odpovídající předpokládanému trendu v okrese Česká Lípa, anebo její mírně optimistický vývoj<sup>68</sup>. Vzhledem k umístění obce na okraji CHKO Kokořínsko – Máchův kraj je třeba počítat i se zachováním rekreačního potenciálu sídla. Přestože se v plochách RZV BV a SV stavby pro rodinnou rekreaci připouštějí pouze v rámci stávajících objektů, tak je důvodné předpokládat nárůst přechodně bydlicích (ostatních uživatelů území), na úkor rezidentů. Pro zachování přinejmenším kontinuální hladiny stálého obyvatelstva obce tak bude nutné hledat nové plochy pro výstavbu RD. Budou-li se vyvíjet všechny prorůstové aktivity (zejména nová výstavba) pozitivním směrem a noví investoři projeví zvýšený zájem o obec Ždírec, lze v rámci optimistické varianty očekávat zvýšení počtu trvale bydlicích obyvatel až k hodnotě 150 trvale žijících v cca 60 domech a dalších zhruba 110 přechodně bydlicích (rekreantů)<sup>69</sup>.

Pro přiměřený rozvoj obce vymezuje územní plán Ždírec plochy změn v souhrnné výměře **4,665 ha**<sup>70</sup>, z čehož **0,305 ha** připadá na plochy přestavby a **4,360 ha** na plochy zastavitelné. Při vymezování nových ploch změn je kladen důraz na jejich souvztažnost k zastavěnému, respektive reálně využitému území i jeho lokálním osobitostem, a to z důvodu zachování kontinuity stavebního a architektonického vývoje. Zohledněny jsou také jejich vazby na okolní kulturní krajinu a snaha o její maximální ochranu. Z výše zmíněných důvodů se nové zastavitelné plochy vymezují pouze v přímé vazbě na zastavěné území, anebo přímo v něm na dosud nevyužitých lokalitách (plochy přestavby, určené pro obnovu či opětovné využití znehodnoceného území, jsou ze své podstaty vymezeny pouze v zastavěném území).

Převážná část navržených ploch změn je určena pro venkovské bydlení v rodinných domech s možným hospodářským zázemím<sup>71</sup>, a to v celkovém rozsahu 2,889 ha<sup>72</sup>. Z této výměry je 0,270 ha (9,35 %) vymezeno coby plocha přestavby a 0,921 ha (31,89 %) jako zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území. Zbýlé 1,698 ha (58,76 %) představují zastavitelné plochy v přímém styku se zastavěným územím.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy s kapacitou **16 RD**; v ploše přestavby se předpokládá realizace **1 RD**<sup>73</sup>. Takto stanovená kapacita umožní realizaci zázemí pro přibližně 60 osob a vytvoří tak odpovídající územní rezervu pro budoucí předpokládaný (optimální) stav 150 stálých obyvatel. Plochy změn určené pro bydlení nejsou ve vlastnictví obce, a tak se další rozvoj bude odehrávat výhradně na soukromých parcelách. Tato situace redukuje jejich využitelnost externími investory, a proto je důvodné předpokládat, že v návrhovém horizontu nebudou všechny využity.

---

68 *Migrační vývoj bude určován z velké části podle reálných příjmů obyvatelstva, které mají bezprostřední vliv na podíl výdajů na aktivity spojené s rozvojem atraktivního bydlení v rodinných domcích v lokalitách s kvalitním přírodním prostředím v blízkosti rekreačních středisek (Doksy, Máchovo jezero, Dubá, Kokořínsko) a současně dostupných z větších měst (Česká Lípa, Mladá Boleslav) ... viz. Program rozvoje obce Ždírec na období 2016 – 2021*

69 *Tento odhad se shoduje s prognózou dle předchozí ÚPo.*

70 *Do této souhrnné výměry není započítána plocha změny v krajině K01 o rozloze 0,436 ha.*

71 *Pro venkovské bydlení v rodinných domech s možným hospodářským zázemím se vymezují jednak plochy BV, ale i plochy SV situované především kolem ždírecké návsi, které slouží i pro stavby, zařízení a činnosti drobné řemeslné a nerušící výroby či služeb nebo pro veřejné i komerční občanské vybavení místního významu.*

72 *Zastavitelné a přestavbové plochy pro venkovské bydlení v rodinných domech s možným hospodářským zázemím (tj. BV a SV) v souhrnné výměře 2,889 ha činí 61,5 % všech ploch změn (bez plochy K01).*

73 *V ploše přestavby P01 není exaktně stanoven maximální počet RD, nicméně se předpokládá výstavba 1 RD určeného majiteli okolních objektů nerušící dřevozpracující výroby.*

Plocha přestavby určená mj. pro bydlení v rodinných domech s případným hospodářským zázemím ...  
... se vymezuje v urbanizované lokalitě, jež je vzhledem k aktuálnímu technickému stavu zde umístěných objektů vhodná k transformaci stávající zástavby na vesnické bydlení v soudobém standardu.

**P01** SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské (SV) **(0,270 ha)**

*Plocha změny pro transformaci vnitroblokové zástavby (špýcharu) na objekty nerušící dřevozpracující výroby, které budou doplněny bydlením v rodinném domě s případným hospodářským zázemím.*

Vymezeno uvnitř zastavěného území na základě žádosti vlastníka pozemků.

Přímá dopravní obslužnost lokality z hlavní trasy místní komunikace.

Plocha přestavby leží v CHKO (III. zóna) a UAN (I. kategorie)

Navržené řešení není v rozporu se základní koncepcí staršího ÚPo (stabilizovaná plocha /BV/).

**P03** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV)

*Plocha změny pro přetvoření zemědělského areálu na rezidenční celek vesnického charakteru nebyla uvnitř zastavěného území z důvodu oživení a socioekonomické revitalizace oblastí vymezena, respektive **byla z návrhu ÚP** na základě Koordinovaného stanoviska odborných složek dotčeného orgánu KÚ Libereckého kraje (KULK 716/2020/OÚP) a Připomínky oprávněného investora – Povodí Ohře (POH/55432/2019-2/032100) **vyřazena.***

Zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech s případným hospodářským zázemím ...  
... se definují z důvodu umožnění rozvoje kapacit pro životní standard stávajících i případných nových obyvatel obce. Plochy se vymezují jak v prolukách zastavěného území (35,18 %), tak v přímé vazbě na něj (64,82 %), a to ve shodě s dlouhodobou koncepcí rozvoje území (v návaznosti na předchozí ÚPo) i s požadavky místních obyvatel a lokálních investorů.

**Z01** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,119 ha)**

*Zastavitelná plocha pro maximálně 1 RD s případným hospodářským zázemím.*

Vymezeno uvnitř zastavěného území na základě žádosti vlastníka pozemků.

Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace.

Zastavitelná plocha je vymezena v pásmu do 50 metrů od okraje lesa a v UAN (I. kategorie).

Navržené řešení je v souladu s koncepcí staršího ÚPo (lokalita č. 23 byla v I. etapě určena pro bydlení venkovského typu /BV/; část zahrnuta do stabilizované plochy /BV/).

**Z02** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,326 ha)**

*Zastavitelná plocha pro maximálně 2 RD s případným hospodářským zázemím.*

Vymezeno uvnitř zastavěného území z kompozičních důvodů (stavební proluka).

Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace přes veřejné prostranství.

Zastavitelná plocha je vymezena v pásmu do 50 metrů od okraje lesa.

Navržené řešení je převzato ze staršího ÚPo (lokalita č. 2 byla v I. etapě určena pro bydlení venkovského typu /BV/; část z této plochy již byla využita pro výstavbu).

- Z03** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,198 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 1 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno uvnitř zastavěného území z kompozičních důvodů (stavební proluka).  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace.  
Zastavitelná plocha je vymezena v pásmu do 50 metrů od okraje lesa a v UAN (I. kategorie).  
Navržené řešení je převzato ze staršího ÚPo (lokalita č. 2 byla v I. etapě určena pro bydlení venkovského typu /BV/; část z této plochy již byla využita pro výstavbu).
- Z04** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,070 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 1 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno uvnitř zastavěného území na základě žádosti vlastníka pozemků.  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace.  
Část zastavitelné plochy zasahuje do ochranného pásma lesa, plocha leží v UAN (I. kategorie).  
Navržené řešení se odchyluje od základní koncepce staršího ÚPo (stabilizovaná plocha /ZP/).
- Z05** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,160 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 2 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno uvnitř zastavěného území z kompozičních důvodů (stavební proluka).  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace.  
Navržené řešení je převzato ze staršího ÚPo (stabilizovaná plocha /BV/<sup>74</sup>).
- Z06** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,550 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 3 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno uvnitř zastavěného území na základě žádosti vlastníka pozemků<sup>75</sup>.  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace.  
Navržené řešení se odchyluje od základní koncepce staršího ÚPo (celá lokalita byla vymezena jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského typu /BV/, avšak její jihozápadní část byla coby lokalita č. 56 navržena ve II. etapě pro sport a rekreaci – fotbalové hřiště a další sporty /SR/).
- Z07** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,201 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 1 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno v přímé vazbě na zastavěné území na základě žádosti vlastníka pozemků.  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace.  
Zastavitelná plocha leží v CHKO (III. zóna).  
Zastavitelná plocha je vymezena v pásmu do 50 metrů od okraje lesa a v UAN (I. kategorie).  
Navržené řešení je v souladu s koncepcí staršího ÚPo (lokalita č. 21 byla ve II. etapě určena pro bydlení venkovského typu /BV/<sup>76</sup>).

---

74 *ÚP Ždírec definuje předmětnou lokalitu jako zastavitelnou plochu, zatímco ve starší ÚPo bylo shodné území vymezeno jako plocha stabilizovaná - stavová (totožné funkce). Důvodem této odlišnosti je rozdílná metodika, respektive podrobnost zpracování nové ÚPD a potřeba posouzení situace v celé její komplexnosti.*

75 *O vymezení zastavitelné plochy BV žádal vlastník pozemku p.č. 98/6. Z důvodu koncepčního řešení byly do dané plochy zahrnuty i sousední pozemky p.č. 98/5 a 98/7.*

76 *Východní část ÚPo vymezené lokality č. 21 již byla využita pro výstavbu 1 RD.*

- Z08** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,448 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 2 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno v přímé vazbě na zastavěné území z kompozičních důvodů (stavební proluka).*  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místních / účelových komunikací.  
Zastavitelná plocha je vymezena v pásmu do 50 metrů od okraje lesa.  
Navržené řešení je převzato ze staršího ÚPo (lokalita č. 1 byla ve II. etapě určena pro bydlení venkovského typu /BV/).
- Z09** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV)  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 1 RD s případným hospodářským zázemím nebyla v přímé vazbě na zastavěné území na základě žádosti vlastníka pozemků vymezena, respektive byla z návrhu ÚP na základě Koordinovaného stanoviska odborných složek dotčeného orgánu KÚ Libereckého kraje (KULK 716/2020/OÚP) a Souhrnného stanoviska odboru životního prostředí Městského úřadu Česká Lípa (MUCL/3621/2020) vyřazena.*
- Z10** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,425 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 2 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno v přímé vazbě na zastavěné území z kompozičních důvodů (stavební proluka).*  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místních / účelových komunikací.  
V lokalitě je objekt drobné architektury (Boží muka), který bude respektován in situ.  
Navržené řešení je převzato ze staršího ÚPo (lokalita č. 3 byla v I. etapě určena pro bydlení venkovského typu /BV/; část z této plochy již byla využita pro výstavbu
- Z12** BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské (BV) **(0,122 ha)**  
*Zastavitelná plocha pro maximálně 1 RD s případným hospodářským zázemím.*
- Vymezeno v přímé vazbě na zastavěné území<sup>77</sup> na základě žádosti vlastníka pozemků.*  
Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace, resp. ze silnice III/25932.  
Zastavitelná plocha leží v CHKO (III. zóna) a v UAN (I. kategorie).  
Navržené řešení se odchyluje od základní koncepce staršího ÚPo (předmětná plocha spadala do lokality č. 4, navržené ve II. etapě pro občanskou vybavenost /OV/).

---

77 Větší část plochy (72,5 %) je vymezena vně ZÚ, menší část plochy (27,5 %) je vymezena uvnitř ZÚ.

#### Zastavitelná plocha určená pro výrobu a skladování ...

... se vymezuje pro přiměřený rozvoj ekonomických a hospodářských aktivit v obci. ÚP Ždírec pro výrobu a skladování stabilizuje fungující zemědělský areál, další větší produkční areály se však v obci nenacházejí. Drobná řemeslná a nerušící výroba či veřejné i komerční občanské vybavení místního významu jsou zahrnuty do funkčních ploch SMÍŠENĚ OBYTNÝCH – venkovských (SV) koncentrujících se v centrální části Ždírci. Při východním okraji sídla je provozováno specializované zemědělství a zahradnictví (pěstování travních koberců), pro jehož rozsáhlé plochy je nutné vytvořit objekty adekvátního zázemí v rámci zastavitelné plochy.

#### **Z11** VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba (VZ) **(0,241 ha)**

*Zastavitelná plocha pro rozvoj pěstivelské výroby a zázemí zemědělských ploch byla na základě dohodovacího řízení s oddělením ochrany přírody odboru životního prostředí a zemědělství KÚ Libereckého kraje oproti návrhu ÚP redukována o 45 %.*

Vymezeno na základě žádosti vlastníka pozemků<sup>78</sup>.

Přímá dopravní obslužnost lokality z místní / účelové komunikace.

Navržené řešení se odchyluje od základní koncepce staršího ÚPo (celá lokalita byla vymezena jako stabilizovaná plocha orné půdy /ZP/).

#### Plocha přestavby určená pro veřejnou infrastrukturu ...

... se definuje v jihozápadní části Ždírci pro možnosti rozvoje veřejné správy.

#### **P02** OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV) **(0,035 ha)**

*Plocha změny pro rozvoj veřejné správy a administrativy, respektive pro úpravu dosavadního technického objektu na obecní archiv. Jedná se o VPS „P001“, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.*

Vymezeno uvnitř zastavěného území pro potřeby obce.

Přímá dopravní obslužnost lokality z hlavní trasy místní komunikace.

Část plochy přestavby zasahuje do ochranného pásma trafostanice.

Plocha přestavby leží v CHKO (III. zóna).

Navržené řešení je převzato ze staršího ÚPo (lokalita č. 22 byla v I. etapě určena pro bydlení venkovského typu /BV/).

#### **P04** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)

***Plocha změny pro přeměnu části zpevněné komunikace na travnatou plochu určenou pro oddych i obecní aktivity byla z návrhu ÚP vyřazena, respektive byla z koncepčních důvodů integrována do zastavitelné plochy Z13 se shodnou funkční náplní.***

---

78 *Plocha změny Z11 není v přímém styku se ZÚ. Lokalita je umístěna v ústřední pozici fungujícího areálu specializované pěstivelské výroby, a to v přímé vazbě na místní cestu pro zemědělskou techniku (navrženou k rozšíření i případnému zpevnění), přes kterou navazuje na další zastavitelné plochy, potažmo na zastavěné území. Pozice zastavitelné plochy byla na základě dohodovacího řízení s OOP odboru životního prostředí a zemědělství KÚ LK korigována tak, aby reflektovala organizaci ZPF v tom smyslu, že majoritní část plochy bude vymezena na půdách II. třídy ochrany, zatímco nejhodnotnější půdy I. třídy ochrany, které přiléhají k ZÚ, zasáhnou pouze okrajové části předmětné lokality.*



Zastavitelné plochy určené pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu ...

... se vymezují pro zvýšení životního standardu a zajištění dostatečné rozlohy vhodných veřejných prostranství i jejich snadné všeobecné dostupnosti. Nové plochy veřejné zeleně vytvoří platformu pro obecní a volnočasové aktivity. Pro rozšíření dopravní infrastruktury se vymezují tři nové plochy změny.

**Z13** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) **(0,904 ha)**

*Zeleň na veřejném prostranství, jež vytvoří ústřední prostor pro obecní aktivity. Jedná se o veřejné prostranství „PP01“, pro které lze uplatnit předkupní právo.*

Vymezeno v přímé vazbě na zastavěné území pro potřeby obce.

Přes zastavitelnou plochu vede nadzemní vedení VN 35 kV včetně ochranného pásma.

Zastavitelná plocha leží v CHKO (III. zóna).

Stanovené řešení se částečně odchyluje od základní koncepce staršího ÚPo (předmětné území bylo zahrnuto do dvou lokalit využitelných až ve II. etapě, a sice do plochy č. 56 navržené pro sport a rekreaci /SR/ a lokality č. 14 určené pro zemědělskou výrobu /ZV/).

**Z14** VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV) **(0,012 ha)**

*Zeleň na veřejném prostranství, která tvoří ochranu mezi plochami bydlení. Jedná se o veřejné prostranství „PP02“, pro které lze uplatnit předkupní právo.*

Vymezeno v přímé vazbě na zastavěné území pro potřeby obce.

Část zastavitelné plochy je vymezena na PUPFL.

Navržené řešení je principiálně v souladu se základní koncepcí staršího ÚPo (předmětná plocha spadala do větší lokality č. 57 navržená v I. etapě pro plochy dopravy /DV/)

**Z15** DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS) **(0,145 ha)**

*Zastavitelná plocha pro dopravní infrastrukturu silniční, tj. obnovu komunikace propojující centrum Ždírcce se silnicí III/27325. Jedná se o VPS „VD01“.*

Vymezeno v přímé vazbě na zastavěné území pro potřeby obce.

Obnova dřívější komunikace nebyla ve starším ÚPo řešena.

**Z16** MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DM) **(0,295 ha)**

*Zastavitelná plocha pro rozšíření a zpevnění místní prашné cesty určené pro zemědělskou techniku a sekundární napojení sídla. Jedná se o VPS „VD02“.*

Vymezeno ve volné krajině pro potřeby obce.

Rozšíření nezpevněné polní cesty nebylo ve starším ÚPo řešeno; ÚPo navrhoval podél této cesty založení stromořadí (aleje), což je vhodné respektovat i do budoucna.

**Z17** MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DM) **(0,144 ha)**

*Zastavitelná plocha pro rozšíření i stabilizování místní nezpevněné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl. Jedná se o VPS „VD03“.*

Vymezeno ve volné krajině pro potřeby obce.

Zastavitelná plocha je vymezena na PUPFL.

Rozšíření a stabilizování místní nezpevněné cesty nebylo ve starším ÚPo řešeno.

*Pozn.: V přehledu jednotlivých ploch změn jsou uvedeny pouze ty limity, které mohou reálně ovlivnit využití dané plochy, nikoliv jevy, které do jejich vymezení zasahují pouze formálně (okrajově).*

## K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Územní plán Ždírec řeší celé správní území obce Ždírec, které se rozkládá na jednom katastrálním území (Ždírec v Podbezdězí). Celková rozloha řešeného území je 5.436.208,21 m<sup>2</sup>, tj. **543,621 ha**.

Rozdělení řešeného území dle konkrétních druhů pozemků:

- Zemědělský půdní fond (ZPF)<sup>79</sup> 273,328 ha (50,28 %)
  - orná půda 181,923 ha (33,47 %)
  - zahrady 6,458 ha (1,19 %)
  - ovocné sady 1,100 ha (0,20 %)
  - trvalý travní porost 83,847 ha (15,42 %)
- Lesní pozemky (PUPFL) 236,346 ha (43,48 %)
- Vodní plochy 0,107 ha (0,02 %)
- Zastavěné plochy a nádvoří 4,807 ha (0,88 %)
- Ostatní plochy 29,033 ha (5,34 %)

Nároky na vynětí lokalit navrhovaného řešení ze ZPF či PUPFL jsou vyčísleny v tabulkách.

### K.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení ÚP Ždírec na zemědělský půdní fond bylo zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, respektive se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka:

Plošná ochrana půdy je definována ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zábor půd, především pro stavební účely, je většinou nevratným procesem, který podstatně omezuje nebo úplně odstraňuje plnění funkcí půdy. Zábory půd patří podle závěrů dokumentu „Politika ochrany půdy EU“ mezi nejzávažnější procesy poškozující půdní fond jako celek.

Pro nezemědělské účely je nutno co nejméně používat zemědělskou půdu, navržené odnětí ZPF v nezbytných případech je třeba zdůvodňovat, přitom je nutno co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické poměry v území a zemědělskou cestní síť. Dále je třeba co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF a po ukončení stavby nebo jiné nezemědělské činnosti rychle provést úpravu či rekultivaci dotčené půdy.

Hodnocení z hlediska kvality půd probíhá na základě vymezení 5 tříd ochrany, které vycházejí z kódů mapy BPEJ (bonitovaných půdně-ekologických jednotek). Třídy ochrany uvádí Metodický pokyn OOLP/1067/1996 MŽP k odnímání půdy ze ZPF. Je žádoucí odnímat zemědělskou půdu pro nezemědělské účely přednostně z tříd V, IV a III.

---

79 Na správní území obce Ždírec se nevyskytují vinice ani chmelnice.

Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

#### Půdní charakteristiky zemědělských půd zastoupených v řešeném území:

Zemědělská půda, tj. pozemky ve druhu orná půda, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost (chmelnice ani vinice se v řešeném území nenacházejí), zaujímala k 1. červnu 2020 na území obce výměru 273,328 ha, což je 50,28 % celkové rozlohy správního území. Stupeň zornění zemědělské půdy (orná půda = 181,923 ha / zemědělský půdní fond = 273,328 ha) dosahuje přibližně 66,5 %.

#### Půdy ZPF na správním území obce dle třídy jejich ochrany<sup>80</sup>:

I. třída ochrany ZPF (5.11.00, 5.11.10, 5.14.00)	76,725 (14,11 %)
II. třída ochrany ZPF (5.08.10, 5.14.10)	167,636 (30,84 %)
III. třída ochrany ZPF (5.08.40, 5.08.50, 5.30.11, 5.50.11)	58,846 (10,83 %)
IV. třída ochrany ZPF (5.31.11)	3,378 (0,62 %)
V. třída ochrany ZPF (5.31.51, 5.40.67, 5.71.01)	3,691 (0,68 %)
Bez stanovené třídy ochrany <sup>81</sup>	233,345 (42,92 %)

#### Hlavní půdní jednotky v rámci správního území obce:

- 08 Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti
- 11 Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na sprašových a soliflukčních hlínách (prachovicích), středně těžké s těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vlhkostními poměry
- 14 Luvizemě modální, hnědozemě luvické včetně slabě oglejených na sprašových hlínách (prachovicích) nebo svahových (polygenetických) hlínách s výraznou eolickou příměsí, středně těžké s těžkou spodinou, s příznivými 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

---

80 Podkladem pro vyhodnocení byla data z územně analytických podkladů ORP Česká Lípa.

81 Vzhledem k tomu, že pro vyhodnocení zemědělského půdního fondu (ZPF) byla použita data územně analytických podkladů ORP Česká Lípa a stanovení celkové výměry pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) vychází z graficky katastru nemovitostí, bylo z důvodu rozdílného původu informací a jejich přesnosti dosaženo zdánlivě matoucích hodnot, a sice že plocha bez stanovené třídy ochrany ZPF je menší, nežli celková plocha PUPFL. Za nadřazený údaj jsou považována data KN a plochy se stanovenou třídou ochrany ZPF nacházející se v rámci PUPFL jsou ignorovány.

- 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 skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici*
- 50 *Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření*
- 71 *Gleje fluvické, fluvizemě glejové, stejných vlastností jako HPJ 70, avšak výrazně vlhčí při terasových částech úzkých niv*

#### Cena zemědělských pozemků:

Průměrná základní cena zemědělských pozemků je stanovena vyhláškou č. 403/2017 Sb. – Vyhláška Ministerstva zemědělství (kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů) a pro katastrální území Ždírec v Podbezdězí činí 10,86 Kč / m<sup>2</sup>.

#### Cestní síť v krajině sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků:

Páteř historicky formované dopravní kostry obce představují silnice třetí třídy č. III/27325 a III/25932, které vlastní sídelní celky Ždírec i Bořejov propojují s okolními oblastmi, a další územně stabilizovaná cestní síť v intravilánu i ve volné kulturní krajině. Konceptce územního plánu Ždírec včetně vymezení ploch změn pro další rozvoj sídla je postavena tak, aby nedošlo k narušení silnic, místních či účelových komunikací, nebyla negativně ovlivněna prostupnost krajiny ani omezena veřejná prostranství.

Územně plánovací dokumentace zároveň navrhuje tři plochy změn za účelem obnovy a renovace cest, které budou pro rekonstrukci sloužit mimo jiné k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Zastavitelná plocha **Z15** se navrhuje pro obnovení zaniklé cesty, jež vytvoří duplicitní propojení centra Ždírci se silnicí č. III/27325 v oblasti výraznějšího rozvoje obce i fungujícího areálu zemědělské výroby. Plocha změny **Z16** je vymezena pro rozšíření a zpevnění polní cesty určené hlavně pro zemědělskou techniku, jež směřuje od východní hrany Ždírci k obci Luka. Rekonstrukce této cesty výrazně uleví ulicím krytým kamennou čedičovou dlažbou (prohlášenou nemovitou kulturní památkou) i životnímu prostředí v obci, jelikož umožní sekundární dopravní napojení sídla, které budou moci využívat zejména těžké automobily převážející travní koberce z areálu specializované pěstivelské výroby i další lesnická a zemědělská technika. Plocha **Z17**, definovaná při západním okraji Ždírci, umožní fixaci a případné rozšíření či zpevnění komunikace napojující lesní i zemědělské plochy Ždíreckého Dolu na silniční síť.

#### Odůvodnění navrženého řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (zhodnocení záborů):

ÚP Ždírec navržené řešení se jeví z hlediska ochrany ZPF i ostatních zákonem chráněných obecných zájmů jako nejvýhodnější, neboť se řídí plošnými zásadami ochrany půdního fondu, a to zejména:

- odnímá přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní
- odnímá přednostně zemědělskou půdu v zastavěném území
- odnímá jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu
- minimalizuje narušení organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a cestní síť
- umístováním liniových staveb co nejméně zatěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu

#### Komplexní přehled dopadu vymezených ploch změn na konkrétní druhy pozemků:

- Zemědělský půdní fond (ZPF) 3,434 ha (67,34 %) → **dopad na ZPF**
  - orná půda 1,577 ha (45,93 %)
  - zahrady 0,684 ha (19,90 %)
  - ovocné sady 0,089 ha (2,58 %)
  - trvalý travní porost 1,085 ha (31,59 %)
- Lesní pozemky (PUPFL) 0,149 ha (2,92 %) → **dopad na PUPFL**
- Vodní plochy řešením nejsou dotčeny → **bez dopadu na ZPF / PUPFL**
- Zastavěné plochy a nádvoří 0,026 ha (0,51 %) → **bez dopadu na ZPF / PUPFL**
- Ostatní plochy 1,492 ha (29,23 %) → **bez dopadu na ZPF / PUPFL**

#### Komplexní přehled dopadu vymezených ploch změn na ZPF dle třídy jeho ochrany:

I. třída ochrany ZPF (5.14.00)	0,529 ha	(15,39 %)
II. třída ochrany ZPF (5.14.10)	2,553 ha	(74,33 %)
III. třída ochrany ZPF (5.08.50)	0,089 ha	(2,58 %)
IV. třída ochrany ZPF (5.31.11)	0,265 ha	(7,70 %)
V. třída ochrany ZPF	řešením není dotčena	

#### Shrnutí a vyhodnocení záborů:

ÚP Ždírec vymezuje plochy změn o souhrnné výměře **5,101 ha** (zastavitelné plochy **Zx** = 4,360 ha, plochy přestavby **Px** = 0,305 ha, plochy změn v krajině **Kx** = 0,436 ha). Z této rozlohy je 67,34 % vymezeno na ZPF, 2,92 % na PUPFL a 29,74 % na plochách ostatních, popřípadě na plochách již zastavěných. Územním plánem navržené řešení se tak dotkne maximálně **3,434 ha** zemědělského půdního fondu, z čehož 48,59 % připadá na plochy bydlení, 5,48 % na plochy smíšeně obytné, 7,02 % na plochy výroby a skladování (zemědělská výroba), 19,57 % na veřejná prostranství, 6,63 % na dopravní infrastrukturu a 12,71 na plochy přírodní (realizace prvku ÚSES).

#### Souhrnné vyhodnocení záborů ZPF (dopad návrhových ploch RZV na konkrétní druhy pozemků ZPF):

- Plochy bydlení 1,669 ha (48,59 %)
  - zahrada 0,495 ha (29,67 %)
  - ovocné sady 0,089 ha (5,31 %)
  - trvalý travní porost 1,085 ha (65,02 %)
- Plochy smíšeně obytné 0,188 ha (5,48 %)
  - zahrada 0,188 ha
- Plochy výroby a skladování 0,241 ha (7,02 %)
  - orná půda 0,241 ha
- Plochy veřejných prostranství 0,672 ha (19,57 %)
  - orná půda 0,672 ha
- Plochy dopravní infrastruktury 0,228 ha (6,63 %)
  - orná půda 0,228 ha
- Plochy přírodní 0,436 ha (12,71 %)
  - orná půda 0,436 ha

### Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany ZPF:

ÚP Ždírec byl zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o ochraně zemědělského půdního fondu<sup>82</sup> i s přihlédnutím k rozvojovým potřebám sídla. Při tvorbě územně plánovací dokumentace a stanovení rozsahu i pozice vymezených ploch změn byl zohledněn jak aspekt ZPF (zejména k půdám I. a II. třídy ochrany), tak i vztah k dalším limitům využití území, jeho hodnotám nebo cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím ze stavebního zákona, z politiky územního rozvoje a nadřazené ÚPD. Územním plánem definovaná urbanistická koncepce vychází ze stávajícího charakteru sídelní struktury, funkčního využití existujících objektů, respektive ploch, majetkoprávních souvztažností a kontinuálně navazuje na starší ÚPD. Při vyhodnocení účelného využití zastavěného území bylo konstatováno, že zahušťování zástavby Ždírece<sup>83</sup> je dále možné pouze za předpokladu, že bude respektována rostlá objemová kompozice a střešní krajina sídla i tradiční venkovský ráz zástavby. Pro realizaci nových domů mezi stávajícími objekty jsou vymezeny plochy změn vyplňující menší i větší proluky<sup>84</sup>.

Přirozené vývojové nároky obce však není možné, a ani žádoucí, uspokojit jen v rámci definovaného zastavěného území, ale je nutno v přiměřené míře a s ohledem na principy trvalé udržitelnosti umožnit realizaci investičních záměrů i v jeho těsném okolí. Veškeré plochy změn, které jsou navrženy pro územní rozvoj obce, jsou vymezeny v logické vazbě na zastavěné území<sup>85</sup>, popřípadě leží přímo v něm, a vyznačují se dobrou možností napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. Jsou umístěny tak, že jejich využitím nebude narušena organizace ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území nebo síť zemědělských účelových komunikací. Většina z nich je převzata z předchozího územního plánu obce, byť mnohdy v transformované podobě.

Z pohledu ochrany ZPF, respektive vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚP na zemědělský půdní fond v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. je možné konstatovat, že zábor půdy ZPF pro dopravní infrastrukturu v podobě zastavitelné plochy **Z16** činí **0,228 ha** a pro veřejné prostranství vymezené v rámci zastavitelné plochy **Z13** činí **0,672 ha**, načež oba záměry jsou veřejným zájmem. Významný veřejný zájem představuje i plocha změny v krajině **K01** vymezená pro založení skladebné části ÚSES, pro niž bude potřebný zábor ZPF o rozloze **0,436 ha**. Kombinaci soukromého a veřejného zájmu představuje zastavitelná plocha **Z11** s celkovým zábohem **0,241 ha**, jež bude sloužit pro rozvoj specializované pěstitelské výroby a podporu růstu pracovních příležitostí v oblasti zemědělství. Pro plochu přestavby **P01**, určenou pro transformaci vnitroblokové zástavby (špýcharu) na objekty nerušící dřevozpracující výroby s doplňujícím bydlením v rodinném domě, bude třeba **0,188 ha** záboru. Plné využití zastavitelných ploch navržených pro venkovské bydlení (**Z01, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z10 a Z12**<sup>86</sup>) zapříčiní zábor ZPF v úhrnném rozsahu **1,669 ha**, z čehož 30 % leží v zastavěném území. Plochy změn **P02, Z02, Z08 a Z15** jsou omezeny na národní druhy pozemků kategorie ostatní plochy, a tudíž jejich využití nemá důsledky na ZPF. Část plochy **Z14** pro veřejnou zeleň a zastavitelná plocha **Z17** pro dopravní infrastrukturu jsou vymezeny na lesních pozemcích (PUPFL).

82 Zejména ustanovení § 5 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění.

83 Zde je míněno pouze historické sídlo Ždírec, nikoliv i Bořejov, který dnes náleží pod obec Ždírec.

84 Většinová část zastavěného území je již využita zejména pro venkovské bydlení a plochy smíšeně obytné. Územním plánem definované stabilizované plochy těchto funkcí jsou využity dosti intenzivně a jejich další zahušťování může být v rozporu se zásadami koncepce rozvoje území a ochranou jeho hodnot, tedy s respektem ke stávajícímu charakteru hmotové, urbanistické i architektonické struktury okolní zástavby.

85 Vyjma ploch dopravní infrastruktury, které mohou být umístěny i ve volné krajině (**Z16 a Z17**).

86 V ÚPo byla tato lokalita navržena ve II. etapě pro občanskou vybavenost (číslo lokality 4).

Prokázání jiného veřejného zájmu, jenž výrazně převažuje nad nutností ochrany zemědělského půdního fondu (u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany):

Vzhledem k tomu, že nezalesněná část správního území obce leží převážně na kvalitních půdách<sup>87</sup>, tak se při stanovení racionální koncepce rozvoje sídla nebylo možné vyhnout požadavku na jejich zábor. Z celkového navrženého záboru půd I. třídy ochrany, který čítá **0,529 ha**, připadá 39,5 % na veřejná prostranství (**Z13**<sup>88</sup>) a 38,5 % na plochy dopravní infrastruktury (**Z16**<sup>89</sup>). 11,5 % představuje plocha bydlení situovaná v zastavěném území (**Z05**), která byla v předchozím ÚPo vymezena jako plocha stabilizovaná – stavová s toutž funkcí bydlení. Zbýlých 10,5 % zaujímá část plochy určené pro realizaci zázemí specializované pěstitelské výroby a další rozvoj souvisejících zemědělských ploch. (**Z11**<sup>90</sup>).

Zábor půd II. třídy ochrany o celkové výměře **2,551 ha** tvoří z 56,5 % plochy smíšené a plochy bydlení (**P01, Z04, Z05, Z06, Z07, Z10**), z čehož je ¼ situována v zastavěném území. 18,1 % připadá na veřejná prostranství (**Z13**) a 17,1 % na plochy změn v krajině (**K01**). 7,3 % zaujímá část plochy určená pro zázemí specializované pěstitelské výroby (**Z11**) a zbývající 1 % tvoří dopravní infrastruktura (**Z16**).

Konkrétní návrhy na zábor kvalitní zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany je možné rozdělit na dvě případové skupiny, a sice plochy vymezené pro ryze veřejné zájmy (veřejná infrastruktura a obnova ekologické stability krajiny) a na záměry kombinující legitimní soukromý užitek s veřejným prospěchem (zemědělská i řemeslná výroba a rozvoj rezidenčního vesnického bydlení). Ze souhrnného záboru ZPF nejvyšší kvality, jenž je navržen v rozsahu **3,080 ha**, připadá 7,4 % na dopravní infrastrukturu v podobě zastavitelné plochy **Z16**, která je určena pro rozšíření a zpevnění stávající polní cesty využívané zejména zemědělskou technikou obhospodařující přílehlá pole, louky i lesní masivy. Rekonstrukce této cesty směřující od východní hrany Žďírce k Lukám též výrazně uleví životnímu prostředí v obci a zmírní dopravní zátěž v ulici kryté kamennou čedičovou dlažbou (prohlášenou nemovitou kulturní památkou), jelikož umožní sekundární dopravní napojení sídla. Komunikaci budou moci využívat i těžké automobily převážející travní koberce z areálu fungující specializované pěstitelské výroby, pro jejíž nové zázemí je navržena plocha změny **Z11** v rámci funkce VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ). Přiměřený rozvoj lokální pěstitelské výroby a její prosperita zajistí přímo v sídle pracovní příležitosti, a to nejen v zemědělských, ale i návazných oborech. Vzhledem k tomu, že ekonomická stabilita malého sídla (historicky závislého na zemědělské výrobě) je oslabovaná dlouhodobým a odlivem trvalých obyvatel z důvodu nedostatku pracovních příležitostí a poměrně obtížné dopravní dostupnosti obce, je udržení i podpora rozvoje ekonomických a hospodářských aktivit v obci primárním veřejným zájmem. Provedením zemědělského zázemí bude též podpořena produkční hodnota území. Travní koberce, které jsou v lokalitě pěstovány, mají navíc velmi dobrou schopnost zadržovat srážkovou vodu zasakováním, čímž snižují povrchový odtok zejména při přívalových srážkách, a dobrou odolnost proti vodní a větrné erozi. Velké travnaté plochy mají pozitivní vliv i na mikroklimatické podmínky daného prostoru (nižší teplota povrchové vrstvy vzduchu, vyšší vlhkost vzduchu atd.).

---

87 Z celkové výměry ZPF připadá 24,73 % na I. tř.; 54,03 % na II. tř.; 18,97 % na III. tř. a jen 2,27 % na IV. a V. tř. ochrany.

88 V ÚPo byla tato oblast zahrnuta do dvou lokalit využitelných až ve II. etapě, a sice do plochy č. 56 navržené pro sport a rekreaci /SR/ a lokality č. 14 určené pro zemědělskou výrobu /ZV/.

89 Rozšíření nezpevněné polní cesty nebylo ve starším ÚPo řešeno, dokument navrhoval pouze založení stromořadí.

90 Realizace zázemí specializovaného zemědělství nebyla ve starším ÚPo řešena, celá oblast byla zahrnuta do stabilizovaných ploch orné půdy.

Dle republikových priorit územního plánování PÚR ČR pro hospodářský rozvoj společenství obyvatel je nutné v území vytvářet podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací ploch změn pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Pro soudržnost společenství obyvatel a žádoucí rozvoj veřejných aktivit definuje tento územní plán nový ústřední prostor v rámci zastavitelné plochy **Z13**, která je situována tak, aby nejen chránila prvky kulturní krajiny, ale zároveň reflektovala potřeby obce. Zvolená poloha areálu umožní návaznost na stávající park i hřiště při budově obecního úřadu a vytvoří předpoklady pro realizaci základní rozsáhlé sadové plochy sloužící pro rekreační a společenské akce. Pro obnovu ekologické stability krajiny je v rámci plochy změny v krajině **K01** navržena k založení nefunkční část biokoridoru LBK 1287 - 021, která při hranici správního území obce propojí funkční část tohoto biokoridoru s lokálním biocentrem LBC 021 „Ždírec“. Pozice a rozsah prvků územního systému ekologické stability je převzat z aktuálního podkladu Agentury ochrany přírody a krajiny (generelu ÚSES) a dále je zpřesněn nad aktuální digitální mapou KN.

Za veřejný zájem je nutné považovat i přiměřený a trvale udržitelný rozvoj vesnického rezidenčního bydlení z důvodu zajištění současného trendu spočívajícího v mírném kontinuálním nárůstu trvalého obyvatelstva. Pro něj jsou na kvalitních zemědělských půdách vymezeny plochy změn<sup>91</sup> **P01**<sup>92</sup>, **Z04**<sup>93</sup>, **Z05**<sup>94</sup>, **Z06**<sup>95</sup>, **Z07**<sup>96</sup> a **Z10**<sup>97</sup>. Tyto plochy v úhrnné výměře 1,676 ha (z čehož zábor ZPF činí 90 %) jsou definovány buďto v zastavěném území či v přímé vazbě na něj, a to ve shodě s dlouhodobou koncepcí rozvoje území (v návaznosti na předchozí ÚPo) i s požadavky místních obyvatel a lokálních investorů.

---

91 *Ostatní plochy změn pro rozvoj vesnického rezidenčního bydlení jsou vymezeny na méně kvalitních zemědělských půdách (III. a IV. třída ochrany) nebo na ostatních plochách bez důsledků na ZPF.*

92 *Navržené řešení není v rozporu se základní koncepcí staršího ÚPo, kde je v předmětném prostoru vymezena stabilizovaná plocha bydlení venkovského typu.*

93 *Se zástavbou v této pozici nebylo ve starším ÚPo počítáno, oblast byla zahrnuta do stabilizované plochy zahrad a sadů.*

94 *Navržené řešení je převzato ze staršího ÚPo, kde byla předmětná plocha vymezena jako stabilizovaná – stavová s touž funkcí bydlení venkovského typu.*

95 *Navržené řešení se odchyluje od základní koncepce staršího ÚPo (celá lokalita byla vymezena jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského typu /BV/, avšak její jihozápadní část byla coby lokalita č. 56 navržena ve II. etapě pro sport a rekreaci – fotbalové hřiště a další sporty /SR/).*

96 *V ÚPo byla tato lokalita navržena ve II. etapě pro bydlení venkovského typu (číslo lokality 21).*

97 *V ÚPo byla tato lokalita navržena v I. etapě pro bydlení venkovského typu (číslo lokality 3).*



## Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Ždírec

označení lokality <i>národní druh pozemků (KN)<sup>98</sup></i>	navržené funkční využití	celkový zábor ZPF (ha)	výměra záboru ZPF podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na niž bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	existence závlah <sup>99</sup>	existence odvodnění <sup>93</sup> <i>(meliorované plochy)</i>	existence staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>93</sup>	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyh. č. 271/2019 <sup>100</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>Z01</b> <i>(zahrada)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,067	-	-	-	0,067	-	50 %	NE	NE	N/A	
<b>Z03</b> <i>(zahrada)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,198	-	-	-	0,198	-	50 %	NE	NE	N/A	
<b>Z04</b> <i>(zahrada)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,070	-	0,070	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z04</b> je v ÚP primárním návrhem, ÚPo > ZP
<b>Z05</b> <i>(zahrada)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,160	0,061	0,099	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z05</b> respektuje starší ÚPo > stab. BV
<b>Z06</b> <i>(TTP)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,550	-	0,550	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z06</b> respektuje starší ÚPo > BV / SR
<b>Z07</b> <i>(TTP)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,201	-	0,201	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z07</b> respektuje starší ÚPo > náv. BV
<b>Z10</b> <i>(TTP)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,334	-	0,334	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z10</b> respektuje starší ÚPo > náv. BV
<b>Z12</b> <i>(ovocný sad)</i>	BYDLENÍ - v RD, venkovské (BV)	0,089	-	-	0,089	-	-	50 %	NE	NE	N/A	
<b>Plochy pro venkovské bydlení</b>		<b>1,669</b>	<b>0,061</b>	<b>1,254</b>	<b>0,089</b>	<b>0,265</b>	<b>-</b>	<b>50 %</b>				

98 V tabulce jsou pro informaci uvedeny i jednotlivé druhy kultur pozemků, které jsou zábořem ZPF dotčeny.

**pozn.:** Zábor je vyhodnocován pouze na zemědělském půdním fondu (tj. na orné půdě, chmelnici, vinici, zahradě, ovocném sadu či trvalém travním porostu), nikoliv na lesním pozemku, vodní, ostatní nebo zastavěné ploše, a proto se výměry záboru ZPF mohou lišit od celkové výměry dané plochy uvedené ve výrokové části ÚPD.

99 Podle § 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně.

100 Informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch.

označení lokality <i>národní druh pozemků (KN)</i>	navržené funkční využití	celkový zábor ZPF (ha)	výměra záboru ZPF podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na niž bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	existence závlah	existence odvodnění <i>(meliorované plochy)</i>	existence staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyh. č. 271/2019
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>P01</b> <i>(zahrada)</i>	SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV)	0,188	-	0,188	-	-	-	50 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>P01</b> respektuje starší ÚPo > stab. BV
<b>Plochy smíšeně obytné</b>		<b>0,188</b>	-	<b>0,188</b>	-	-	-	<b>50 %</b>				
<b>Z11</b> <i>(orná půda)</i>	VÝROBA A SKLAD. zemědělská výr. (VZ)	0,241	0,055	0,186	-	-	-	25 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z11</b> je v ÚP primárním návrhem, ÚPo > ZP
<b>Plochy zemědělské výroby</b>		<b>0,241</b>	<b>0,055</b>	<b>0,186</b>	-	-	-	<b>25 %</b>				
<b>Z13</b> <i>(orná půda)</i>	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň (ZV)	0,672	0,209	0,463	-	-	-	0 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z13</b> respektuje starší ÚPo > ZV / SR
<b>Plochy veřejných prostranství</b>		<b>0,672</b>	<b>0,209</b>	<b>0,463</b>	-	-	-	<b>0 %</b>				
<b>Z16</b> <i>(orná půda)</i>	MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DM)	0,228	0,204	0,024	-	-	-	0 %	NE	NE	N/A	Plocha změny <b>Z16</b> je v ÚP primární návrh, ÚPo neřeší
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>		<b>0,228</b>	<b>0,204</b>	<b>0,024</b>	-	-	-	<b>0 %</b>				
<b>K01</b> <i>(orná půda)</i>	PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)	0,436	-	0,436	-	-	-	0 %	NE	NE	N/A	Plocha změny v krajině def. pro založení č. ÚSES
<b>plochy přírodní – založení ÚSES</b>		<b>0,436</b>	-	<b>0,436</b>	-	-	-	<b>0 %</b>				
<b>celkový součet výměr záboru ZPF navrhovaných ploch a koridorů</b>		<b>3,434</b>	<b>0,529</b>	<b>2,551</b>	<b>0,089</b>	<b>0,265</b>	-					

## K.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Plochy lesních pozemků (PUPFL) jsou v největší koncentraci zastoupeny především v západní části řešeného území obce, kde lesní masivy pokrývají lokality s místními názvy Ždírecká rokle, Ždírecký či Šindelův důl, Kočičí hřbet a Bořejovský vrch. Dále jsou lesní porosty zastoupeny i na jižní a východní hranici obce, kterou tvoří Týnské, respektive Lučinaté údolí. Menší plochy lesa vstupují i do zemědělské krajiny a lokálně se dotýkají vymezeného zastavěného území Ždírcce, Bořejova i usedlostí rozptýlených ve Ždíreckém Dole (v definovaném zastavěném území se plochy PUPFL nevyskytují). Na správním území obce zabírají plochy lesů 236,346 ha<sup>101</sup>, což je 43,48 % celého katastrálního území obce.

### Kategorie lesa:

Dle § 6 zákona č. 289/1995 Sb. (o lesích) ve znění pozdějších předpisů, se lesy dělí do tří kategorií:

- lesy hospodářské
- lesy ochranné
- lesy zvláštního určení

Na území obce Ždírec se nacházejí především lesy hospodářské, pouze v západním cípu při hranici s obcí Blatce, v oblasti Kočičího hřbetu a skalního útvaru Půlnoční věž, se v rozsahu přibližně 8,21 ha vyskytují lesy ochranné. Konceptí ÚP Ždírec jsou dotčeny pouze lesy hospodářské.

### Vzdálenost 50 m od okraje lesa:

Dle zákona č.289/95 Sb., oddíl druhý, §14, odst. 2, je vzdálenost 50 m od okraje lesa limitní pro dotčení lesních pozemků jakýmkoliv záměry. V praktickém rozhodování o umístění staveb může být odsouhlasením orgánu státní správy lesů tato vzdálenost zkrácena na délku střední výšky sousedícího porostu v mytném věku.

U funkčních ploch ležících v blízkosti lesa nelze vyloučit možné budoucí škody na stavbách či zařízeních realizovaných ve vzdálenosti do 50 metrů od lesa, způsobené existencí lesních porostů na přilehlých lesních pozemcích. Z důvodu maximálního zabezpečení budoucích staveb a předcházení možným škodám na nich příslušný správní úřad doporučuje zachovat mezi navrhovanými stavbami a okrajem pozemků určených k plnění funkce lesa vzdálenost minimálně 25 m.

Ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa jsou územním plánem vymezeny stabilizované plochy pro bydlení i veřejnou infrastrukturu. Příčinnou této skutečnosti je těsné sousedství zastavěného území s lesními pozemky, a to jak ve Ždírci, tak v Bořejově i Ždíreckém Dole. Z důvodů zajištění kompaktnosti sídelní struktury coby významné urbanistické hodnoty dochází k vyplnění některých proluk plochami změn, které vzhledem k velikosti Ždírcce mnohdy zasahují do ochranného pásma lesa.

V pásmu do 50 metrů od okraje lesa jsou vymezeny zastavitelné plochy **Z01**, **Z02**, **Z03**, **Z07** a **Z08** pro bydlení v rodinných domech a plochy pro veřejné prostranství **Z14**, resp. dopravní infrastrukturu **Z17**. Z části do ochranného pásma lesa zasahují plochy změn **Z04** a **Z12** určené pro bydlení v rodinných domech a zastavitelná plocha pro dopravní infrastrukturu **Z16**.

---

101 *Podkladem pro stanovení celkové výměry pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) a navrženého záboru byla grafická data katastru nemovitostí, zatímco pro vyhodnocení zemědělského půdního fondu (ZPF) byla použita data územně analytických podkladů ORP Česká Lípa. Z tohoto důvodu, respektive vzhledem ke vzájemným překryvům těchto jevů, se souhrn PUPFL + ZPF nerovná celkové výměře řešeného území. Za nadřazený údaj je považován KN.*

#### Návrh vynětí pozemků z PUPFL (trvalý zábor lesa):

Vynětí pozemků z ploch určených k plnění funkce lesa a trvalé odlesnění se připouští zcela výjimečně v souladu s územním plánem, se souhlasem orgánu státní správy lesů a státní správy ochrany přírody.

#### V řešeném území se jedná o vynětí z následujících důvodů:

- o vymezení VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - veřejné zeleně (ZV) v rámci zastavitelné plochy **Z14**, která vytvoří ochranu mezi stávajícími i navrženými plochami bydlení.
- o vymezení MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DM) určené pro rozšíření i stabilizování místní nebezpečné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl v rámci zastavitelné plochy **Z17**.

#### **Návrh na vynětí pozemků z PUPFL:**

označení lokality	funkční využití (dle plochy RZV)	celkový zábor	zábor lesa (ha)		katastrální území	dotčené pozemky
			v ZÚ	mimo ZÚ		
<b>Z14</b>	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň (ZV)	0,005	-	0,005	Ždírec v Podbezdězí	489/1 (část)
<b>Z17</b>	MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DM)	0,144	-	0,144	Ždírec v Podbezdězí	508/3 508/10
<b>ZÁBORY PUPFL CELKEM</b>		<b>0,149</b>	<b>-</b>	<b>0,149</b>		

Celkem je pro vynětí pozemků z PUPFL v řešeném území obce Ždírec navrhováno 0,149 ha. Důvodem je realizace veřejného prostranství s ochrannou zelení mezi jednotlivými lokalitami bydlení v okrajové části sídla a možnost rozšíření, stabilizování či dláždění místní nebezpečné komunikace spojující Ždírec a Ždírecký Důl.

#### Lesní typy:

Podle dat ÚHÚL jsou koncepcí ÚP Ždírec dotčeny následující lesní typy:

2K1 ... kyselá buková doubrava – modální (zastavitelná plocha **Z14**)

3S1 ... svěží dubová bučina – modální (zastavitelná plocha **Z17**)

#### **L. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Ždírec na udržitelný rozvoj území nebylo příslušnými orgány v rámci projednání Zadání této ÚPD požadováno.

Krajský úřad Libereckého kraje, jako orgán příslušný podle § 22 odst. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) v souladu s ustanovením § 10i zákona uplatňuje toto stanovisko:

**K návrhu Zadání Územního plánu Ždírec na základě jeho obsahu a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

## **M. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Vzhledem ke skutečnosti, že požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Ždírec na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí popř. vyhodnocení vlivů na území NATURA 2000 (EVL či ptačí oblasti), nebyl uplatněn v Zadání ÚPD, tak Krajský úřad Libereckého kraje nevydává stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## **N. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Krajský úřad Libereckého kraje nevydává podle § 50 odst. 5 stavebního zákona žádné stanovisko (požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Ždírec na udržitelný rozvoj území nebyl v zadání ÚPD uplatněn). V návrhu ÚP Ždírec nebylo co zohledňovat.

## **O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ**

V rámci veřejného projednání byly k návrhu územního plánu Ždírec uplatněny v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona tři námitky.

Námitka č. 1 • Mgr. Miroslava Komárková & Václav Komárek ze dne 16. XII. 2020:

**Jako vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou dotčení návrhem řešení územního plánu Ždírece podáváme námitku s odůvodněním.**

*Námitka č. 1 se týká zařazení stavební parcely č. 93 do plochy pro zemědělskou výrobu a skladování. Rádi bychom tento pozemek využili na stavbu venkovského domu. Přístup k domu by byl zajištěn po komunikaci 121/3, která je v našem vlastnictví a která přímo sousedí s našimi pozemky. Vodu bychom čerpali z vlastního vodního zdroje, inženýrské sítě je také možné vést po našich pozemcích.*

Rozhodnutí: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Námitka se týká parcely s číslem st. 93 o výměře 113 m<sup>2</sup>, která je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří, respektive zbořeniště. Návrh územního plánu Ždírec ji zařazuje do stavové plochy s rozdílným způsobem využití VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ) a zahrnuje ji v souladu s § 58 stavebního zákona do zastavěného území coby jeho drobnou exklávu. Cílem tohoto řešení je umožnění realizace zázemí pro okolní plochy specializované pěstitelské výroby a zahradnictví. Je důvodné předpokládat, že případná realizace zemědělské stavby v historické stopě zaniklého objektu bude v souladu s kulturně historickými a urbanistickými kvalitami a nenaruší tak přírodní ani kulturní hodnoty daného místa (stavba bude výrazně obdélníkového půdorysu a bude respektovat urbanistickou kompozici definovanou v ÚPD).

Vlastník pozemku žádá o přehodnocení jmenované plochy na funkci BYDLENÍ – v rodinných domech, venkovské (BV) tak, aby v lokaci byla umožněna výstavba rodinného domu venkovského charakteru. Z hlediska urbanistické koncepce a kompozice i dalších právních předpisů nelze této námitce vyhovět.

Jedná se o drobnou stavební parcelu, respektive relikv nedochované historické zástavby v krajině, která nenavazuje na udržovanou veřejnou cestní síť (účelové či místní komunikace) ani na technickou infrastrukturu. Obnova zaniklých objektů pro trvalé bydlení vně sídelních jader je z hlediska ochrany ZPF, přírody a krajiny, urbanistické kompozice i platné legislativy krajně problematická. Tyto plochy vzhledem ke svým rozměrům zpravidla neumožňují běžnou zástavbu v současném standardu bydlení, jelikož nejsou s to pokrýt zvyšující se nároky na komfort v podobě obytného prostoru a jeho zázemí, důsledkem čehož dochází k druhotnému rozšiřování zastavěných ploch a stupňování nároků na zábor ZPF. Figura vymezeného zastavěného území (dle § 58 SZ) zároveň v této poloze neumožňuje definovat takový pozemek, který by splňoval všechny požadavky § 20 a 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Námitka č. 2 • Mgr. Miroslava Komárková & Václav Komárek ze dne 16. XII. 2020:

**Jako vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou dotčení návrhem řešení územního plánu Ždířce podáváme námitku s odůvodněním.**

*Námitka č. 2 se týká umístění místní a účelové komunikace na pozemku č. 198/5. Nesouhlasíme s plánem komunikace na našem pozemku. Jedná se o ornou půdu, kterou budeme využívat pro pěstování travních koberců. Přístup k pozemku 18/2 a 198/9 má jejich majitel zajištěn s pozemky sousedícími. Jedná se o pozemek číslo 143/1 a 17/1.*

Rozhodnutí: **námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Z hlediska urbanistické koncepce, resp. kompozice je možné této námitce vyhovět. Stavová plocha s rozdílným způsobem využití MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DM) při západní hranici pozemku p.č. 198/5 byla v návrhu územního plánu Ždířec vymezena na základě existující polní cesty. Vzhledem k tomu, že stavby na pozemcích 18/2 a 198/9 mají zajištěný přístup přes pozemky jiné, není nutné vymezovat samostatnou funkční plochu pro dopravní infrastrukturu. V textové části ÚP byly podmínky ploch ZELENĚ – soukromá a vyhrazená (ZS) i ZELENĚ – specializované zemědělství a zahradnictví (ZZ) rozšířeny o podmíněně přípustné využití umožňující realizaci účelové komunikace.

Námitka č. 3 • Josef Říha ze dne 23. XII. 2020:

**Námitka vlastníka pozemků proti „Návrhu územního plánu v obci Ždířec v Podbezdězí“**

*Tímto vznáším námitku proti „Návrhu územního plánu v obci Ždířec v Podbezdězí“. Nesouhlasím v regulativech s Vašimi podmínkami omezující tyto pozemky v mém vlastnictví na LV č.180, k.ú. Ždířec v Podbezdězí, a to pozemky p.č. 517/6, 517/7, 517/8 a st. 90 (jehož součástí je budova č.p. 45, zemědělská stavba, v části obce Ždířec). Vaše nepřípustná využití a podmínky prostorového uspořádání jsou pro mě a mou společnost Týn v Podbezdězí likvidačním projektem. Mám za to, že daná kritéria mě v budoucnu budou omezovat v mém podnikání a v plánovaném rozvoji mého podnikání a podnikání mé společnosti, a že tato kritéria jsou nepřiměřeně přísná, omezující. V regulativech žádám o změnu podmínky koeficientu zastavěné plochy (viz str. 34 regulativ „Podmínky prostorového uspořádání“), kde by byla 70% zastavitelnost, aby moje podnikání, resp. moje společnost by se mohla rozvíjet dál, a to tímto způsobem:*

- Výroba a zpracování masa a masných produktů;
- Prodejna a konzumace daných výrobků;
- Kancelářské a bytové prostory pro zaměstnance (2 x 120 m<sup>2</sup>)
- Opravářenská dílenská činnost pro mechanizaci, vč. garáží

Dále mám za to, že je pro mě a pro mé podnikání, resp. mé společnosti, resp. pro jeho rozvoj, omezující podmínka (viz str. 34 regulativ odst. „Nepřípustné využití“ bod 3.) - dálkové průhledy a jiná kritéria související s těmito body. Žádám tímto, aby tyto podmínky byly zvýše uvedených důvodů také upraveny v souladu s výše uvedeným. K tomu dále uvádím, že bych rád zachoval kontinuitu svého podnikání v obci a současně umožnil rozvoj svého podnikání v obci.

**Rozhodnutí: námitce se vyhovuje částečně.**

Odůvodnění: Z hlediska urbanistické koncepce, resp. kompozice je možné této námitce vyhovět částečně. Námitka proti návrhu ÚP Ždírec se týká parcel s číslem st. 90, 517/6 a 517/8, jež jsou v návrhu územního plánu Ždírec zařazeny do stavové plochy s rozdílným způsobem využití VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ) a parcely s číslem 517/7, která je zahrnuta do PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NS). Parcela č. 517/7 byla charakterizována jako plocha (NS) vzhledem k tomu, že neležela v intravilánu ani nenaplnila jiné aspekty dle § 58 SZ tak, aby mohla být zahrnuta do zastavěného území. Ostatní parcely s číslem st. 90, 517/6 i 517/8 tvoří část územním plánem respektovaného zemědělského areálu živočišné výroby. Z této části o úhrnné výměře 9.014 m<sup>2</sup> je v současné době zastavěno zhruba 13 %, zastavěnost zbylého dílu kompozičně celistvého areálu v rámci jedné plochy RZV činí přibližně 11,5 %.

Požadované navýšení zastavitelnosti území až na 70 %, tj.  $KZP_{max.} = 0,70$ , je zcela neakceptovatelné, jelikož takováto hodnota by odpovídala velmi kompaktní zástavbě městského (metropolitního) jádra. Pro srovnání je možno uvést, že kompaktní zástavbě městského typu, jež je tvořená převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou, odpovídá  $KZP \approx 0,50$ ; zástavbě městského typu tvořené polootevřenými bloky se souvislou uliční frontou odpovídá  $KZP \approx 0,40$ .

Vesnickému prostředí s rostlou urbánní strukturou, která se vyznačuje poměrně kompaktní zástavbou samostatnými budovami na vlastních zahradách, sporadicky doplněnou uzavřenými areály, odpovídá zhruba 20 - 30% zastavěnost. Takovéto prostorové uspořádání zástavby je typické pro Ždírec, Bořejov i další sídla v regionu Dokeské (Dubské) pahorkatiny. Návrh územního plánu Ždírec proto stanovuje pro jádrové oblasti obce, tj. funkční plochy smíšené a bydlení (SV + BV), koeficient zastavěné plochy  $KZP_{max.} = 0,30$  a koeficient zeleně  $KZ_{min.} = 0,50$ .

Předmětný areál zemědělské výroby se však nachází v okrajové části Ždírece, a to v těsné vazbě na okolní krajinu. Jedním z hlavních úkolů územního plánování je stanovovat koncepci rozvoje oblasti s ohledem na hodnoty území, jež je nutné ve veřejném zájmu a v souladu s principy trvalé udržitelnosti chránit. Územní plán Ždírec přistupuje k řešení bezkonfliktního vztahu mezi životním prostředím a hospodářským rozvojem obce mj. tím, že pro plochy s rozdílným způsobem využití VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ), jež jsou vymezeny při vnějším perimetru sídla, stanovuje podmínky prostorového uspořádání v podobě výškové regulace zástavby (*max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P) a/nebo max. 8 m ve vrcholu štítu nad okolním upraveným terénem*)

a koeficientu zastavěné plochy ( $KZP_{max.} = 0,15$ ). Takto stanovené podmínky jsou považovány za adekvátní a dostatečné, jelikož umožní fungování stávajícího areálu, jeho modernizaci, rekonstrukci i přiměřený rozvoj. Zároveň však limitují změny výrobního areálu tak, aby v budoucnu nedošlo k narušení či znehodnocení hodnot dané lokality. Předmětný zemědělský areál se nachází v CHKO Kokořínsko - Máchův kraj, leží výhradně na I. & II. třídě ochrany ZPF a částečně i v OP lesa, tj. v oblastech, kde je primárním zájmem ochrana přírody a krajiny i bonitně nejceněnějších půd. Výraznějším rozvojem zemědělského areálu by zároveň mohlo dojít k poškození historických, kulturních nebo urbanistických hodnot sídla, které v daném místě představuje zejména silueta urbánní struktury Ždírcem zformovaná přirozeným dějinným vývojem, jeho rostlá objemová kompozice a střešní krajina i tradiční venkovský ráz zástavby (obytné i hospodářské objekty) koncentrované podél radiál. Z výše uvedených důvodů je též nežádoucí z plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ), vypustit ustanovení, které zakazuje realizaci jakýchkoliv staveb či zařízení narušujících dálkové průhledy, krajinný ráz i vesnický charakter sídla.

K požadované revizi podmínek pro využití plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ), která je mj. vymezena nad parcelami č. st. 90, 517/6 a 517/8, je nutné konstatovat, že mnohé činnosti, jimiž hodlá žadatel rozšířit své podnikání, navržená podoba územního plánu umožňuje v rámci podmíněně přípustného využití dané plochy RZV. Výrobu či zpracování masa a masných produktů, prodejnu, kancelářské prostory a opravářskou dílenskou činnost pro mechanizaci vč. garáží je možné provozovat v rámci *staveb pro administrativu, správu, provoz a údržbu zařízení; staveb, zařízení a činností drobné řemeslné a nerušící výroby či služeb; staveb, zařízení a činností pro komerční občanské vybavení místního významu nebo garáží, odstavných a parkovacích ploch pro automobily, speciální vozidla a mechanizaci*, avšak pouze *jako provozní součást staveb nebo areálů zemědělské výroby*. Důvodem stanovené podmínky pro jmenované přípustné využití je ochrana zemědělské výroby, která má nezastupitelnou úlohu při obhospodařování ploch ZPF a při údržbě okolní kulturní krajiny a zušlechťování orné půdy. Zemědělství představuje tradiční zdroj obživy venkovského prostředí a v předmětném území má potenciál vytvářet podmínky pro odstraňování důsledků hospodářských změn. Z výše uvedených důvodů a dalších hygienických limitů není vhodné v rámci areálů zemědělské výroby umožnit realizaci staveb pro bydlení, rodinnou rekreaci ani ubytovacích zařízení, je ale akceptovatelné rozšířit podmíněně přípustné využití plochy (VZ) o možnost realizace stravovacích zařízení (provozovaných v rámci staveb nebo areálů zemědělské výroby).

## **P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

### **P.1 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ**

V rámci společného jednání byla k návrhu územního plánu Ždírec uplatněna v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona jedna připomínka.

Připomínka Povodí Ohře, čj. POH/55432/2019-2/032100 ze dne 23. XII. 2019:

***K Vašemu oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Ždírec (dále jen návrh ÚP), které jsme obdrželi dne 26. XI. 2019, Vám sdělujeme, že jsme návrh ÚP prostudovali a máme k němu připomínku:***



Jedním z koncepčních materiálů na celostátní úrovni je Národní plán povodí Labe (NPP), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 1083 ze dne 21. XII. 2015 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstvem zemědělství (OOP-MZe) čj. 148/2016-MZE-15120 ze dne 12. I. 2016. Konkrétně se jedná o část kapitoly IV. Cíle pro povrchové vody, podzemní vody a chráněné oblasti vázané na vodní prostředí (kapitoly IV.1 až IV.5) a kapitolu V. Souhrn programu opatření k dosažení cílů, které jsou nedílnou a závaznou částí tohoto OOP-MZe. S uvedeným NPP souvisí další koncepční materiál, konkrétně se jedná o Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (POP), který byl v souladu s ustanovením § 24 odst. 13 zákona Č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, schválen Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 31. V. 2016 usnesením č. 273/16/ZK.

Ve výrokové části návrhu ÚP je v souvislosti s návrhem plochy přestavby **P03 (BYDLENÍ - v rodinných domech, venkovské)** uvedeno, že bude v rámci územní studie prověřena možnost likvidace odpadních vod formou domovních čistíren odpadních vod (DČOV) a následného svedení přečištěných vod společným stokovým systémem do recipientu. Návrh rozvojových ploch pro bydlení bez zajištění napojení na centrální systém odkanalizování není z hlediska zájmů daných platným NPP a POP (ustanovení § 24 a § 26, vodního zákona) možný, protože je v rozporu s opatřením OHL207008 Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů. V tomto opatření je uvedeno, že využití jednotlivých žump a domovních ČOV je u soustředěné zástavby nepřipustné a i u rozptýlené zástavby jde o dočasné řešení do vybudování odpovídajícího kanalizačního systému s centrální ČOV. V případě, že nelze zajistit centrální odkanalizování této plochy přestavby určené pro bydlení, bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

#### Vypořádání připomínky:

**Připomínce bylo vyhověno.** Plocha změny **P03** pro přetvoření zemědělského areálu na rezidenční celek vesnického charakteru nebyla uvnitř zastavěného území z důvodu oživení a socioekonomické revitalizace oblasti vymezena, respektive byla z návrhu ÚP na základě Koordinovaného stanoviska odborných složek dotčeného orgánu KÚ Libereckého kraje (KULK 716/2020/OÚP) a této připomínky oprávněného investora – Povodí Ohře (POH/55432/2019-2/032100) vyřazena.

## P.2 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

V rámci veřejného projednání nebyly k návrhu územního plánu Ždírec uplatněny v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona žádné připomínky.

## Q. ÚDAJE O POČTU STRAN ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÍREC A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Odůvodnění územního plánu Ždírec kromě 80 stran textu obsahuje 3 výkresy grafické části:

- |                   |   |                   |
|-------------------|---|-------------------|
| • <b>II.2 – a</b> | Koordinační výkres                          | <b>1 : 5 000</b>  |
| • <b>II.2 – b</b> | Výkres širších vztahů                       | <b>1 : 15 000</b> |
| • <b>II.2 – c</b> | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | <b>1 : 5 000</b>  |

## ZKRATKY POUŽITÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ:

AOPK (ČR)	Agentura ochrany přírody a krajiny
AV (ČR)	Akademie věd
CHKO	chráněná krajinná oblast
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
ČOV	čistírna odpadních vod
EVL	Evropsky významná lokalita
KČT	Klub českých turistů
KÚ (LK)	Krajský úřad (Libereckého kraje)
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MW	mikrovlnné trasy
OP	ochranné pásmo
ORP (ČL)	obec s rozšířenou působností (Česká Lípa)
OÚ	obecní úřad
PLO	přírodní lesní oblasti
PÚR (ČR)	Politikou územního rozvoje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RRT	radioreleové trasy
RZV	rozdílný způsob využití
SAS (ČR)	státní archeologický seznam
SEZ	staré ekologické zátěže
STL	středotlaký (plynovod)
SZ	stavební zákon
TKO	tuhý komunální odpad
TS	transformovna
ÚAP	územně analytické podklady
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚP	územní plán
ÚPo	územní plán obce
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSKP	ústřední seznam kulturních památek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPZ	vesnická památková zóna
VN	vysoké napětí
VTL	vysokotlaký (plynovod)
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR (LK)	zásady územního rozvoje (Libereckého kraje)