



ÚZEMNÍ PLÁN **BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU**

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

POŘIZOVATEL:

MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

Odbor hlavního architekta

PROJEKTANT:

Ing. arch. Miloslav Štěpánek

LIBEREC září 2014

CJ MML 166443/14 - Jak

Za pořizovatele:

.....
Mgr. Jan Jaksch

.....
Ing. Petra Rydygrová

návrh
ÚZEMNÍ PLÁN
BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

pořizovatel

Magistrát města Liberec
odbor hlavního architekta
oddělení územního plánování

projektant

Ing. arch. Miloslav Štěpánek, ARCH SEVIS
Leknínová 1063, 463 11 Liberec 30

nadřízený orgán územního plánování
schvalující orgán

KÚ Libereckého kraje, OÚPSŘ
Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou

č. zakázky
v Liberci

1 04 11
září 2014

Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou, jako příslušný správní orgán na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

v y d á v á

Územní plán Bílý Kostel nad Nisou

I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

	strana
1. <u>TEXTOVÁ ČÁST</u>	
a) Vymezení zastavěného území	2
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	
b1) Základní koncepce rozvoje území obce	2
b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	3
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	
c1) Urbanistické koncepce	4
c2) Vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch	4
c3) Vymezení ploch přestavby	9
c4) Vymezení systému sídelní zeleně	9
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	
d1) Dopravní infrastruktura	9
d2) Technická infrastruktura	11
d3) Občanské vybavení	12
d4) Veřejná prostranství	13
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin	13
f) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
f1) Plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití	16
f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	16
f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu	24
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	25
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	27
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	27
j) Stanovení kompenzačních opatření	27
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	27
2. <u>GRAFICKÁ ČÁST</u>	
Výkres 1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1:5000
Výkres 2 HLAVNÍ VÝKRES	M 1:5000
Výkres 3 VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	M 1:5000
Výkres 4 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1:5000

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území (ZÚ) vyznačené hranicí, které je souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce.

Vymezení zastavěného území (ZÚ) se vymezuje k datu 31.9.2013. ZÚ je v dokumentaci územního plánu vymezeno ve výkresech

- 1 výkres základního členění území
- 2 hlavní výkres
- 5 koordinační výkres
- 7 výkres předpokládaných záborů půdního fondu

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**b1) Základní koncepce rozvoje území obce****Vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území obce**

Vytváření podmínek pro vyvážený vztah mezi hospodářským rozvojem, sociální soudržností a příznivým životním prostředím.

Rozvoj obce vycházející z charakteru obce, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj, obce situované v rozvojové oblasti nadmístního významu, v rozvojových osách Liberce, Chrastavy a Hrádku n. N. a dále Chrastavy, Jablonného v P. podél silnic I. třídy, s posílením zejména na ekonomická a správní centra sousedních obcí, v zóně s přednostním umístěním ekonomických aktivit a bydlení. Návrhem koncepce ÚP nedochází ke změně významu a funkce obce ve struktuře osídlení.

Návrh ploch změn týkající se požadavků občanů a obce, právnických a fyzických osob s vazbami na vymezení využití ploch v novém územním plánu s využitím řešení dosud platného ÚPO a jeho změn.

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje obce vycházející z jejího postupného historického vývoje, s požadavkem na respektování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s vazbami na zastavěná území a sídelní strukturu.

Rozvoj s ohledem na probíhající stavební činnost v území, zakomponování nových ploch do sídelní struktury s cílem vymezení stabilizovaných ploch, ploch změn a územních rezerv, návrh na využití příslušných území bez vzájemných střetů s respektováním limitů ve využití území.

rozvoj území obce

- obnova a rozvoj území s požadavkem na vymezení dílčích funkčních ploch s cílem vymezení stabilizovaných ploch, ploch změn a územních rezerv, pokračování koncepce dokumentace minulého ÚPO a jeho změn, týkající se zejména rozvoje bydlení, území výroby a skladů a veřejné infrastruktury
- vymezení rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech v převažujícím rozsahu urbanizované části B. Kostela n. N., v území k Barandovu, v prolukách zástavby na Pekařce a v Panenské Hůrce
- vymezení rozvojových ploch pro rozvoj ekonomických aktivit výroby s využitím ploch výroby a skladů, pokračování zástavby k realizované skladovací hale při křižovatce silnic I/35 a I/13 a ulice Liberecké
- vymezení stabilizovaných i rozvojových ploch pro občanské vybavení, návrh na doplnění občanského vybavení v místě bytových domů, na rozšířené ploše areálu fotbalového hřiště
- vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vymezením veřejných prostranství se zastoupením veřejné zeleně
- návrh koncepce dopravní infrastruktury, v silniční dopravě vymezení územní rezervy dnes 2 pruhové na 4 pruhovou silnici I/35, v drážní dopravě vymezení územní rezervy pro vedení železnice B. Kostel n. N.
 - Rynoltice ve 2 variantních trasách
- návrh na doplnění komunikací zajišťujících dopravní přístupnost a průjezdnost dílčích území a dopravní průchodnost krajiny, využití komunikací podél realizované silnice I/35, návrh ekoduktu pro migraci lesní zvěře přemostěním silnice I/13
- s vazbou na cykloturistiku a pěší turistiku vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vymezením multifunkčních turistických koridorů Lužická Nisa D 40 a Nová hřebenovka (jižní větev) D 42, cyklotras a turistických stezek s návrhem nové cyklostezky sv. Zdislavy v území podél silnice I/13
- návrh koncepce technické infrastruktury zejména s návrhem splaškové kanalizace v území B. Kostela n. N. a dále s doplněním dílčích vodovodních řadů, úseků STL plynovodu, zásobování elektrickou energií
- vytvoření podmínek pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, povodně) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vymezení již realizovaných opatření po povodni 2010; vhodné větší rozlivové plochy v údolní poloze podél Lužické Nisy nejsou v území obce k dispozici z důvodu vymezení urbanizovaných ploch a dispozice terénu

základní údaje rozvoje území obce

rozsah zastavěného území	zastavěné plochy 16 ha, zahrady 33 ha, travní porosty 10 ha ostatní plochy 20 ha	celkem 79 ha
rozsah zastavitelných ploch	bydlení 16,84 ha (z toho lokality B 4 a B 6 6,07 ha) občanské vybavení 0,59 ha výroba a skladování 8,45 ha	
počet trvalých obyvatel k 31.12.2013	912	výhledový počet obyvatel 1050
zastoupení objektů k rekreaci	stav 88	výhled 120

Podrobnější údaje, viz kap. f1) a kap. g) odůvodnění územního plánu.

b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

Požadavek na zachování kvalit přírodních hodnot a zástavby dílčích území s vazbami k návrhu ploch změn. Při začleňování nových objektů do území vazby na funkční a prostorové uspořádání stávající zástavby.

*** Ochrana a rozvoj hodnot území obce**

Ochrana a rozvoj území s požadavkem na respektování přírodních, kulturních, urbanistických a technických hodnot území.

přírodní hodnoty

- ochrana krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy lesní a lesozemědělské krajiny s vysokým podílem zalesněných ploch, ochrana a podpora přírodních hodnot prostoru údolí Lužické Nisy a bočních svahů, s rozsáhlými lesními pozemky a mimolesní zelení, která zahrnuje remízy zeleně, skupinové porosty, břehové porosty, aleje, solitérní stromy a přirozené luční porosty
- vymezení zastavitelných ploch a jejich přechodu do volných území mimo solitérní polohy ve volné krajině, s podmínkami zachování přírodních hodnot dílčích území s ochranou krajinného rázu se zachováním charakteru krajiny, ve značném rozsahu zasahuje do území obce území Přírodního parku Ještěd
- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch, vodní plochy), krajinné zeleně v území (lesní pozemky, plochy mimolesní zeleně), zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL, přírodní rezervace) a všeobecné ochrany přírody a krajiny (Přírodní park Ještěd, ÚSES, památné stromy)
- ochrana místních vodních zdrojů v jejich ochranných pásmech, Pekařka (velká) 17 l/s - zásobování Hrádku n. N.

kulturní hodnoty

- péče o nemovité kulturní památky, zapsaných v seznamu kulturních památek, ochrana dílčích území s archeologickými nálezy s vazbou na ochranu archeologického dědictví
- zajištění ochrany hodnotných objektů hmotově tradičních a místně významných, objektů lidové a drobné architektury s ohledem na jejich hodnoty stavebně architektonické a historické (roubené domy, pomníky, sochy, kříže)

urbanistické hodnoty

- ochrana hodnot funkčního a prostorového uspořádání zástavby dílčích území s charakteristickou v minulosti vzniklou zástavbou pod hřbitovem, k železniční zastávce, za tratí, na Pekařce a na Panenské Hůrce
- regulace dalšího vývoje spočívající na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a na vhodnosti vymezení ploch změn

technické hodnoty

- ochrana objektů dokladujících vývoj území (atypický most přes řeku u kostela, štolý v okolí Panenské Hůrky, pohraniční opevnění a muniční sklad)
- ochrana a rozvoj zařízení občanského vybavení, výroby a služeb
- ochrana a rozvoj systému dopravní a technické infrastruktury
- ochrana vodohospodářských staveb a opatření v krajině (jezy, opevnění břehů a náhonů)

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**c1) Urbanistická koncepce***** Plošné a prostorové uspořádání území****urbanistická koncepce**

Koncepce vycházející z historicky vytvořené struktury dílčích částí území obce.

V rámci urbanistické koncepce se vymezují navrhované zastavitelné plochy ve vzájemném uspořádání za současné ochrany a rozvoje hodnot území, s omezujícími podmínkami limitů ve využití dílčích území.

požadavek na řešení komplexního rozvoje území

- vymezení ploch s rozdílným a s jiným způsobem využití ve stabilizovaných plochách
- návrh ploch změn a územních rezerv, zastavitelných ploch, ploch přestavby
- řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury

požadavky z hlediska širších vztahů obce na společná řešení uspořádání území

- vymezení územní rezervy koridoru D02 pro 4 pruhovou silnici I/35 s vazbou na území obce Chotyně
- vymezení územní rezervy pro variantní vedení koridorů D33A a D33B železnice s vazbou na území obce Rynoltice

požadavky na plošné a prostorové uspořádání území vycházející z uspořádání zástavby

Požadavek na zachování relativní celistvosti a kompaktnosti plošného a prostorového uspořádání území v dílčích částech území obce.

Lokalizace a vzájemné vztahy ve struktuře zástavby dílčích funkčních ploch zastavěného území, zastavitelných ploch s přechodem na nezastavěná území volné krajiny s ohledem na uspořádání zástavby

- soustředěné ulicové i pravidelné uspořádání zástavby B. Kostela n. N. pod hřbitovem a mezi centrem a železniční zastávkou, nad tratí
- soustředěné shlukové uspořádání zástavby v okrajové poloze B. Kostela n. N. podél Lužické Nisy, v území Pekařky a Panenské Hůrky
- rozptýlené uspořádání zástavby v západním okraji území obce Na západě, jižně od Gronovky, v území Na Rozkoši

centrum obce

- plošné uspořádání objektů občanského vybavení, sportovního areálu s dominantou kostela, po demolici hostince návrh na vymezení veřejného prostranství s umístěním stavby pódia, vymezení stávající veřejné zeleně parkové úpravy v oblouku Lužické Nisy
- návrh rozšíření sportovního areálu s možností integrace občanského vybavení, integrované řešení občanského vybavení v území bytových domů

plochy bydlení

- rozvojové plochy s vazbou na centrum s již provedenou parcelací pozemků a zahájenou výstavbou rodinných domů za školou a severně od silničního mostu
- rozvojové plochy pod hřbitovem, za železniční zastávkou, podmíněné zpracováním územními studii
- využití zastavěných území s ojedinělou možností dostavby proluk v území k Barandovu, na Pekařce a Panenské Hůrce

plochy výroby a skladování

- hlavní rozvojová plocha při křižovatce silnic I. třídy a ulici Liberecké, v současné době na části plochy realizace objektu haly s oddělenými pozemky pro další výstavbu

c2) Vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jako ploch změn.

V návrhu rozvojových ploch se vymezují zastavitelné plochy vně i uvnitř zastavěného území s doplněním ploch ke změně využití zastavěného území.

*** Plochy s rozdílným způsobem využití**

(Využití ploch dle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.)

<u>plochy zastavitelné</u>		<u>označení ploch</u>
PLOCHY BYDLENÍ	- bydlení individuální	B. Kostel n. N. B 1 - B 22, B 25 - B 29 Panenská Hůrka B 30, B 31
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	- tělovýchova a sport	OV 1, OV 2
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	- přeložka silnice I/35 (doplnění 4 pruh územní rezerva)	D 02
	- železnice B. Kostel n. N. - Rynoltice (územní rezerva)	
	severní trasa	D 33A
	jižní trasa	D 33B
	- místní a účelové komunikace	K 1 - K 13
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	- čistírna odpadních vod	
	centrální ČOV	ČOV
	- elektrická stanice	T
	- malá vodní elektrárna	MVE
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	- výroba a sklady	VS 1, VS 2
<u>plochy nezastavitelné</u>		<u>označení ploch</u>
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	- veřejná prostranství	VP 4 - VP 8
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	- vodní nádrže	V 1, V 2

Lokalizace a charakteristika ploch*** plochy zastavitelné****PLOCHY BYDLENÍ****- bydlení individuální****plochy změn B 1 - B 5, B 15, B 16**

lokalizace v poloze při centrální části B. Kostela n. N., za železniční zastávkou

charakteristika vymezení ploch B 1 a B 2 s již provedenou parcelací pozemků a zahájenou výstavbou rodinných domů, rozvojová plocha B 4 navrhované skupinové zástavby za železniční zastávkou, dílčí plochy B 3, B 5 a B 16 podél železniční trati, plocha B 15 při silnici v proluce zástavby

plochy změn B 6 - B 14

lokalizace v poloze pod hřbitovem, při ul. Liberecké a u silničního mostu, severně od kostela

charakteristika vymezení již dlouhodobě sledované rozvojové plochy B 6 pro skupinovou zástavbu pod hřbitovem, plocha B 7 v proluce zástavby, u ploch B 8 a B 9 vymezení dopravního přístupu po navrhované komunikaci při areálu autodopravy, plochy B 10 a B 11 jižně ul. Liberecké v návaznosti na zastavěné území, komunikaci a příkopy protipovodňových opatření, u plochy B 12 zástavba v zahradách mimo záplavové území, pokračování zástavby u plochy B 13 v návaznosti na zrealizovaný rodinný dům, návrh plochy B 14 při komunikaci k podniku Lif, a.s.

plochy změn B 17 - B 20

lokalizace v poloze Na západě a jižně od Gronovky

charakteristika vymezení rozvojových ploch B 17 a B 18 při stávajících bytových domech, u ploch B 19 a B 20 sousedství stávajících rodinných domů

plochy změn B 21, B 22

lokalizace v poloze k Barandovu

charakteristika pokračování zástavby v dílčích parcelách u plochy B 21, při komunikaci vymezení rozvojové plochy B 22, prostorová vazba na sousední Chrastavu

plochy změn B 25 - B 29

lokalizace v poloze Pekařky

charakteristika vymezení ploch v prolukách dle charakteru zástavby s doplněním ulicového uspořádání zástavby

plochy změn B 30, B 31

lokalizace v poloze Panenské Hůrky

charakteristika vymezení ploch v proluce okolní zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**- tělovýchova a sport**plocha změny OV 1

lokalizace v poloze sportovního areálu fotbalového hřiště

charakteristika návrh na rozšíření plochy areálu s možností integrace občanského vybavení

plocha změny OV 2

lokalizace v poloze u domu č.p. 49

charakteristika návrh hřišť a zařízení občerstvení

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**- přeložka silnice I/35**plocha změny D 02 (územní rezerva)

lokalizace koridor podél stávající plochy zrealizované přeložky silnice I/35

charakteristika vymezení plochy k rozšíření 2 pruhové komunikace na 4 pruhovou komunikaci

- železnice B. Kostel n. N. - Rynolticeplochy změn D 33A, D 33B (územní rezerva)

lokalizace jižně od stávající železniční trati

charakteristika propojení B. Kostel n. N. - Rynoltice, v převážném úseku v tunelovém provedení, severní trasa D 33A, jižní trasa D 33B, severní trasa prochází železniční zastávkou B. Kostel n. N., průběhy koridorů mimo navrhované rozvojové plochy

- místní a účelové komunikaceplochy změn K 1 - K 4

lokalizace podél silnice I/35

charakteristika vymezení úseků komunikací v trasách východního okraje tělesa silnice, spojky severně od hřbitova a pod oběma mosty, u plochy K 4 dílčí úprava trasy komunikace při křižovatce, dopravní obslužnost dílčích území východního okraje sídla i za silnici I/35

plochy změn K 5 - K 8

lokalizace v území B. Kostela n. N.

charakteristika u plochy K 5 obslužnost území při železniční zastávce, u plochy K 6 zajištění průjezdu areálem autodopravy, u plochy K 7 jižně ulice Liberecké vymezení komunikace v trase vyježděné cesty, realizace komunikace K 8 pod silničním mostem

plochy změn K 9 - K 13

lokalizace v území západně od B. Kostela n. N.

charakteristika u plochy K 9 propojení účelové komunikace se silnicí III. třídy a přístupnost k navrhované vodní nádrži, u plochy K 10 most přes Lužickou Nisu a navazující komunikace v území U statku, u ploch K 11 a K 12 SV a S od Gronovky obslužnost území s propojením stávajících komunikací, u plochy K 13 dílčí úsek komunikace v trase vyježděné cesty

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**- technická infrastruktura**plocha změny ČOV

lokalizace v poloze při západním okraji B. Kostela n. N.

charakteristika vymezení plochy pro centrální čistírnu odpadních vod splaškové kanalizace dle řešení projektu a platného ÚPO s umístěním při vyvýšeném terénu

plocha změny T

lokalizace za tratí

charakteristika návrh elektrické stanice T s vazbou na vymezení plochy B 4 zástavby rodinných domů

plocha změny MVE

lokalizace u jezu jižně od mostu silnice I/13

charakteristika návrh malé vodní elektrárny při stávajícím jezu

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**- výroba a sklady****plocha změny VS 1**

lokalizace v poloze jižně ulice Liberecké

charakteristika vymezení rozvojové plochy v mezilehlém území ulice Liberecké a přeložky silnice I/13, na části území realizace skladové haly s vestavěným zázemím (obchodně logistické centrum), oddělené 4 pozemky pro další zástavbu v sousedství haly

plocha změny VS 2

lokalizace v poloze severně ulice Liberecké

charakteristika vymezení rozvojové plochy v sousedství dnešní kruhové křižovatky a silnice I/35, podmínka dopravního připojení ze současné silnice I/35

*** plochy nezastavitelné****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****- veřejná prostranství****plochy stávající VP 1 - VP 3, plochy změn VP 4 - VP 9**

lokalizace	prostor	mezi mostem a farou (VP 1)	u železniční zastávky (VP 6)
		při ulici Liberecké (VP 2)	pod silničním mostem (VP 7)
		Panenská Hůrka náves (VP 3)	u Lužické Nisy (VP 8)
		centrum u kostela (VP 4)	Pekařka u rybníka (VP 9)
		u fotbalového hřiště (VP 5)	

charakteristika vymezení prostranství s přítomností zeleně, s parkovými úpravami, zastoupením zpevněných ploch, lokalizace v atraktivních polohách s vazbami na zastavěná území

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**- vodní nádrž****plocha změny V 1**

lokalizace v poloze jižně Gronovky

charakteristika vymezení plochy při bezejmenné vodoteči

plocha změny V 2

lokalizace U pěti rybníků

charakteristika obnova vodní plochy v lesním porostu

Přehled ploch**označení a výměry ploch**

lokality	druh plochy s rozdílným způsobem využití	výměra
plochy zastavitelné		
* plochy bydlení - individuální		
k.ú. Bílý Kostel n.N.		
B 1	severně silničního mostu, parcelace pozemků, zahájená výstavba	17020 m ²
B 2	za školou, parcelace pozemků, zahájená výstavba	8200 m ²
B 3	při železniční zastávce	4380 m ²
B 4	za železniční zastávkou, požadavek na zpracování územní studie	22000 m ²
B 5	za tratí při komunikaci	1500 m ²
B 6	pod hřbitovem, požadavek na zpracování územní studie	38720 m ²
B 7	u hřbitova	1280 m ²
B 8	za areálem autodopravy	7310 m ²
B 9	za areálem autodopravy	5010 m ²
B 10	při ulici Liberecké a navrhované komunikaci	4460 m ²
B 11	při ulici Liberecké a navrhované komunikaci	1600 m ²
B 12	severně od silničního mostu	5255 m ²
B 13	parcelace pozemků, probíhá výstavba	2040 m ²
B 14	pozemek pod podnikem Lif, a.s.	5260 m ²
B 15	zahrada v proluce zástavby	1200 m ²
B 16	2 lokality v sousedství stávající zástavby	3410 m ²
B 17	Na západě, zahrady v sousedství bytových domů	6020 m ²
B 18	Na západě, u bytových domů	4770 m ²
B 19	v sousedství stávající zástavby	5950 m ²

B 20	v proluce zástavby	1700 m ²
B 21	k Barandovu, parcelace pozemků, zahájená výstavba	3000 m ²
B 22	k Barandovu, řadová zástavba podél komunikace	5050 m ²
B 25	Pekařka, při místní komunikaci	2320 m ²
B 26	Pekařka, parcelace 2 pozemků	2600 m ²
B 27	Pekařka, při silnici v proluce zástavby	800 m ²
B 28	Pekařka, při silnici v proluce zástavby	895 m ²
B 29	Pekařka, při místní komunikaci v proluce zástavby	1680 m ²
celkem 164930 m ² , z toho B 4 a B 6 60720 m ²		
k.ú. Panenská Hůrka		
B 30	Panenská Hůrka, v proluce zastavěného území	2490 m ²
B 31	Panenská Hůrka, parcelace 2 pozemků	1030 m ²
celkem 3520 m ²		
* plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport		
OV 1	rozšíření areálu fotbalového hřiště	3700 m ²
OV 2	hřiště a občerstvení u domu č.p. 49	2190 m ²
celkem 5890 m ²		
* plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace		
K1 - K4	související s realizací silnice I/35 2 pruh	-
K 5	komunikace v ploše železniční dráhy	2000 m ²
K 6	průjezd areálem autodopravy	700 m ²
K 7	dopravní přístupnost k zastavitelným plochám	1080 m ²
K 8	doplnění komunikací pod silničním mostem	750 m ²
K 9	propojení účelové komunikace se silnicí III. třídy	350 m ²
K 10	most a komunikace v území U statku	2000 m ²
K 11	dopravní průchodnost krajiny	2670 m ²
K 12	dopravní průchodnost krajiny	2150 m ²
K 13	dopravní průchodnost krajiny	350 m ²
celkem 12050 m ²		
* plochy technické infrastruktury		
ČOV	čistírna odpadních vod, západní okraj B. Kostela n. N.	1450 m ²
T	elektrická stanice, za tratí	50 m ²
MVE	malá vodní elektrárna, při stávajícím jezu	250 m ²
celkem 1750 m ²		
* plochy výroby a skladování		
VS 1	jižně ulice Liberecké	61360 m ²
VS 2	severně ulice Liberecké	23100 m ²
celkem 84460 m ²		
plochy nezastavitelné		
* plochy veřejných prostranství		
VP 4	centrum u kostela	6730 m ²
VP 5	u fotbalového hřiště	370 m ²
VP 6	u železniční zastávky	1500 m ²
VP 7	pod silničním mostem	750 m ²
VP 8	u Lužické Nisy	500 m ²
VP 9	Pekařka u rybníka	950 m ²
celkem 10800 m ²		
* plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrže		
V 1	jižně od Gronovky	220 m ²
V 2	U pěti rybníků	2400 m ²
celkem 2620 m ²		

*** Plochy s jiným způsobem využití**

(Využití dalších ploch než stanoví vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.)

PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ**- krajinná zeleň**

plochy změn

lokalizace v území celé obce

charakteristika vymezení zeleně vysokého náletu na nelesní půdě, doprovodné zeleně vodotečí, podél komunikací, podél mezí, remízů zeleně

PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ**- ochranná zeleň**

plochy změn OZ 1, OZ 2

lokalizace v poloze nad a pod hřbitovem

charakteristika vymezení ochranné (izolační) zeleně s vazbami na akustické zátěže z provozu dopravy po silnici I/35

c3) Vymezení ploch přestavby

Vymezení ploch k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, se změnou využití zastavěného území. Vymezení ploch přestavby s vazbou na vymezení ploch asanace.

nevyužitá nebo nedostatečně využitá pozemky a objekty

P 1 zbořeniště stodoly, jižně Gronovky

P 2 zbořeniště hospodářského objektu, U statku

P 3 torzo po původní továrně, k Paradaisu

P 4 bývalé kravíny, zánik zemědělské výroby v objektech, na Pekařce

P 5 drážní objekty, u železniční zastávky

Návrh využití přestavbových ploch P 1 - P 3 jako plochy smíšené obytné, plochy P 4 pro bydlení v rodinných domech, plochy P 5 pro veřejné prostranství, výrobu a skladování a bydlení. U ploch P 2 a P 3 situovaných v záplavovém území Q 100 se požaduje nerozšiřovat zastavěnou plochu objektů.

c4) Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v plochách zastavěného území a jako návaznost na zeleň v nezastavěném území - krajinné zeleně.

Vymezení sídelní zeleně

- zeleň ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení v plochách zastavěných a zastavitelných

- zeleň veřejných prostranství (součást ploch prostranství)

- zahrady (součást ploch bydlení, samostatně vymezené plochy)

- solitérní zeleň (při domech a objektech drobné architektury)

Vymezení krajinné zeleně

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

- mimolesní zeleň

vysoký nálet na nelesní půdě

aleje podél komunikací, zeleň v tělese dráhy

doprovodná zeleň podél vodotečí (zeleň kolem Lužické Nisy), zeleň mezí, remízy zeleně

- plocha ochranné zeleně podél přeložky silnice I/35 a pod hřbitovem

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění**d1) Dopravní infrastruktura**

Koncepce silniční a železniční dopravy spočívá na zajištění dopravního napojení území obce v širších vnějších vazbách, dílčích území a jednotlivých pozemků v obci s vazbou na zastavěná území, zastavitelné plochy a dopravní prostupnost krajiny.

Silniční doprava**silnice**

Dopravně exponovaná poloha území obce dnes průběhu silnic I/13 a I/35. Silnice I/13 ve stabilizované trase. Dnešní vedení silnice I/35 s přeložením do nové trasy obchvatu.

Řešení dle dokumentace ZÚR Libereckého kraje do vymezeného koridoru D02, úsek B. Kostel n.N. - Hrádek n. N. - hranice ČR.

Proběhla realizace silnice I/35 jako 2 pruhové komunikace s 2 mostními objekty a s přestavbou křižovatky s vloženou kruhovou křižovatkou. Cílovým stavem formou územní rezervy je návrh 4 pruhové silnice s rozšířením dopravního prostoru s realizací dalších souběžných obou mostních objektů.

U silnic III. třídy zajištění dopravního napojení dílčích území i území celé obce v širších vnějších vazbách ve stabilizovaných trasách.

Vymezení kategorizace silnic I. tř. (návrhové kategorie)

I/13 kategorie S 11,5/70 (2 pruhový úsek), kategorie S 22,5/80 (4 pruhový úsek)

I/35 kategorie S 22,5/80 (4 pruhový úsek)

přeložka I/35 kategorie S 11,5/80 (2 pruhový úsek), kategorie S 24,5/80 (4 pruhový úsek, územní rezerva)

Vymezení kategorizace silnic II. a III. tř. schválené Zastupitelstvem Libereckého kraje usnesením z r. 2004 (návrhové kategorie)

III/2711, III/2712, III/2713 návrhová kategorie S 7,5/60

přeřazení stávající silnice I/35 do silnic III. třídy návrhová kategorie S 7,5/60

místní a účelové komunikace

Návrh komunikací zajišťujících dopravní přístupnost a dopravní propustnost dílčích území.

K 1	podél silnice I/35 východní okraj	K 8	pod silničním mostem
K 2	podél silnice I/35 severně od hřbitova	K 9	jižně od Gronovky
K 3	podél silnice I/35 pod oběma mosty	K 10	most a komunikace U statku
K 4	u křižovatky silnic	K 11	severovýchodně od Gronovky
K 5	při železniční zastávce	K 12	severně od Gronovky
K 6	průjezd areálem autodopravy	K 13	severně od území Na západě
K 7	jižně od ulice Liberecké		

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

Drážní doprava

železnice

koridor železniční trati

Vedení koridoru železniční trati D28 při využití stávající železniční trati s návrhem elektrizace, úsek Liberec - B. Kostel n. N. - Hrádek n. N. - hranice ČR. Trať Liberec - Hrádek n. N. je součástí integrovaného dopravního systému Regiotram Nisa.

návrh železničního spojení v rámci kraje do České Lípy

Nový úsek - územní rezerva, elektrizace, ochrana vedení koridorů pro výběr varianty, převažující rozsah tunelového úseku u koridorů

D33A severní trasa s odbočením ze železniční trati západně od železniční zastávky

D33B jižní trasa s odbočením ze železniční trati jihovýchodně od železniční zastávky

(bez dopravní obsluhy B. Kostela n. N.)

železniční zastávka

Dnes vymezení 1 kolejíště s nástupním pruhem a čekárnou. Mimo provoz drážní dopravy návrh využití plochy a stávajících drážních objektů pro funkční využití výroba a sklady, drážního domku pro bydlení, u čekárny návrh vymezení veřejného prostranství, návrh na oddělení komunikace od pozemku dráhy za účelem dopravního přístupu k okolním pozemkům.

Pěší a cyklistická doprava

- **multifunkční turistický koridor**

D40 Lužická Nisa

Vymezení koridoru s průběhem vedení cyklotrasy č. 14 Odra - Nisa.

Při hranici s Chotyní vedení trasy v problémovém úseku podél objektu původní továrny a to mimo silnici III. třídy.

D42 Nová Hřebenovka (jižní větev)

Vymezení koridoru s průběhem části vedení cyklotrasy č. 3069 a turistických stezek (červené, modré, žluté a zelené).

- **cyklotrasy**

cyklotrasa č. 14 Odra - Nisa (viz multifunkční turistický koridor)

cyklotrasa č. 3069

Vymezení trasy severojižním směrem přes centrum v území obce.

- **cyklostezka Sv. Zdislavy**

Návrh cyklostezky v trase s využitím staré silnice do území Na rozkoši (záměr B. Kostel n. N. - Nový Bor).

- chodníky**návrh chodníků podél silnic**

Vymezení oddělené pěší dopravy podél silnice III/2711 v úseku od bývalé papírny k mostu do území Na západě a podél stávající silnice I/35 severně od kostela k penzionu Petr.

CH 1 podél silnice III/2711

CH 2 podél stávající silnice I/35

- turistické trasy**vymezení turistických tras (stezek)**

Vyznačení modré, zelené, červené a žlutých tras v území obce.

ekodukt**vymezení přemostění silnice I/13**

V dlouhém úseku silnice I/13 nad Bílým Kostelem n. N. s přítomností okolních lesních pozemků řešení problematiky dle sledované migrace a pohybu lesní zvěře.

Využití přemostění současně pro vedení cyklostezky Sv. Zdislavy v trase do území Na rozkoši.

d2) Technická infrastruktura**Vodní hospodářství****zásobování pitnou vodou****stav a návrh zásobování vodou**

B. Kostel n. N. a Pekařka jsou napojeny na oblastní vodovod, zásobení pitnou vodou z vodojemu B. Kostel n. N. 2 x 50 m³ a z vodojemu Pekařka 25 m³. Jihozápadní část B. Kostela n. N. je zásobena ze zdroje Vápenný Vrch. Panenská Hůrka je zásobena vodovodem ze dvou vodojemů se zdrojem vody z místních zářezů. Vzhledem ke stáří a materiálu nutné postupné rekonstrukce vodovodních sítí. Návrh rozšíření zásobních řadů vodovodů s napojením na stávající vodovodní řady

návrh dílčích úseků vodovodních řadů

V 1 u autodopravy

V 3 k Barandovu

V 2 jižně ulice Liberecké

V 4 Panenská Hůrka

Úseky v navrhovaných lokalitách skupinové zástavby pod hřbitovem a za tratí, řešení v územních studiích. Mimo dosah vodovodu pro veřejnou potřebu individuální zásobování vodou ze studní.

zdroje požární vody k hašení požárů

(požární nádrže, hydranty dle normových požadavků)

Požadavky na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečné prostory od zdrojů požární vody, s vazbou na rozmístění hydrantů na vodovodní síti, dimenzování vodovodů s ohledem na odběry požární vody.

likvidace splaškových vod**stav a návrh likvidace splaškových vod**

V obci není vybudován systém kanalizace pro veřejnou potřebu, lokální systém odvedení splaškových vod přes septiky při centru obce, realizace místní ČOV a splaškové kanalizace byla provedena severně od silničního mostu a pro výrobní halu. U většiny domů jsou odpadní vody předčištěny v domovních čistírnách, septicích, u ostatních objektů zachyceny v žumpách.

Dle dokumentace PRVKÚK z r. 2004 se navrhuje vybudování veřejné splaškové kanalizace s centrální ČOV s vazbou na řešení minulého ÚPO navržené dle projektu.

návrh splaškové kanalizace

Návrh na vybudování splaškové kanalizace s umístěním ČOV při západním okraji B. Kostela n. N., v koncové poloze západního okraje soustředěné zástavby

stoka - trasa po levém břehu Lužické Nisy se shybkou pod mostem a dále po pravém břehu Lužické Nisy, dílčí pobočky

stoka - trasa se shybkou po pravém břehu Lužické Nisy, dílčí pobočky

stoka - trasa od mostu přes centrum za železniční stanici, dílčí pobočky

stoka - trasa při ulici Liberecké, dílčí pobočky

Aktuální je řešení kanalizace v místě centra, řešení problematického stavu čištění odpadních vod přes biologické septiky (objektů škola, MŠ, bytové domy, několik rodinných domů).

Mimo dosah kanalizační sítě návrh malých čistíren odpadních vod. V případech, kdy vyčištěné odpadní vody není možné vypouštět do vodního toku nebo do vod podzemních i nadále se uvažuje s individuální likvidací odpadních vod v žumpách s následným vyvážením na kapacitní ČOV.

dešťové vody**stav a návrh odvádění dešťových vod**

Odvádění dešťových vod bude i nadále řešeno stávajícím způsobem se zastoupením zatrubnění, příkopů a propustků s preferencí lokálního vsakování do terénu. V dílčích územích související s realizací protipovodňových opatření.

Energetika**elektrická energie****zásobování elektrickou energií území obce**

Venkovní vedení VN 22 kV a polohy elektrických stanic jsou v území stabilizovány, případná realizace dalších nových elektrických stanic dle výsledku posouzení konfigurace sítí NN. Z pohledu rozvoje obce provedena realizace nové elektrické stanice při silnici I/10 s realizací skladovací haly. Návrh elektrické stanice u lokality B 4 za železniční zastávkou se závěsným kabelovým vedením s napojením na elektrickou stanici u školy.

Rozvod NN je napájen z jednotlivých elektrických stanic, rozšíření sítí NN venkovního a kabelového vedení v místech zastavitelných ploch.

obnovitelné zdroje elektrické energie

Návrh na využití obnovitelných zdrojů elektrické energie, malé vodní elektrárny. V provozu je původní elektrárna při hranici s Chotyní, uskutečněná realizace MVE s přeložkou náhonu před papírnou, zahájená obnova MVE v území Paradaisu, návrh výstavby nové MVE s využitím jezu na Lužické Nise jižně od silničního mostu.

zemní plyn**stav a návrh plynofikace**

Realizace plynofikace v B. Kosteletě n. N. mimo okolní rozptýlenou zástavbu a místní části území obce Pekařky a Panenské Hůrky, plynofikace navrhovaných zastavitelných ploch v B. Kosteletě n. N.

návrh dílčích úseků STL plynovodů

P 1 u autodopravy

P 2 jižně ulice Liberecké

Úseky v navrhovaných lokalitách skupinové zástavby pod hřbitovem a za tratí v trasách dle řešení územních studií. Další dílčí úseky plynovodů dle potřeby zástavby.

Spoje**telekomunikace****telefonní síť**

Stabilizace telefonní sítě v území obce s provozem v digitálním systému beze změny koncepce, připojení obce k telefonní síti místního telefonního obvodu z MTO Chrástava.

Komunikační vedení dálkových kabelů DK a DOK Liberec - N. Bor a podél vrchního vedení VVN Hrádek n. N. - Liberec.

radiokomunikace**radiomobilní síť**

Bezdrátový přenos v širším území obce, umístění 3 základnových stanic mobilního operátora v území obce (při hranici s Chrástavou, v areálu Eurovia CS, a.s., pod serpentínami původní silnice).

televizní signál

Přenos signálu z radiokomunikačního střediska RKS Ještěd, dílčí distribuce z dalších RKS. V širším území provoz druhotné doplňující sítě - televizní převaděče (TVP).

rozhlasové vysílání

Pokrytí území rozhlasovým signálem celoplošných programů z vysílačů umístěných na radiokomunikačních střediscích RKS.

d3) Občanské vybavení

Vymezení samostatně vymezených ploch občanského vybavení.

Plochy pro veřejnou infrastrukturu, tělovýchovu a sport, komerční zařízení a hřbitov.

návrh občanského vybavení

Návrh na rozšíření areálu fotbalového hřiště a hřišť u domu č.p. 49

OV 1 u fotbalového hřiště

OV 2 u domu č.p. 49

V omezeném území centra obce mimo záplavové území Lužické Nisy návrh občanského vybavení v integraci ploch bytových domů, na rozšířené ploše sportovního areálu.

d4) Veřejná prostranství**vymezení ploch veřejných prostranství**

Návrh veřejných prostranství zahrnujících i veřejnou zeleň, jako složky veřejné infrastruktury zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, na pozemcích k obecnému užívání jako atraktivních prostor v území obce.

veřejná prostranství

stávající	navrhovaná		
VP 1 mezi mostem a farou	VP 4 centrum u kostela	VP 7 pod silničním mostem	
VP 2 při ulici Liberecké	VP 5 u fotbalového hřiště	VP 8 u Lužické Nisy	
VP 3 Panenská Hůrka náves	VP 6 u železniční zastávky	VP 9 Pekařka u rybníka	

Ve vymezeném atraktivním prostranství VP 4 v centru u kostela návrh situování stavby pódia.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny

Požadavek na respektování dochovaných přírodních a estetických hodnot, využití území s vazbou na funkce krajiny, s ochranou krajinného rázu.

Plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území ve svém základním členění a uspořádání bude zachováno. Využití území s vazbou na funkce krajiny (ekologická, hospodářská, vodohospodářská...). Koncepce uspořádání krajiny představuje především její členění na samostatné plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití. Preferuje se zachování polyfunkčního charakteru krajiny s ochranou ekologických a estetických cenných prvků krajiny.

- Základní krajinné typy**základní krajinný typ dle reliéfu, význačnosti a unicity**

- **význačný krajinný typ** ... rozsah jižní části území obce, převážně území Přírodního parku Ještěd
- .. požadavek na zachování přírodního krajinného prostoru s převahou lesních pozemků
- .. situování zastavitelných ploch v Přírodním parku Ještěd v území k Barandovu a na Panenské Hůrce s podmínkami realizace objektů odpovídající místně tradiční zástavbě

základního krajinné typy dle převládajícího způsobu využití

- **lesozemědělská krajina** ... rozsah severní části území obce
- .. požadavek na ochranu harmonického poměru mezi zájmy uživatelů (obyvatel, návštěvníků území) specifikovanými mimoprodukčními funkcemi a hospodářskými činnostmi produkce půdního fondu
- .. požadavek na zachování výrazné zemědělské funkce v území, v dílčích plochách ochrana ekologicky stabilnějších fragmentů krajiny zejména lesních pozemků, podpora změny orné půdy na stabilnější kultury travních porostů
- .. požadavek na zachování prostorového členění krajiny lesními pozemky, remízy zeleně, linií a doprovodnou zelení mezí, podél vodotečí, komunikací
- **lesní krajina** ... rozsah jižní části území obce, převážně území Přírodního parku Ještěd
- .. požadavek na zachování krajinného prostoru ve stávajícím uspořádání, s převahou zastoupení komplexů lesa

- Krajinný ráz**ochrana krajinného rázu v oblastech a v podoblastech krajinného rázu (OKR, POKR)**

- **OKR a POKR 07 Ještědský hřbet** ... jižní části území obce

krajinný ráz - zachovaná lesní krajina s výraznou přírodní dominantou Ještědského hřbetu se zástavbou Panenské Hůrky a území k Barandovu

specifická kritéria a podmínky při změnách v území - intenzivní ochrana dochovaných přírodních a krajinných hodnot a struktury zástavby

- .. zachovat krajinný ráz Přírodního parku Ještěd, ochranu přírody a krajiny realizovat dle ochranného režimu parku
- .. zachovat převažující zastoupení komplexů lesa bez intenzivních forem rekreace a cestovního ruchu
- .. situovat novou zástavbu pouze v poloze bezprostředního sousedství zastavěných území, minimalizovat zásahy do území Panenské Hůrky

- OKR 02 Liberecko a POKR 02-2 Hrádecko Chrastavsko ... severní části území obce
- krajinný ráz - členitější krajina s kopci Chrastavský špičák a Liščí hora, se zastoupením lesních pozemků a mimolesní zeleně se zástavbou území Bílého Kostela a Pekařky
- specifická kritéria a podmínky při změnách v území - ochrana krajinného prostředí
- .. minimalizovat negativní zásahy do krajinného prostředí
 - .. situovat zastavitelné plochy jako součást soustředěné i rozptýlené sídelní struktury urbanizovaných území mimo území volné krajiny, zachování sídelní struktury části území obce Pekařky

Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití

podmínky pro využívání krajiny

Podmínky promítnuté v regulativech jednotlivých funkčních ploch. Ochrana koncepce uspořádání krajiny, dílčích celistvých území volné krajiny. Vymezení ploch v rámci nezastavěného území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, údaje viz kap. f)

- plochy vodní a vodohospodářské (vodní plochy a toky)
- plochy zemědělské (orná půda, trvale travní porosty, zahrady)
- plochy lesní (pozemky určené k plnění funkcí lesa)
- plochy přírodní (Natura 2000 - EVL, Přírodní park Ještěd, přírodní rezervace, ÚSES)
- plochy mimolesní zeleně (krajinná zeleň)

podmínky v dílčích územích

- péče o krajinnou zeleň
- vymezení alejí, doprovodné zeleně - cílový stav přirozené druhy dřevin
- propustnost krajiny - systém cestní sítě místních a účelových komunikací

*** Územní systém ekologické stability**

biocentra a biokoridory ÚSES

Biocentra a biokoridory jako ekologicky významné segmenty v prostorově spojitým územním systému. Plochy vymezené jako nezastavitelné přírodní s vyloučením činností, které by mohly vést k ochuzení jejich druhové bohatosti a snížení ekologické stability.

V území obce přítomnost relativně vysokého podílu ekologicky stabilnějších ploch. Soustava závazných prvků ÚSES s propojením lokálního na regionální a nadregionální ÚSES s maximálním využitím kostry ekologické stability a ekologicky nejstabilnějších částí území, s respektováním reliéfu území s cílem dosažení ekologicky funkčního a krajinářsky vhodného efektu.

Vymezení ÚSES

Lesní porosty s keřovým a bylinným patrem, plochy mimolesní krajinné zeleně, luční porosty, vlhké polohy kolem vodotečí s doprovodnou zelení.

nadregionální biokoridor

K 19MB s vloženými lokálními biocentry BC24, BC25 a BC26, průběh přes RC1272

regionální biocentra

RC 1272 Vápenný, RC 1790 Boreček, RC 143 Vysoká
RC 1271 Dlouhá hora (při hranici mimo území obce)

regionální biokoridor

RK 639 propoj RC1790 a RC1272, s vloženými lokálními biocentry BC52, BC53, BC54, BC55 a BC56

lokální biocentra

BC 24 - BC 26, BC 52 - BC 56, BC 122, BC 123, BC 125, BC138 - BC 144, BC 151, BC 1254

lokální biokoridory

- v jižní části území obce
BK 123/151, BK 151/24, BK 141/143, BK 143/1272, BK 141/142, BK 142/1271, BK 144/1271
- v severní části území obce
BK 124/125, BK 125/1790, BK 138/1252, BK 138/1252/1254
- v poloze Lužické Nisy
BK 122/123, BK 123/54, BK 52/139, BK 141/52/139, BK 138/52/139, BK 139/140, BK 144/ 139/140

požadavky na zajištění funkčnosti ÚSES

Požadavky na zajištění funkčnosti prostorových parametrů ÚSES se zajištěním jejich funkčnosti spočívající ve správném způsobu jejich obhospodařování.

Typ prvků ÚSES lesní a lužní. Na lesních pozemcích obnova přirozené dřevinné skladby dle stanoviště, na ZPF vymezení travních porostů. Skladebné prvky ÚSES budou využívány dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES.

U lokality B 5 vymezení šíře biokoridoru BK 141/52/139 20 m, přístup na pozemek lokality B 19 mimo plochu biocentra BC 53.

* **Prostupnost krajiny**

vymezení systému komunikací

Vymezení systému komunikací v krajině se zřetelem na zajištění přístupu k zemědělským a k lesním pozemkům, s přihlédnutím k přítomnosti dnes fungujících vyježděných cest

- vymezení komunikací K 1 - K 4, východní okraj B. Kostela n. N. podél silnice I/35, průjezdnost pod oběma novými mosty
- vymezení komunikací K 8 - K 13, úseky komunikací s dopravní obsluhou dílčích území
- vymezení doplňujícího úseku cyklotrasy sv. Zdislavy B. Kostel n. N. - Rynoltice

prostupnost krajiny

- v území nepovolovat žádné stavby nebo záměry, které by vedly k narušení a zneprůchodnění soustavy účelových komunikací
- zachovat systém pěších cest v území, dalšími v územním plánu nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch přípustnými cestami zejména stávajícími (historickými) zvykovými trasami
- v nezastavěném území se nepřipouští pevné oplocování pozemků s dopady na omezení propustnosti krajiny
- zajistit migrační prostupnost území pro vodní živočichy ve vodních tocích (příčné překážky)
- zajistit migrační prostupnost a pohyb v území vedení silnice I/13 pro lesní zvěř, návrh ekoduktu - přemostění silnice I/13 nad Bílým Kostelem n. N.

* **Protierozní opatření**

přírozená retence srážkových vod

Požadavky na zvýšení přírozené retence srážkových vod v zastavěných územích a v zastavitelných plochách

- zadržovat dešťové vody ve vztahu k podmínkám minimalizace rozsahu zpevnovaných ploch, úprav terénu, s doplňováním zatravnění a vhodné zeleně, k příslušným úpravám příkopů, propustků a řešení dešťové kanalizace

eliminace případných erozních jevů

Požadavky eliminace případných erozních jevů při zemědělském a lesnickém hospodaření

- vhodně rozmístit na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy vedou k eliminaci případné eroze
- vyloučit orné hospodaření či pěstování z hlediska eroze problematických plodin ve svažitých pozemcích
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření

V území obce nejsou evidovány plochy vodních erozí.

* **Ochrana před povodněmi**

Vymezení koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi v dokumentaci ZÚR LK, u povodně s výrazným zvýšením hladiny vodního toku nebo jiných povrchových vod, s hrozbou zaplavení území.

protipovodňová opatření

Zrealizovaná opatření v souvislosti s realizací silnice I/35

- retenční nádrž u kruhové křižovatky a křižovatky silnic I. tř., odvodňovací příkop při ulici Liberecké dále s vyústěním do Lužické Nisy

Zrealizovaná opatření dle dokumentací

- odvodnění v Panenské Hůrce s realizací koryta pro převedení vody a betonových odvodňovacích příkopů
- úprava Farského potoka s vedením v novém korytě, s realizací opevnění dna, úprav svahů

V areálu bývalých dílen provedena demolice řadových garáží.

Územní plán další technická opatření v podobě poldrů, průlehu a hrází pro možnost řízeného rozlivu vody nenavrhuje, v území se nenacházejí vhodné plochy.

Situování objektů v plochách stanoveného záplavového území Lužické Nisy vymezené stoletou vodou (Q 100) není v územním plánu navrhováno.

* **Rekreace**

rekreace v území obce

Území se nachází mimo významné tradiční turistické regiony, obec nepatří mezi střediska cestovního ruchu.

Rekreační využívání krajiny s vazbou na přítomnost staveb rodinné rekreace s vazbou na krátkodobou pobytovou individuální rekreaci.

V území obce vymezení cyklistické a pěší dopravy s průběhem dvou multifunkčních turistických koridorů, cyklotras a turistických stezek, s významným průběhem přes centrum obce. Návrh doplňujícího úseku cyklotrasy s vedením úseku po staré silnici ve směru do území Na Rozkoši a dále do Rynoltic v návaznosti na cyklostezku sv. Zdislavy.

* **Dobývání ložisek nerostných surovin**

dobývací prostor Bílý Kostel, ložisko netěžené

Zahrnuje severní zalesněný cípek území obce, oddělený vedeními VVN 110 kV, bez záměrů na změny ve využití ploch.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Základní členění území zahrnující kompletně celé území obce vycházející z dělení na zastavěné území, zastavitelné plochy a území nezastavěné.

Z pohledu změn ve využití ploch se vymezují plochy stabilizované (s přihlédnutím k současnému stavu, funkčnímu využití ploch a struktuře zástavby bez podstatných změn) a plochy změn (změn využití ploch oproti současnému stavu, ve využití zastavěného území a návrhu rozvojových zastavitelných ploch).

f1) Plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití

* **Plochy s rozdílným způsobem využití**

(Využití ploch dle vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění.)

plochy zastavěné a zastavitelné

PLOCHY BYDLENÍ

bydlení hromadné
bydlení individuální

PLOCHY REKREACE

plochy rodinné rekreace
kolonie zahrádek

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

veřejná infrastruktura
tělovýchova a sport
komerční vybavení
hřbitov

PLOCHY SMÍŠENÉ

plochy smíšené obytné

plochy nezastavitelné

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

veřejná zeleň

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

vodní plochy a toky

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

orná půda a trvale travní porosty
zahrady

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

silniční doprava
silnice
místní a účelové komunikace
dražní doprava
železnice

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

technická infrastruktura

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

výroba a sklady
zemědělská výroba

PLOCHY LESNÍ

pozemky určené k plnění funkcí lesa

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Natura 2000 EVL, PR, PP, ÚSES

* **Plochy s jiným způsobem využití**

(Využití dalších ploch než stanoví vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění.)

PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ

krajinná zeleň

PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

ochranná zeleň

f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání

Stanovení podmínek v zastavěném a v nezastavěném území a v zastavitelných plochách.

Stanovenému způsobu využití území musí odpovídat způsob užívání území, umístování činností, staveb a kultur včetně jejich stavebních a funkčních změn. Stanovení podmínek, které nezhoršují kvalitu pro-

středí a hodnoty území. Vymezení zastavitelných ploch s omezeními k dotváření funkční a prostorové struktury zástavby s vazbami na kulturní a přírodní hodnoty území. Vymezení rozdílného způsobu využití a činností v území, s omezeními jejich vzájemných negativních vlivů.

Plochy zastavěné a zastavitelné, plochy nezastavitelné

Plochy bydlení

hromadné bydlení

- stávající zastavěná plocha bytových domů s využitím pro bydlení v centru v sousedství školy a v území Na Západě bez návrhu nových zastavitelných ploch s podmíněným využitím služeb, které negativně neovlivňují bydlení (hluk, prach, zápach)

individuální bydlení

- bydlení v rodinných domech, současně přípustnost staveb rodinné rekreace, s podmíněným využitím služeb a provozoven, které negativně neovlivňují bydlení (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)

Plochy rekreace

plochy rodinné rekreace

- vymezení stávajících lokalit staveb rodinné rekreace v Panenské Hůrce a při západním okraji B. Kostela n. N., s parcelací pozemků ve vymezených blocích, na ojedinělých pozemcích, bez dalšího rozšiřování ploch

kolonie zahrádek

- stávající kolonie zahrádek u centra bez dalšího rozšiřování ploch; v záplavovém území bez další výstavby zahrádkářských chat

Plochy občanského vybavení

plochy stabilizované a plochy změn, zastoupení ploch s využitím stavebních fondů a pozemků minulé stavební činnosti

- návrh rozšíření sportovního areálu, návrh rozšíření hřišť u domu č.p. 49; možnost rozvoje občanského vybavení v ploše bytových domů v centru a v rozšířené ploše sportovního areálu

Plochy veřejných prostranství

- vymezení ploch v centru a v dalších atraktivních místech sídelní struktury, ploch s převahou veřejné zeleně a ploch zpevněných, jako ploch nezastavitelných kromě staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, v ploše prostranství v centru u kostela situování objektu zařízení pódia s omezujícími podmínkami činností v záplavovém území

Plochy smíšené

plochy smíšené obytné

- vymezení ploch rozptýlených v sídelní struktuře pro různorodé využití bydlení a občanského vybavení, služeb, chovu zvířat, nerušící výroby, bez vzájemných střetů a negativních vlivů provozem a obsluhou na okolní zástavbu (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)

Plochy dopravní infrastruktury

- vymezení silnic, místních a účelových komunikací, pěších chodníků; vymezení parkovišť jako součást dalších funkčních ploch,
- vymezení železnice, návrh na oddělení části železniční zastávky od drážního pozemku

Plochy výroby a skladování

výroba a sklady

- vymezení ploch výroby a skladů, výrobních a nevýrobních služeb pro rozvoj nových ekonomických aktivit, soustředěné rozvojové plochy jižně a severně od ulice Liberecké, s dopravním napojením z této ulice

zemědělská výroba

- vymezení stabilizovaných ploch

Plochy zemědělské a lesní

- v nezastavěném území jsou polní krmišťe, objekty pro chov koní, salaše, seníky, přístřešky, včelíny, krmelce předmětem zhodnocení místa s vazbou na pastevní plochy, obhospodařování pozemků, chov zvířete a umístění není určováno závaznou formou územním plánem
- územní plán vylučuje umístění rozsáhlejších staveb, kupř. staveb pro zemědělství kravínů, skladů chemických hnojiv, garážování a skladování mechanizace; staveb pro lesnictví týkající se zpracování dřeva, garážování a skladování mechanizace

Plochy přírodní

- vymezení ploch k zajištění ekologické stability - Natura 2000 - EVL Velký Vápenný, Přírodní park Ještěd, přírodní rezervace Velký Vápenný, ÚSES

Plochy mimolesní zeleně

- vymezení zeleně s charakterem různorodosti využití formou vysokého náletu na nelesní půdě, alejí, doprovodné zeleně vodotečí, mezí, remízů zeleně

Plochy ochranné zeleně

- vymezení ochranné zeleně za účelem odclonění negativních vlivů dopravy na silnici I/35 ve směru k zástavbě

Další údaje

Hygienické limity

hluk z provozu dopravy

- při umísťování staveb pro bydlení v plochách v blízkosti silnic B 5, B 6, B 7 a B 10 a v blízkosti železnice B 3, B 4, B 5, B 15, B 16 (2 plochy) a B 18 je v rámci územních řízení nutné měření hluku prokázat nepřekročení hygienických limitů hluku z dopravního provozu v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb a v budoucích chráněných venkovních prostorech

Ochranné pásmo lesa

- umísťování a povolování staveb na lesních pozemcích (lokalita V 2) a ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů, zanesení nezastavitelného pásma u zastavitelných ploch lokalit B 14, B 17 - B 19, B 22 a B 26 podél hranice lesních pozemků o šíři 24 m, u lokality B 25 20 m.

Záplavové území

- stavby, zařízení či činnosti v záplavovém území a v sousedství vodních toků (souvislost s manipulačním pásmem podél toků) se souhlasem vodoprávního úřadu
- v záplavových územích bez možnosti povolování nových pevných nadzemních staveb, umísťování pouze nezbytných částí infrastruktury, typ oplocení snadno demontovatelné nesmí zhoršovat průběh povodně, změna situování navrhované centrální ČOV k okraji dnes vyvýšeného terénu s nutným opatřením proti velkým vodám
- v územích zahrádkářských kolonií a zahrad bez umísťování nových objektů zahrádkářských chat, v zastavěném území s rozdílným způsobem využití bez doplňujících staveb oplocení pouze s možností odstranění příslušných polí mezi sloupky

Podmínky, údaje

- u navrhované plošné zástavby pro bydlení se podmiňuje rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie u lokalit B 4 a B 6
- umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se nepřipouští, pokud není v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání tohoto územního plánu a pokud pro ně není provedeno individuální posouzení krajinného rázu
- vzhledem ke krajinářské cennosti území obce v území Přírodního parku u lokalit B 22, B 30 a B 31 a na Pekařce u lokalit B 25 - B 29 požadavek na realizace objektů odpovídající místně tradiční zástavbě
- umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se připouští pouze v případě, pokud je v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání tohoto územního plánu a pokud nenaruší krajinný ráz
- liniové stavby technické infrastruktury jsou přípustné u všech ploch zastavěných, zastavitelných a nezastavitelných, na nezastavitelných pozemcích umístění technické infrastruktury způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání
- dělení pozemků včetně jejich oplocování musí umožňovat účelné situování staveb a vymezení šířkových profilů komunikací jako veřejných prostranství, v nezastavěném území se nepřipouští pevné oplocování pozemků
- nepřipouští se výstavbu mobilních domů, větrných a fotovoltaických elektráren, staveb pro reklamu (billboardy) na nezastavěných plochách na celém území obce, přípustné jsou zařízení do 4 m² plochy (kupř. informační panely, tabule)
- umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely, vrty) za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch lze měnit využití kultur bez nutnosti změny územního plánu v rámci komplexních pozemkových úprav po projednání dle platných právních předpisů následujícím způsobem
 - .. z orné půdy na zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
 - .. ze zahrady na ornou půdu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
 - .. z ovocného sadu na ornou půdu, zahradu, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
 - .. z trvale travního porostu na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, vodní plochu, PUPFL
 - .. z vodní plochy na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
 - .. z PUPFL na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu

- .. pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, trvale travním porostu, vodní ploše, PUPFL
- nakládání s odpady dle obecně závazné vyhlášky obce, centrální svoz a likvidace odpadů, separovaný sběr odpadů, svoz na spalovnu Liberec, sběrná místa ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití, zákaz skládek v území obce
- umístění nových zdrojů pitné vody v rozsahu celého území obce se připouští i mimo zastavěná území a zastavitelné plochy dle hydrogeologického posouzení přítomnosti zdroje vody, kvality a vydatnosti vody

Vymezení ploch z hlediska využití

- plochy stabilizované stav - není navržena změna využití
- plochy změn návrh - je navržena změna využití - zastavitelná plocha
- je navržena změna využití zastavěného území
- plochy územních rezerv rezerva - je navržena ochrana pro možný budoucí způsob využití pro stanovený účel
- plochy přestaveb návrh - je navržena obnova nebo opětovné využití znehodnoceného území
- plochy zastavěné - plochy vymezené jako stabilizovaná součást stavební struktury, převážně zastavěné pozemky, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území
- plochy zastavitelné - plochy navržené ke změně využití uvnitř nebo vně zastavěného území podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území
- plochy nezastavitelné - nezastavěné území, které umožňuje zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území

Podmínky prostorového uspořádání

míra využití (zastavění) ploch

- koeficient zastavění pozemku KZP - podíl zastavěných ploch nadzemních objektů včetně teras, bez zpevněných ploch k ploše pozemku
- koeficient zeleně KZ - podíl volných nezastavěných a nezpevněných ploch k ploše pozemku

výška objektů

- výška od úrovně přízemí po nejvyšší bod stavby - nezapočítávají se antény, hromosvody apod., požadavek na minimalizaci rozsahu terénních úprav, opěrných zdí

uspořádání zástavby

- přizpůsobení staveb svým objemem, tvarem a výškou okolní zástavbě (např. dostavba proluk bezprostředně sousedících objektů, realizace skupiny objektů)

*** Plochy s rozdílným způsobem využití**

*** plochy zastavěné a zastavitelné**

PLOCHY BYDLENÍ

bydlení hromadné

hlavní využití - bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení

- přípustné využití - drobné služby (např. rehabilitace, kadeřnictví) nenarušující hygienické poměry bydlení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití (hluk, prach, zápach)
- další stavby a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (u lokality v centru)
 - stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky)
 - plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím

nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- podlažnost u stávajících domů bez možnosti nástaveb
- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,30
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,50

bydlení individuální

- hlavní využití - bydlení v rodinných domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí
- přípustné využití - stavby pro bydlení v rodinných domech
 - stavby rodinné rekreace
 - stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky)
 - plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - drobné služby a provozovny (např. obchodní služby, rehabilitace), ubytování, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)
- podmínky prostorového uspořádání
 - domy o 1 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení, 2 nadzemní podlaží pouze s ohledem na okolní zástavbu
 - koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,20, výměra min. 1 000 m²
 - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60

PLOCHY REKREACE**plochy rodinné rekreace**

- hlavní využití - individuální rekreační bydlení
- přípustné využití - stavby pro rodinnou rekreaci
 - stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
 - stavby max. 1 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení zastavitelné plochy do 80 m², max. výška objektu 7,5 m
 - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,70

kolonie zahrádek

- hlavní využití - plochy pro rekreační využití
- přípustné využití - pozemky užitkových zahrad
 - zázemí objektů zahrádkářských chat
 (v záplavovém území bez dalších staveb zahrádkářských chat)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
 - stavby max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, zastavitelné plochy do 30 m², max. výška objektu 6,5 m
 - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,90

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**veřejná infrastruktura**

- hlavní využití - veřejné občanské vybavení
- Přípustné využití - pozemky staveb pro vzdělávání a výchovu, kulturu, veřejnou správu, sociální služby a péči o rodinu, zájmovou činnost a ochranu obyvatelstva
 - stavby související dopravní infrastruktury, plochy parkovacích stání související s hlavním využitím
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
 - stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení, max. výška objektu 12 m
 - koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,50
 - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,30

tělovýchova a sport

- hlavní využití - tělovýchova, sport a rekreace
- přípustné využití - otevřená sportoviště, cvičiště, hřiště
- zázemí klubových a sociálních zařízení
- zařízení občanského vybavení (v rozvojové ploše sportovního areálu)
- stavby související dopravní infrastruktury
- parkovací stání pro osobní automobily související s hlavním využitím
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - bydlení správce, plocha bydlení nesmí přesahovat plochu hlavní funkce
- podmínky prostorového uspořádání
- stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení, max. výška objektu 12 m

komerční vybavení

- hlavní využití - komerční vybavení se specifickým charakterem druhů vybavení
- přípustné využití - stavby pro obchodní prodej a služby místního i nadmístního charakteru
- stavby související dopravní infrastruktury
- parkovací stání pro osobní automobily související s hlavním využitím
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - bydlení správce nebo majitele, plocha bydlení nesmí přesahovat plochu hlavní funkce
- podmínky prostorového uspořádání
- stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení, max. výška objektu 12 m
- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,60
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

hřbitov

- hlavní využití - plochy a účelové stavby pro pohřbívání
- přípustné využití - hroby pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení
- stavby související dopravní infrastruktury, komunikace, chodníky
- parkování vozidel na přístupovém místě
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY SMÍŠENÉ**plochy smíšené obytné**

- hlavní využití - bydlení s občanským vybavením, výrobou a službami
- přípustné využití - bydlení, občanské vybavení komerční, drobné služby a provozovny bez narušování využití území v okolí (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)
- ubytovací a stravovací služby
- chov hospodářského zvířectva
- stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, parkoviště, garáže)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - výroba a služby, chov zvířectva provozem ani obsluhou neovlivní okolní zástavbu a neomezí hlavní činnost
- podmínky prostorového uspořádání
- stavby max. o 2 nadzemních podlažích a podkroví, max. výška objektu 12 m
- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,40
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**silniční doprava**

- hlavní využití - dopravní plochy
- přípustné využití - stavby a pozemky dopravní infrastruktury - silnice, místní a účelové komunikace, pěší chodníky
- stavby a pozemky stavebně související se stavbou hlavní (například mosty, náspy, zářezy, opěrné zdi)
- u místních a účelových komunikací využití pro pěší a cyklisty
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

dražní doprava

- hlavní využití - dopravní plochy
- přípustné využití - stavby a pozemky dopravní infrastruktury - železniční zastávka, železniční trať
- pozemky a zařízení stavebně související s drahou (například mosty, náspy, zářezy, opěrné zdi)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**technická infrastruktura**

- hlavní využití - plochy technické infrastruktury
- přípustné využití - stavby technické infrastruktury
- stavby související dopravní infrastruktury, zpevněné plochy
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**výroba a sklady**

- hlavní využití - výroba a sklady
- přípustné využití - výroba, sklady a služby s malou zátěží, nenarušující hygienické poměry okolního bydlení (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
- vybavení pro administrativu a provoz
- bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, garáže, parkoviště)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,70
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

zemědělská výroba

- hlavní využití - zemědělská výroba
- přípustné využití - výroba a sklady pro živočišnou a rostlinnou výrobu, doplňující řemeslné služby, nenarušující hygienické poměry okolního bydlení (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
- bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (bydlení majitelů a správců)
- stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, garáže, parkoviště)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,70
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

*** plochy nezastavitelné****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****veřejná prostranství, veřejná zeleň**

- hlavní využití - plochy veřejně přístupné sloužící k obecnému užívání
- přípustné využití - zpevněné plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy, vodní plochy
- plochy související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky, parkoviště)
 - stavby a zařízení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (například dětská hřiště, přístřešky, kiosky občerstvení, informační a reklamní zařízení, v centrálním prostranství se stavbou pódia)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**vodní plochy a toky**

- hlavní využití - pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, vodních nádrží, rybníků
- přípustné využití - pozemky určené pro vodohospodářské využití
- stavby dopravní infrastruktury (například mosty, lávky)
 - související vodohospodářské stavby (například vodní náhony, jezy, hráze)
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - stavby k využívání vodní energie a energetického potenciálu

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**orná půda a trvale travní porosty**

- hlavní využití - pozemky sloužící k hospodaření na zemědělské půdě
- přípustné využití - zahrady
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků
 - stavby dopravní infrastruktury - účelové komunikace
 - vytváření protierozních prvků, travní porosty se soliterními stromy, s drobnými remízy, porosty podél mezí
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití - doprovodné zemědělské a chovatelské stavby (například polní krmišťe, stavby pro chov koní, seníky, přístřešky, včelíny) bez nároků na dopravní a technickou infrastrukturu
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu (například turistické stezky, cyklotrasy, informační panely)
- podmínky prostorového uspořádání
- stavby max. 70 m² zastavěné plochy, max.výška objektu 7 m, u přístřešku max. 30 m² zastavěné plochy, max.výška objektu 5 m

zahrady

- hlavní využití - plochy zahrad s převažující vazbou na plochy bydlení
- přípustné využití - oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- doplňování a obnova stromových výsadeb
 - orná půda a trvale travní porosty
 - doplňkové stavby související s hlavním využitím
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY LESNÍ**pozemky určené k plnění funkcí lesa**

- hlavní využití - pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL
- přípustné využití - stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (například hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce)
- stavby dopravní infrastruktury - účelové komunikace
 - stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklotrasy, informační tabule)
- nepřípustné využití - stavební činnost nesouvisející s hlavními přípustným využitím

PLOCHY PŘÍRODNÍ**Natura 2000 - EVL, PR, PP, ÚSES**

- hlavní využití - Natura 2000 - EVL, přírodní rezervace, přírodní park
- územní systém ekologické stability
- přípustné využití - vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny
- nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- plochy ÚSES jsou nezastavitelné, nepřípustné narušování přírodě blízkých ploch (přirozené dřevinné skladby lesních pozemků, u ZPF vymezení travních porostů)
- podmíněné využití - liniové stavby dopravní a technické infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem, pokud nelze realizovat jiné uspokojivé řešení

*** Plochy s jiným způsobem využití****PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ****krajinná zeleň**

- hlavní využití - krajinná zeleň na nelesní půdě
- přípustné využití - nálet na zemědělské a ostatní půdě, remízy zeleně, doprovodná zeleň vodotečí, mezí, podél komunikací
- doplňující výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ**ochranná zeleň**

- hlavní využití - ochranná zeleň
- přípustné využití - pásy ochranné (izolační) zeleně nad a pod hřbitovem s vazbami na akustické zátěže z provozu dopravy po silnici I/35, mimo silniční pozemek
- cíleně založená výsadba stromové a keřové zeleně s ochrannou funkcí, dle technických podmínek vysazování a ošetřování sídelní vegetace
- nepřípustné využití - využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Požadavky na dodržování podmínek krajinného rázu s ohledem zejména na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa, s ochranou před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu

- krajinný ráz jižní části území obce - zachovaná lesní krajina s výraznou přírodní dominantou Ještědského hřbetu se zástavbou Panenské Hůrky a území k Barandovu, ochranu přírody a krajiny realizovat dle ochranného režimu Přírodního parku Ještěd, požadavek na zachování přírodního krajinného prostoru s převahou lesních pozemků
- krajinný ráz severní části území obce - členitější krajina s kopci Chrastavský špičák a Liščí hora, se zastoupením lesních pozemků a mimolesní zeleně se zástavbou území Bílého Kostela a Pekařky, zachování výrazné zemědělské funkce v území, v dílčích plochách ochrana ekologicky stabilnějších fragmentů krajiny zejména lesních pozemků, podpora prostorového členění krajiny lesními pozemky a mimolesní zelení

*** Podmínky v území krajiny**

Uplatnění podmínek za účelem ochrany vzhledových vlastností krajiny, estetických a přírodních hodnot, podmínky pro využívání krajiny promítnuté v regulativech jednotlivých funkčních ploch

- zachování vegetačních prvků a situování nových, péče o krajinnou zeleň, vymezení alejí, doprovodné zeleně, solitérní zeleně, vymezení ploch vysokého náletu na nelesní půdě s cílovým stavem stromové zeleně, podíl orné půdy považovat v území za maximální
- zajištění a zachování propustnosti krajiny v systému cestní sítě účelových komunikací
- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch, vodní plochy), krajinné zeleně v území (lesní pozemky, plochy vysokého náletu na nelesní půdě, aleje a doprovodná zeleň, solitérní stromy), zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL, přírodní rezervace), všeobecné ochrany přírody a krajiny (Přírodní park Ještěd, ÚSES, památné stromy)

uspořádání krajinného prostoru

- krajinný prostor ve stávajícím uspořádání s ochranou všeobecné ochrany přírody a krajiny, s využitím vysokého ekologického potenciálu území
- zachování zastoupení komplexů lesa bez intenzivních forem rekreace a cestovního ruchu

- ochrana ekologicky stabilnějších fragmentů krajiny, podpora změny orné půdy na stabilnější kultury travních porostů, údržba volné krajiny
- udržení a podpora doprovodné zeleně Lužické Nisy s přechodem do zastavěného území a současně s průběhem biokoridoru územím B. Kostela n. N., v centru u kostela při oblouku řeky s přechodem do veřejného prostranství se zastoupením veřejné zeleně
- zachování prostorového členění krajiny rozptýlenými lesními pozemky, remízky zeleně, linií a doprovodnou zelení podél dalších vodních toků, komunikací a železnice
- další členění krajiny navrhovanými komunikacemi, současně řešící prostupnost dílčích území
- vymezení samostatných ploch zahrad s vazbou na zastavěná území, omezující současně zastavitelnost ploch v záplavovém území
- rozšíření vodních ploch s návrhem obnovy rybníka v území U pěti rybníků a návrhu vodní plochy jižně od Gronovky
- zachovat cenné urbanistické a architektonické znaky území, sídelní strukturu dílčích území

*** Podmínky v zastavěném území a v zastavitelných plochách**

Uplatnění podmínek ochrany hodnot v zastavěných územích pro doplňování zástavby a v zastavitelných plochách navrhovaných ploch změn

- zachování cenných urbanistických a architektonických znaků území, sídelní struktury části území obce Pekařky a Panenské Hůrky
- respektování kulturní identity spočívající na ochraně objektů památkově chráněných, objektů místně tradiční zástavby, objektů roubených a drobné architektury, ochrana dominantní polohy kostela ve vztahu k navrhovaným zastavitelným plochám
- vymezení zastavitelných ploch jako součást sídelní struktury mimo území volné krajiny, kromě staveb uvedených u ploch zemědělských a lesních

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

*** Veřejně prospěšné stavby**

Údaje dopravní a technické infrastruktury viz údaje kap. d) a výkresy 3 a 4 dokumentace.

Dopravní infrastruktura

silnice

S silnice I/35, rozšíření na 4 pruh s výstavbou dalších 2 mostů (územní rezerva)

Návrh rozšíření dnes realizovaného obchvatu silnice I/35.

místní a účelové komunikace

K 5	při železniční zastávce	K 8	pod silničním mostem
K 6	průjezd areálem autodopravy	K 9	jižně od Gronovky
K 7	jižně od ulice Liberecké		

Návrh dílčích úseků komunikací, které řeší dopravní přístupnost k zastavitelným plochám, dopravní průjezdnost dílčích území, v místech používaných vyježděných komunikací. Místní a účelové komunikace K 1 - K 4, K 10 - K 13, viz kap. d1) se nevymezují jako veřejně prospěšné stavby, probíhá jejich realizace nebo navazují na komunikace v soukromém vlastnictví.

multifunkční turistické koridory

D 40 Lužická Nisa

D 42 Nová Hřebenovka (jižní větev)

Vymezení průběhů koridorů dle ZÚR Libereckého kraje.

cyklostezka Sv. Zdislavy

C cyklostezka do území Na Rozkoši

Propojení cyklistické dopravy ve směru do Rynoltic, s využitím úseku staré silnice do území Na Rozkoši, s možností křížení této trasy se silnicí se společným využitím ekoduktu. Záměr v úseku B. Kostel n. N. - Nový Bor.

ekodukt

E přemostění silnice

Poloha ekoduktu v místě sledované migrace a pohybu lesní zvěře, současné bariéry vedení silnice do území Na Rozkoši s převahou okolních lesních pozemků.

chodníky

CH 1 chodník k penzionu Petr

CH 2 chodník k mostu do území Na západě

Vymezení chodníků podél silnic s oddělením pěší a automobilové dopravy.

Technická infrastruktura

vodní hospodářství

ČOV centrální čistírna odpadních vod

Situování ČOV dle původního projektu v místě pod sídlem B. Kostel n. N.

energetika

T elektrická stanice

Situování elektrické stanice v místě navrhované skupinové zástavby rodinných domů.

*** Veřejně prospěšná opatření**

Opatření k ochraně archeologického dědictví

území s archeologickými nálezy

Vymezení území dle státního archeologického seznamu (SAS), zahrnujících dílčí části zastavěných území sídel v území obce.

poř.č. SAS	lokalizace	název lokality	kategorie ÚAN
03-13-14/2	areál vsi s kostelem	Bílý Kostel n.N.	II
03-13-15/1	areál vsi a horní díla v okolí	Panenská Hůrka	II
03-13-19/1	areál hradu	Raimund	I
03-13-20/1	areál vsi	Andělská Hora	I
03-13-14/1	areál vsi	Dolní Suchá	II

Založení prvků územního systému ekologické stability

Vymezení nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES, v plochách zajišťujících uchování přirozeného geofundu v přírodním rámci krajiny.

Dílčí nezastavitelné plochy jako přírodní ekologicky nejstabilnější části území, s umožněním zachování přirozeného stavu krajiny bez ochuzení jejich druhové bohatosti.

- nadregionální ÚSES

nadregionální biokoridor

nadregionální biokoridor K19MB

- regionální ÚSES

regionální biocentra

RC1272 Vápenný RC1790 Boreček RC143 Vysoká

regionální biokoridor

RK639 propoj RC1790 a RC1272

- lokální ÚSES

lokální biocentra

BC 24 - BC 26, BC 52 - BC 56, BC 122, BC 123, BC 125, BC 138 - BC 144, BC 151

lokální biokoridory

- v jižní části území obce

BK 123/151, BK 151/24, BK 141/143, BK 143/1272, BK 141/142, BK 142/1271, BK 144/1271

- v severní části území obce

BK 124/125, BK 125/638, BK 138/1252, BK 133/1252/1254

- v poloze Lužické Nisy

BK 122/123, BK 123/54, BK 52/139, BK 141/52/139, BK 138/52/139, BK 139/140, 144/139/140

*** Plochy pro asanaci**

Vymezení ploch přestavby s vazbou na vymezení ploch asanace a sanace

P 1 zbořeniště stodoly, jižně Gronovky

P 2 zbořeniště hospodářského objektu, U statku

P 3 torzo po původní továrně, k Paradaisu

P 4 bývalé kravíny, zánik zemědělské výroby v objektech, na Pekařce

P 5 drážní objekty, u železniční zastávky

Návrh využití přestavbových ploch P 1 - P 3 jako plochy smíšené obytné, plochy P 4 pro bydlení v rodinných domech, plochy P 5 pro veřejné prostranství, výrobu a skladování a bydlení.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

*** Veřejná prostranství**

V územním plánu se vymezují veřejná prostranství, pro které lze u příslušných pozemků uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Bílý Kostel n. N.

VP 5 u fotbalového hřiště k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemky p.č. 35 a 39/2

VP 6 u železniční zastávky k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemek p.č. 2537/2, vlastnické právo Česká republika

VP 8 u Lužické Nisy k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemek p.č. 182

VP 9 Pekařka u rybníka k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemky p.č. 2444/2 a 2447/2

U navrhovaných veřejných prostranství VP 4 centrum u kostela a VP 7 pod silničním mostem jsou příslušné pozemky ve vlastnictví obce Bílý Kostel n. N.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Podmínky pro řešení ploch změn, které řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území.

Vymezení zastavitelných ploch s využitím pro bydlení individuální dle údajů územního plánu. Napojovací body pro technickou infrastrukturu jsou dány jejich stávajícími trasami. Požadavek na řešení odkanalizování, čištění a likvidaci odpadních vod .

Předmětem řešení je vymezení prostor komunikací a plošného uspořádání ploch s návrhem parcelace pozemků, s určením prostorového uspořádání zástavby. V technické infrastruktuře návrh vodovodu, kanalizace s čištěním odpadních vod, rozvodů elektrické energie vedení NN a STL plynovodů.

Územní studie ÚS 1 a ÚS 2

plocha změny B 4 (ÚS 1)

návrh vložené komunikace pro dopravní obsluhu

hranice plochy (oplocení) ve vzdálenosti ochranného pásma od VTL plynovodu, situování objektů staveb pro bydlení s odstupem bezpečnostního pásma od VTL plynovodu (za situace, že nebude navržena přeložka stávajícího vedení VTL plynovodu)

plocha změny B 6 (ÚS 2)

návrh vložené komunikace pro dopravní obsluhu s napojením na ulici ke hřbitovu, případně ulici Libereckou, návrh pásu ochranné zeleně podél trasy VTL plynovodu

Lhůta pořízení územních studií, schválení možnosti jejího využití a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 roků od vydání územního plánu.

j) Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou uplatňovány.

Řešení územního plánu nemá negativní vliv samostatně nebo ve spojení s jinými záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti na území Natura 2000 - EVL Velký Vápenný.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

titulní list, základní údaje, obsah	3 A4
<u>územní plán</u>	
textová část	25 A4
grafická část	1 výkres základního členění území
	2 hlavní výkres
	3 výkres koncepce veřejné infrastruktury
	4 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací