



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor hlavního architekta,
oddělení územního plánování, jako příslušný
Úřad územního plánování pro ORP Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

Č. j.:

Liberec, dne 10. 9. 2018

CJ MML

Vyřizuje: Bc. Jaroslav Nýdrle, Mgr. Jan Jaksch

ZPRÁVA

O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

Obec Bílý Kostel nad Nisou má platný územní plán od 22. 9. 2014 a účinný od 9. 10. 2014. Podle ustanovení § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Náležitosti obsahu zprávy jsou uvedeny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

- 1) Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno k 31. 9. 2013.
- 2) Územní plán vymezil plochy stabilizované, zastavitelné a nezastavitelné. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití návrhových a stabilizovaných ploch.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení – bydlení hromadné

Územní plán Bílý Kostel nad Nisou nevymezil návrhové plochy pro bydlení hromadné. Ze stabilizovaných ploch pro bydlení hromadné, které mají rozlohu 1,025 ha, jsou všechny využity.

Plochy bydlení – bydlení individuální

Územní plán vymezil rozvojové plochy pro bydlení individuální B 1 - B 22, B 25 - B 29 (vymezeny v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou) a plochy B 30, B 31 (vymezeny v katastrálním území Panenská Hůrka). Zmíněné návrhové plochy pro bydlení zaujímají 17,9 ha a využito z nich je 4,76 ha, což je 26,5 %. Ze stabilizovaných ploch pro bydlení individuální (celková rozloha 43,3 ha), které jsou rozmístěny rovnoměrně po celém území obce Bílý Kostel nad Nisou, je využito 98,9 %. Výstavba na plochách B 4 a B 6 je podmíněna zpracováním územní studie.

Plochy rekreace – plochy rodinné rekreace

Návrhové plochy rekreace – plochy rodinné rekreace nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy – plochy rodinné rekreace jsou využity ze 100 % a zaujímají plochu 3,3 ha.

Plochy rekreace – kolonie zahrádek

Návrhové plochy rekreace – kolonie zahrádek nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy rekreace – kolonie zahrádek jsou všechny využity. Plocha využitých stabilizovaných ploch rekreace – kolonie zahrádek zaujímá 1,83 ha.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Návrhové plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura jsou všechny využité a zaujímají plochu 1,12 ha.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

Návrhové plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport jsou v územním plánu vymezeny dvě a jsou označeny OV1 a OV2. Zmíněná plocha OV1 je situována v centru obce Bílý Kostel nad Nisou a navazuje na fotbalové hřiště (stabilizovaná plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport). Plocha OV1 není zatím využita. Druhá plocha s označením OV2 se nachází jižně od centra obce a navazuje na tenisové kurty (stabilizovaná plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport) a také není zatím využita.

Plochy občanského vybavení – komerční vybavení

Návrhové plochy občanského vybavení – komerční vybavení nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy občanského vybavení – komerční vybavení jsou všechny využity a zaujímají plochu 0,49 ha.

Plochy občanského vybavení – hřbitov

Návrhové plochy občanského vybavení – hřbitov nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitov jsou využity a zaujímají plochu 0,72 ha.

Plochy smíšené – plochy smíšené obytné

Přestavbové plochy smíšené obytné jsou označeny P 1, P 2 a P 3 (*P 1 zbořeniště stodoly, jižně Gronovky; P 2 zbořeniště hospodářského objektu, U statku; P 3 torzo po původní továrně, k Paradaisu*). Na všech těchto plochách se nacházejí stavby. Jedná se ovšem o stavby, které jsou ve špatném technickém stavu a ani jeden z těchto objektů neslouží svému původnímu využití, proto je na plochy P 1, P 2 a P 3 pohlíženo jako na plochy nevyužité (P 1, P 2 a P 3 zaujímají rozlohu 0,75 ha).

Stabilizované plochy smíšené – plochy smíšené obytné jsou všechny využité a mají rozlohu 6,8 ha. Tyto plochy jsou rozmístěny rovnoměrně v intravilánu obce podél páteřní komunikace.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice jsou rozmístěny rovnoměrně po celé obci Bílý Kostel nad Nisou a jsou všechny využity.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace jsou označeny K 1 – K 13. Zmíněné návrhové plochy místních a účelových komunikací zaujímají 2,17 ha a je z nich využito 55,49 % respektive 1,2 ha (využité jsou tedy plochy s označením K 1, K 2, K 3, K 4, K 5, K 6, K 8 a K 9). Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní účelové komunikace jsou rozmístěny rovnoměrně na celém území obce Bílý Kostel nad Nisou a jsou všechny využity (jejich rozloha je 63,82 ha).

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava – železnice

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava – železnice nejsou v územním plánu obce Bílý Kostel nad Nisou vymezeny. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava – železnice jsou využity ze 100 % a zaujímají rozlohu 15,1 ha.

Plochy dopravní infrastruktury – ekodukt – přemostění silnice

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – ekodukt – přemostění silnice jsou v územním plánu vymezeny a jsou označeny E (rozloha této plochy je 0,05 ha). Tato plocha není zatím využita. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – ekodukt – přemostění silnice nejsou v územním plánu vymezeny.

Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura

Návrhové plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura jsou označeny ČOV a MVE a ani jedna z těchto ploch není využita. Jejich rozloha činí 0,26 ha. Stabilizované plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura jsou rozmístěny v severní části obce Bílý Kostel nad Nisou a jsou všechny využity.

Plochy výroby a skladování – výroba a sklady

Rozvojové plochy výroby a skladování jsou označeny VS 1, VS 2 a P 5. Zmíněné plochy zaujímají rozlohu 8,7 ha. Plochy VS 1 a VS 2 východně od centra obce zatím nejsou využity. Plocha přestavby P 5 je využita. Z rozvojových ploch výroby a skladování je tedy zatím využito 4,3 %. Stabilizované plochy výroby a skladování – výroba a sklady jsou všechny využity a zaujímají rozlohu 8,9 ha.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Návrhové plochy výroby a skladování – zemědělská výroba nejsou v územním plánu vymezeny. Stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská výroba jsou všechny využity.

- 3) V územním plánu není potřeba navrhovat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území.

Požadavky na úpravy nepřesností a neshod v platném územním plánu (řešit v případě pořízení změny územního plánu):

- Plochy přírodní nejsou vymezeny plochou ve výkresu. Uvedeno pouze v legendě, že se jedná o přírodní limit, nejednoznačné určení, složité propojení na regulativy
- Zohlednění nově vymezené aktivní zóny záplavového území Lužické Nisy případně Map povodňového ohrožení – vypuštění některých zastavitelných ploch
- Ekodukt: v legendě zařazen mezi plochy s rozdílným způsobem využití, v textové části pro tuto plochu není regulativ

- 4) Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

Dopravní infrastruktura

Silnice

S silnice I/35, návrh na rozšíření dnes realizovaného silničního obchvatu z 2 pruhu na 4 pruh s výstavbou dalších 2 mostů (územní rezerva). Zatím nevyužito.

místní a účelové komunikace

K 5 - K 9 v B. Kosteletě n. N. a jižně od Gronovky

Návrh dílčích úseků komunikací za účelem dopravní přístupnosti území K 5, K 7, průjezdnosti dílčích území K 6, K 8, K 9. Plochy s označením K 5, K 6, K 8, K 9 jsou využity. Plocha K 7 zatím není využita.

multifunkční turistické koridory

D 40 Lužická Nisa, D 42 Nová Hřebenovka (jižní větev)

Zmíněné koridory už jsou v územním plánu upřesněny. Využitý je koridor D42 Nová Hřebenovka (jižní větev). D 40 Lužická Nisa je využit pouze částečně.

cyklostezka Sv. Zdislavy

C cyklostezka (B. Kostel n. N. - Nový Bor) do území Na Rozkoši, vymezení dílčího úseku v území obce v trase původní silnice, současně se společným využitím navrhovaného ekoduktu a přechodu cyklostezky nad silnicí I/13. V procesu jednání, ale zatím není realizováno (v současné době již přestrasováno).

ekodukt

E přemostění silnice v místě intenzivního pohybu zvěře. Ekodukt zatím není realizován.

chodníky

CH 1 chodník k penzionu Petr CH 2 chodník k mostu do území Na západě
návrh chodníků podél silnic, oddělení automobilové a pěší dopravy
Chodníky zatím nejsou realizovány.

Technická infrastruktura

vodní hospodářství

ČOV centrální čistírna odpadních vod, situování pod B. Kostelem n. N. dle projektu
ČOV není realizována. V současné době je preferováno jiné řešení odkanalizování.

energetika

T elektrická stanice, situování v místě navrhované zástavby rodinných domů, lokalita B 4
Elektrická stanice T zatím není realizována.

Veřejně prospěšná opatření

Opatření k ochraně archeologického dědictví

vymezení území s archeologickými nálezy

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

Lokality I. kategorie Raimund a Andělská Hora, lokality II. kategorie Bílý Kostel n.N., Panenská Hůrka a Dolní Suchá.

Založení prvků územního systému ekologické stability

vymezení nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES

ÚSES v plochách zajišťujících uchování přirozeného geofondu v přírodním rámci krajiny. Dílčí nezastavitelné plochy jako přírodní ekologicky nejstabilnější části území, s umožněním zachování přirozeného stavu krajiny bez ochuzení jejich druhové bohatosti. Dle nadřazené dokumentace ZÚR Libereckého kraje se vymezují v území skladebné prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu.

nadregionální ÚSES

nadregionální biokoridor K19MB, regionální biocentra RC1272 Vápenný, RC1790 Boreček, RC143 Vysoká
regionální biokoridor RK639, propoj RC1790 a RC1272

lokální ÚSES

lokální biocentra a lokální biokoridory

Plochy pro asanaci

Vymezení ploch přestavby s vazbou na vymezení ploch asanace a sanace

zbořeniště, kravíny, drážní objekty

Vymezení ploch zbořenišť, bývalých kravínů na Pekařce a drážních objektů k řešení asanací a sanací.

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.

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být prověřeny s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán Bílý Kostel nad Nisou v roce 2014 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 350/2012, ze které vyplynul požadavek na prověření všech nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, u kterých bude muset být uvedeno, jaké stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona bude jejich umístění v těchto plochách vyloučeno.

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2014 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., platná od 1. 1. 2018, kde v § 43 odst. 3 je umožněno v územním plánu nebo jeho části použít prvky regulačního plánu, pokud to zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu stanoví. V souvislosti s tím by měly být v případné změně územního plánu vymezeny lokality, pro které by měla být tato regulace stanovena. Konkrétně by bylo vhodné ji stanovit pro lokality se zachovalou hodnotnou venkovskou zástavbou. Pro ostatní lokality by měl být do územního plánu doplněn charakter zástavby v obci, a s tím stanoveny podmínky na vzhled a charakter nové zástavby. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem, umístěním měly respektovat okolní zástavbu.

Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, provedená aktualizace územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) k 31. 12. 2016. Změny a podmínky vyplývající z ÚAP nejsou takového rozsahu, že by vyvolaly zásadní změny.

Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Při naplňování ÚP Bílý Kostel nad Nisou nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Územní plán navrhuje dvě nové zastavitelné plochy výroby a skladování (VS 1 a VS 2), které se nachází východně od centra obce podél příjezdové komunikace od Liberce. Ani jedna z těchto ploch není zatím využita. Územní plán nenavrhнул žádné nové plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě

výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.

Územně analytické podklady Obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány v roce 2010, 2012, 2014 a k 31. 12. 2016. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení v územním plánu, případně problémy, které se mohou územním plánem řešit nepřímo:

- **Problémy dopravní:**
 - Uzavření důležité přístupové cesty k zemědělským pozemkům
 - Špatně prostupné území - bariéry pro pěší (ohradníky, ploty kolem zástavby pod hřbitovem)
 - neprůchodné území zahrad a pastvin, absence veřejné cesty spojující jižní a severní část sídla
 - Potřeba cyklostezky podél Nisy - cyklostezka Odra Nisa, dořešení nebezpečných úseků a celkové propojení
- **Problémy veřejné infrastruktury**
 - Absence veřejné splaškové kanalizace včetně ČOV v místní části Bílý Kostel
- **Problémy hygienické**
 - silnice na Pekařku – Výskyt černých skládek v lese u silnice na Pekařku
 - místní část Bílý Kostel – Hlučný provoz silnice I/13, průjezd po mostě
 - místní část Bílý Kostel – Hlučný provoz v průjezdním úseku silnice I/35
- **Problémy urbanistické**
 - Nová výrobní hala porušující měřítko zástavby rodinných domů, pohledově potlačující kostel - kulturní dominantu obce
 - Bývalý průmyslový areál firmy KL-OIL (nyní pneuservis) nelogicky umístěný mimo souvislou zástavbu
 - místní část Panenská Hůrka – nevhodná zástavba hlavních budov bývalého rekreačního areálu s chatami (odstraněny), vodní nádrží, částečně využito k bydlení, neadaptováno
- **Problémy využití území**
 - místní část Bílý Kostel – chátrající objekt bývalé papírny
 - zchátralý zděný patrový statek čp. 23, historicky cenný
 - zchátralý objekt u statku čp. 37
 - Panenská Hůrka – torzo domu čp. 4 na Panenské Hůrce
 - JV část obce nevyužívaný zemědělský areál u statku čp. 40 - ruina, zchátralá sýpka, nevyužívaná stodola
 - místní část Bílý Kostel – Nevhodně a nedostatečně využití území (skladovací plocha) v obytné části obce
- **Problémy estetické**

- Panenská Hůrka – špatný technický stav cenného hrázdného objektu lidové architektury čp. 20
- Panenská Hůrka – zanedbaný zarostlý hřbitov
- Bílý Kostel nad Nisou – centrum nevzhledný a jen okrajově využívaný výrobní areál č. p. 82
- Bílý Kostel nad Nisou – centrum z části nevyužívaný výrobní objekt s areálem u č. p. 67 v záplavovém území

C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Z Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevyplývají pro území Bílý Kostel nad Nisou konkrétní požadavky. Republikové priority jsou v územním plánu zpracovány.

Ze ZÚR LK vyplývají následující požadavky:

- **Koridory mezinárodního významu**
SILNIČNÍ DOPRAVA - D02 Bílý Kostel n. N, Chotyně, Hrádek nad Nisou
ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA - D28 Liberec, Stráž n. Nisou, Chrastava, Bílý Kostel n. N, Chotyně, Hrádek nad Nisou
- **Koridory pro umístění VPS a VPO – Turistická doprava**
D40 multifunkční turistický koridor – Lužická Nisa
D42 multifunkční turistický koridor – Nová Hřebenovka (jižní větev)
- **Koridory republikového významu**
D33A železniční spojení Liberec – Česká Lípa, úsek Bílý Kostel nad Nisou - Rynoltice
D33B variantní řešení
- **Koridory pro umístění VPS a VPO pro snižování ohrožení území povodněmi**
P09 Lužická Nisa, Jablonec nad Nisou - Hrádek nad Nisou
- **VPO pro územní systém ekologické stability**
NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRA (NC)
NC83 Jizerské louky
NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDORY (K)
K19MB mezofilně bučinný
REGIONÁLNÍ BIOCENTRA (RC)
RC143 Vysoká
RC1272 Vápenný
RC1790 Boreček
REGIONÁLNÍ BIOKORIDORY (RK)
RK639 Bílý Kostel nad Nisou

V rámci pořízení změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou je zapotřebí prověřit výše zmíněné požadavky ze ZÚR LK.

D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatel zpracoval vyhodnocení využití zastavitelných a zastavěných ploch (viz tabulky níže).

Vyhodnocení využití návrhových ploch územního plánu Bílý Kostel nad Nisou

Tab. č. 1 vyhodnocení návrhových ploch pro bydlení

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
bydlení individuální	179456,7	47626,5	26,5

Tab. č. 2 vyhodnocení návrhových ploch občanského vybavení

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	5921,3	0	0

Tab. č. 3 vyhodnocení návrhových ploch smíšených

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy smíšené – plochy smíšené obytné	7563,2	0	0

Tab. č. 4 vyhodnocení návrhových ploch dopravní infrastruktury

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace	21680,9	12032,7	55,49
Plochy dopravní infrastruktury – ekodukt – přemostění silnice	510,0	0	0

Tab. č. 5 vyhodnocení návrhových ploch technické infrastruktury

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura	2566,2	0	0

Tab. č. 6 vyhodnocení návrhových ploch výroby a skladů

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy výroby a skladování – výroba a sklady	86987,4	3776,5	4,34

- 1) Z vyhodnocení využití návrhových zastavitelných ploch vyplývá, že z celkové rozlohy zastavitelných návrhových ploch je využito **20,82 %**. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel (sejným způsobem bylo pohlíženo na situaci u ploch stabilizovaných).

Územní plán vyznačil rozvojové plochy pro bydlení individuální B 1 - B 22, B 25 - B 29 (vymezeny v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou) a plochy B 30, B 31 (vymezeny v katastrálním území Panenská Hůrka). Zmíněné návrhové plochy pro bydlení zaujímají 17,9 ha a využito z nich je 4,76 ha, což je 26,5 %.

Návrhové plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport jsou v územním plánu vymezeny dvě a jsou označeny OV1 a OV2. Zmíněná plocha OV1 je situována v centru obce

Bílý Kostel nad Nisou a navazuje na fotbalové hřiště (stabilizovaná plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport). Plocha OV1 není zatím využita.

Přestavbové plochy smíšené obytné jsou označeny P 1, P 2 a P 3 (*P 1 zbořeniště stodoly, jižně Gronovky; P 2 zbořeniště hospodářského objektu, U statku; P 3 torzo po původní továrně, k Paradaisu*). Na všech těchto plochách se nacházejí stavby. Jedná se ovšem o stavby, které jsou ve špatném technickém stavu a ani jeden z těchto objektů neslouží svému původnímu využití, proto je na plochy P 1, P 2 a P 3 pohlíženo jako na plochy nevyužité (P 1, P 2 a P 3 zaujímají rozlohu 0,75 ha).

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace jsou označeny K 1 – K 13. Zmíněné návrhové plochy místních a účelových komunikací zaujímají 2,17 ha a je z nich využito 55,49 % respektive 1,2 ha (využité jsou tedy plochy s označením K 1, K 2, K 3, K 4, K 5, K 6, K 8 a K 9).

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – ekodukt – přemostění silnice jsou v územním plánu vymezeny a jsou označeny E (rozloha této plochy je 0,05 ha). Tato plocha není zatím využita.

Návrhové plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura jsou označeny ČOV a MVE a ani jedna z těchto ploch není využita. Jejich rozloha činí 0,26 ha. Rozvojové plochy výroby a skladování jsou označeny VS 1, VS 2 a P 5. Zmíněné plochy zaujímají rozlohu 8,7 ha. Plochy VS 1 a VS 2 východně od centra obce zatím nejsou využity. Plocha přestavby P 5 je využita. Z rozvojových plochy výroby a skladování je tedy zatím využito 4,3 %.

V případě pořízení změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou je potřeba prověřit vymezení, umístění a využití návrhových ploch.

Vyhodnocení využití stabilizovaných ploch územního plánu Bílý Kostel nad Nisou

Tab. č. 1 vyhodnocení stabilizovaných ploch pro bydlení

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy bydlení hromadné	10253,9	10253,9	100
Plochy bydlení individuální	432944,5	428377,7	98,94

Tab. č. 2 vyhodnocení stabilizovaných ploch rekreace

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy rekreace – plochy rodinné rekreace	32992,9	32992,9	100
Plochy rekreace – kolonie zahrádek	18310,9	18310,9	100

Tab. č. 3 vyhodnocení stabilizovaných ploch občanského vybavení

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	42174,8	42174,8	100
Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	5826,0	5826,0	100
Plochy občanského vybavení – komerční vybavení	4918,1	4918,1	100
Plochy občanského vybavení - hřbitov	7209,5	7209,5	100

Tab. č. 4 vyhodnocení stabilizovaných ploch smíšených

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy smíšené – plochy smíšené obytné	68259,6	68259,6	100

Tab. č. 5 vyhodnocení stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava - silnice	436043,9	436043,9	100
Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace	638238,9	638238,9	100
Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava - železnice	151357,6	151357,6	100

Tab. č. 6 vyhodnocení stabilizovaných ploch technické infrastruktury

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura	3517,9	3517,9	100

Tab. č. 7 vyhodnocení stabilizovaných ploch výroby a skladování

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy výroby a skladování – výroba a sklady	89022,1	89022,1	100
Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	11392,1	11392,1	100

- 2) Z vyhodnocení využití stabilizovaných ploch vyplývá, že z celkové rozlohy stabilizovaných ploch je využito **99,76 %**. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.

- viz. níže Návrh zadání 1. změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou

F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Při naplňování územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto se neuplatňují žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy výroby a skladování, které se nacházejí při příjezdové komunikaci od Liberce východně od centra obce Bílý Kostel nad Nisou a jsou označeny VS 1 a VS 2. Na území obce se nenacházejí žádné plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Nenavrhuje se rušení prvků ÚSES.

Obec se podle Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nachází v Rozvojové oblasti Liberec (ROB1) a zároveň územím prochází rozvojová osa republikového významu ROS1 Praha – hranice kraje – Turnov – Liberec – Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR / Německo, Polsko a rozvojová osa nadmístního významu ROS3 (Liberec) – Chrastava – Jablonné v Podještědí – hranice kraje – Ústí nad Labem.

G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

- Neuplatňuje se.

I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

- Neuplatňuje se.

J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Návrh na aktualizaci ZÚR LK se nepodává.

NÁVRH ZADÁNÍ 1. ZMĚNY

ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

POŘIZOVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
Odbor hlavního architekta
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

VYPRACOVALI:
Bc. Jaroslav Nýdrle
Odbor hlavního architekta
specialista UAP a GIS

Mgr. Jan Jaksch
Odbor hlavního architekta
specialista UAP a GIS
Oprávněná úřední osoba
dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebního řádu

Ing. Jiří Formánek
starostka obce Bílý Kostel nad Nisou
určený zastupitel dle § 47 odst. 1 stavebního zákona

říjen 2018

OBSAH

Textová část:

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
 - A. 1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
 - A. 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
 - A. 3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- 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.
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY;

Upřesnění požadavků z politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 (dále jen „PÚR ČR“)

Z Aktualizace PÚR ČR z priority č. 14a vyplývá podpora při plánování rozvoje venkovských území a oblastí v primárním sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Rozvoj primárního sektoru je řešen v podnětu č. 16, kde je ale nutné v rámci projednání prokázat veřejný záměr.

Upřesnění požadavků ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“)


Ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nevyplývají žádné specifické požadavky pro řešení 1. změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou. Zásady územního rozvoje Libereckého kraje mají dřívější datum vydání než platný územní plán Bílý Kostel nad Nisou, proto by měly být všechny požadavky v aktuálním UP již zapracovány.

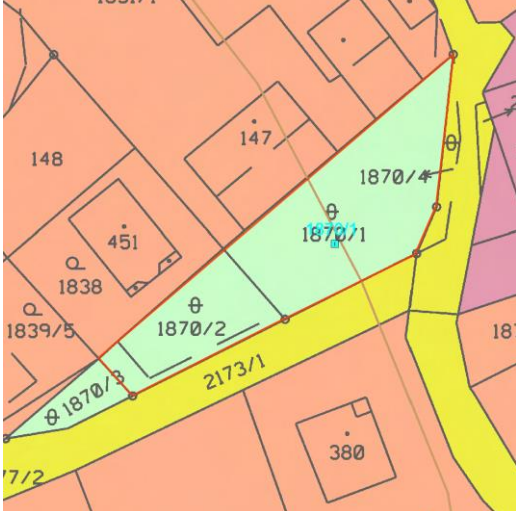
A. 1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

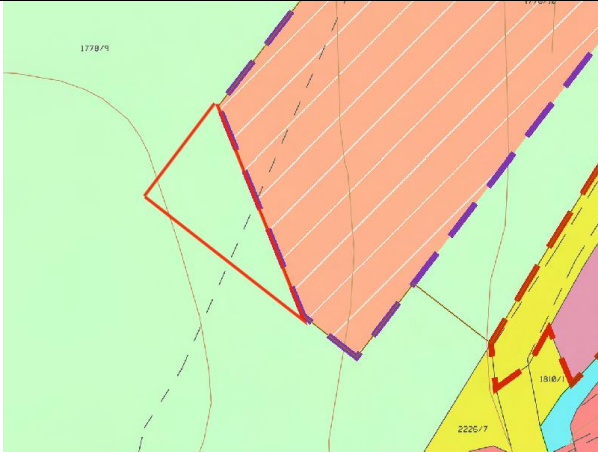
- Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj využitě zastavitelné plochy zařadit do ploch stabilizovaných. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části.
- Upřesnit podmínky využití a uspořádání území zejména s ohledem na nově umísťované stavby ve vazbě na stavby stávající. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Popsat charakter zástavby pro stabilizované i návrhové zastavitelné plochy.
- Zajistit, aby na celém území obce Bílý Kostel nad Nisou byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a zároveň zajistit aby pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití byly v textové části stanoveny odpovídající podmínky pro jejich využití (regulativy).
- Doplnit do kapitoly F. Stanovení podmínek o pro využití ploch s rozdílným způsobem využití o upřesňující definice a podmínky funkčního a prostorového uspořádání jednotlivých stabilizovaných funkčních ploch, stanovit minimální výměru stavebních pozemků, případně stanovit minimální vzdálenost hlavních staveb, tak aby nedocházelo k nadměrné intenzifikaci zástavby. Prověřit možnost doplnění přípustných staveb o dopravní infrastrukturu místního významu a plošně nenáročných zařízení technické infrastruktury v nezastavěném území.
- Doplnit do kapitoly F „regulativy“ podmínky pro umístění oplocení.
- Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny.
- Nové zastavitelné plochy musí být navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem venkovského osídlení.
- Nové zastavitelné plochy lze vymezit změnou pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužitě zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných.
- Záměry nesmí narušit stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.
- Změnou bude prověřena možnost zapracování níže uvedených záměrů.

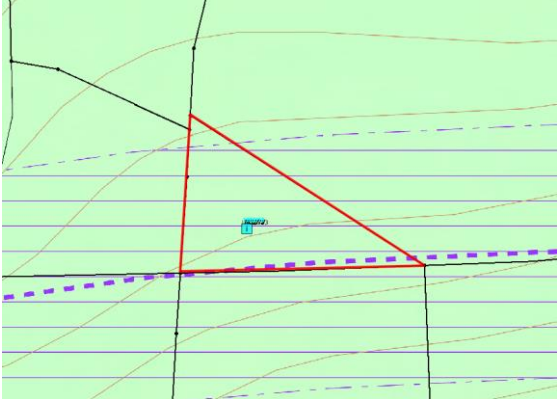
- bude prověřena požadovaná velikost pozemku 1000 m² pro stabilizované plochy bydlení individuální
- Nově zastavitelné plochy budou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci požadovaných záměrů.
- V plochách pro bydlení bude vyloučena možnost umístění řadové zástavby.
- V 1. změně bude prověřena změna funkčního využití zejména u následujících návrhů:

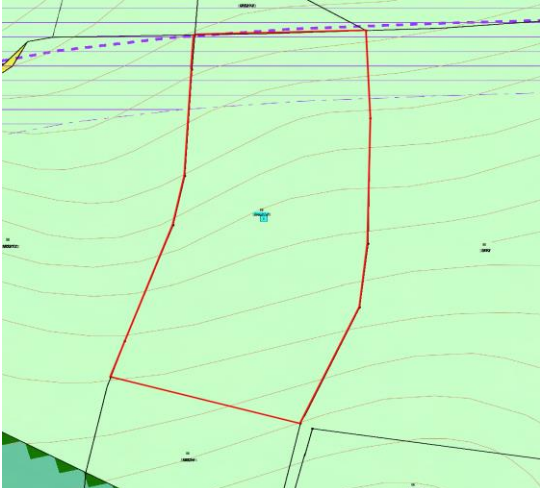
Návrh č. Z1 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	1852/1
Výměra pozemku (m ²)	32226 m ²
Druh pozemku	Orná půda
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
Požadavek na změnu	Výstavba domů včetně technické infrastruktury
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
<p>Pozemek parc. č. 1852/1 nenavazuje na zastavěné území obce Bílý Kostel nad Nisou. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Zařazením předmětného pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury a rozšiřování zástavby do volné krajiny. Umístění zastavitelných ploch pro bydlení do této lokality zcela odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z hlediska urbanismu a uspořádání zástavby sídla je vhodnější umístění zastavitelných ploch naopak v blízkosti komunikace a v návaznosti na intravilán obce, nikoliv do bloku zemědělského půdního fondu, který se navíc nachází ve I. třídě ochrany, což značí kvalitní půdu, která se má chránit před výstavbou. Také vzhledem k nízkému procentu využití současných zastavitelných ploch, není vhodné výrazným způsobem rozšiřovat zastavitelné plochy, ale pouze je prověřit využitelnost stávajících zastavitelných ploch a případně je pouze vhodným způsobem doplnit.</p>	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	Ne
5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:	
	

Návrh č. Z2 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	187
Výměra pozemku (m ²)	1601 m ²
Druh pozemku	louky
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - zahrady
Požadavek na změnu	Stavba rodinného domu
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
<p>Celý pozemek se nachází v aktivní zóně záplavového území Lužické Nisy.</p> <p>Dle priority č. 26 Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Na území obce je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, proto tento návrh nelze považovat za odůvodněný případ a nelze jej tedy navrhnout na zástavbu.</p>	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	NE
5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:	
	

Návrh č. Z3 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	1870/1, 1870/2
Výměra pozemku (m ²)	500 m ² , 221 m ²
Druh pozemku	92 - Neplodná půda
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
Požadavek na změnu	Stavba rodinného domu
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
<p>Pozemky v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou parc. č. 1870/1, 1870/2 není vhodné zařazovat do zastavitelného území. Hlavním důvodem je jejich velikost 500 m² respektive 221 m² (v součtu 721 m²), což neodpovídá velikostem okolních pozemků, na kterých stojí venkovské domy. Velikost a dispoziční charakter tohoto pozemku neumožňuje umístění stavby takovým způsobem, aby byla zajištěn charakter rozvolněné venkovské zástavby, tak jako tomu je v okolí dotčeného pozemku.</p>	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	NE
5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:	
	

Návrh č. Z4 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	1778/10, část 1778/9
Výměra pozemku (m ²)	1447 m ² (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)
Druh pozemku	92 - Neplodná půda
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
Požadavek na změnu	Stavba rodinného domu
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	žádost obce
3. Stanovisko pořizovatele	
<p>Dotčená část pozemků parc. č. 1778/10 a 1778/9 nacházející se v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou navazuje na vymezenou návrhovou plochu pro bydlení s označení B4, pro kterou byla zpracována územní studie US1 (US Bílý Kostel nad Nisou – Za nádražím). Z požadavku na změnu vyplývá, že se jedná pouze o dotvoření jihozápadní části návrhové plochy (tedy rozšíření) o 1447 m². Vzhledem ke skutečnosti že jde pouze o dotvoření plánované zastavitelné plochy, kterou řeší US1 a plocha změny využití logicky navazuje na návrhovou plochu B4, doporučujeme souhlas.</p>	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	ANO
5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:	
	

Návrh č. Z5 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	1852/13
Výměra pozemku (m ²)	3013 m ²
Druh pozemku	Orná půda
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
Požadavek na změnu	Výstavba domů včetně technické infrastruktury
Odovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
<p>Pozemek parc. č. 1852/13 nenavazuje na zastavěné území obce Bílý Kostel nad Nisou. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Zařazením předmětného pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury a rozšiřování zástavby do volné krajiny. Umístění zastavitelných ploch pro bydlení do této lokality zcela odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z hlediska urbanismu a uspořádání zástavby sídla je vhodnější umístění zastavitelných ploch naopak v blízkosti komunikace a v návaznosti na intravilán obce, nikoliv do bloku zemědělského půdního fondu. Také vzhledem k nízkému procentu využití současných zastavitelných ploch, není vhodné výrazným způsobem rozšiřovat zastavitelné plochy, ale pouze prověřit využitelnost stávajících zastavitelných ploch a případně je pouze vhodným způsobem doplnit.</p>	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	Ne
5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:	
	

Návrh č. Z6 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou	
1. Popis změny	
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	1852/18
Výměra pozemku (m ²)	28016 m ²
Druh pozemku	Orná půda
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
Požadavek na změnu	Výstavba domů včetně technické infrastruktury
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální
2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu	
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
<p>Pozemek parc. č. 1852/18 nenavazuje na zastavěné území obce Bílý Kostel nad Nisou. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Zařazením předmětného pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury a rozšiřování zástavby do volné krajiny. Umístění zastavitelných ploch pro bydlení do této lokality zcela odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z hlediska urbanismu a uspořádání zástavby sídla je vhodnější umístění zastavitelných ploch naopak v blízkosti komunikace a v návaznosti na intravilán obce, nikoliv do bloku zemědělského půdního fondu. Také vzhledem k nízkému procentu využití současných zastavitelných ploch, není vhodné výrazným způsobem rozšiřovat zastavitelné plochy, ale pouze prověřit využitelnost stávajících zastavitelných ploch a případně je pouze vhodným způsobem doplnit.</p>	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu	Ne
5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:	
	

Návrh č. Z7 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou

1. Popis změny

Katastrální území	Panenská Hůrka
Parcelní číslo	56/3, 339
Výměra pozemku (m ²)	998 m ² , 133 m ² (plocha p. č. 56/3, které se týká změna je 998 m ²)
Druh pozemku	Zahrady, ostatní plochy
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - zahrady
Požadavek na změnu	výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální

2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu

Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
---------------------	------------------

3. Stanovisko pořizovatele

Pozemek parc. č. 56/3 logicky navazuje na zastavěné území obce. Podle Císařských otisků z roku 1843 byla již v minulosti na sousední parcele č. 339 stavba (viz obrázek níže). Parcelu 56/3, které se týká změna funkčního využití, lze vnímat jako zahradu budoucí stavby na parcele č. 339. Vzhledem ke svažitému charakteru pozemku parc. č. 56/3 a skutečnosti, že stavba v minulosti stála na pozemku parc. č. 339 je vhodné umístit budoucí stavbu RD na pozemek parc. č. 339 a to v obdobných půdorysných základech, jako měl dům v minulosti.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu

ANO

5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:



Návrh č. Z8 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou

1. Popis změny

Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	303
Výměra pozemku (m ²)	1500 m ²
Druh pozemku	zahrady
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - zahrady
Požadavek na změnu	Výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální

2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu

Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku
---------------------	------------------

3. Stanovisko pořizovatele

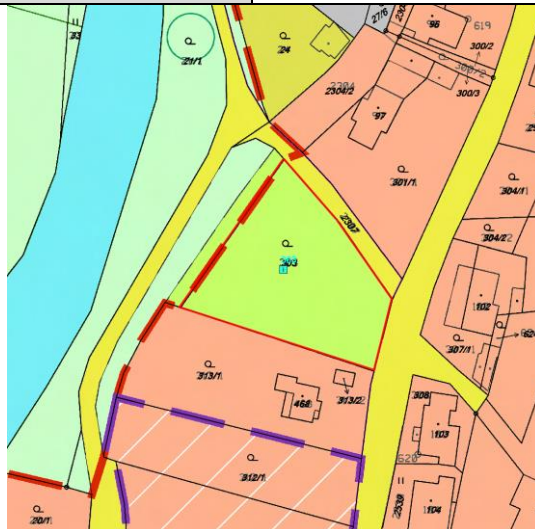
Celý pozemek parc. č. 303 se nachází v aktivní zóně záplavového území Lužické Nisy.

Dle priority č. 26 Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Na území obce je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, proto tento návrh nelze považovat za odůvodněný případ a nelze jej tedy navrhnout na zástavbu.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu

Ne

5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:



Návrh č. Z9 do změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou**1. Popis změny**

Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Parcelní číslo	1078/6 (část), 1078/7
Výměra pozemku (m ²)	587 m ² (celková plocha, které se týká změna)
Druh pozemku	louky
Funkce dle platného ÚP	Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
Požadavek na změnu	Výstavba RD
Odpovídá funkci	Plochy bydlení – bydlení individuální

2. Prokázání právního zájmu na podání návrhu

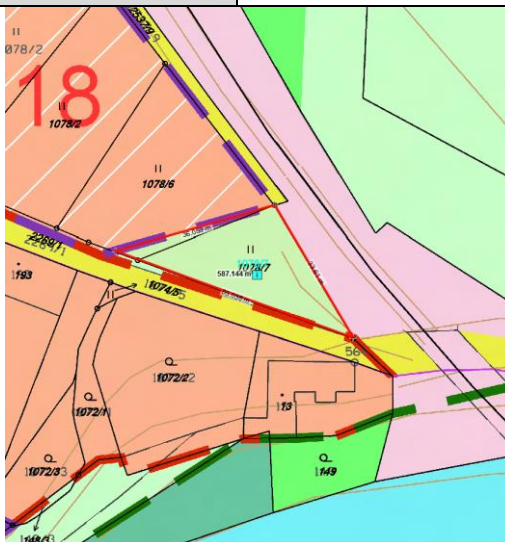
Vlastnictví pozemku	Vlastník pozemku – orná půda a trvale travní porosty
---------------------	--

3. Stanovisko pořizovatele

Část parcely č. 1078/6 a parcela č. 1078/7 logicky navazují na návrhové plochy pro bydlení. Parcela č. 1078/7 je v platném územním plánu vedena jako funkční Plocha zemědělská – orná půda a trvale travní porosty. Důvodem této skutečnosti bylo zachování možnosti vybudování přístupové cesty na pozemek parc. č. 2537/8, protože přístup na tento pozemek je v současné době zajištěn jinou cestou než podél železniční trati, tak tento důvod již pozbyl významu a nic nebrání dotvoření návrhové plochy pro bydlení o část pozemku parc. č. 1078/6 a 1078/7, aby se zde dal postavit rodinný dům.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu

ANO

5. Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou schválilo návrh:

A. 2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN.

Požadavky na dopravní infrastrukturu

- Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému
- Pro nové zastavitelné plochy budou navržena kapacitní dopravní napojení se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.
- Při pořízení 1. změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou bude zohledněna cyklostezky Odra – Nisa a cyklostezky sv. Zdislava.

Požadavky na technickou infrastrukturu

U řešení odkanalizování a zásobování vodou je třeba vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje. V současné době bylo požádáno o změnu PRVKÚK, aby bylo umožněno (jako dočasné řešení – finančně dostupnější) řešení kanalizace skupinovými čistírnami odpadních vod.

Požadavky na občanské vybavení

Požadavek na občanskou vybavenost se neuplatňuje.

Požadavky na civilní ochranu

Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.

Požadavky na veřejné zdraví

Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.

Požadavky na veřejná prostranství

Veřejná prostranství budou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

A. 3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.

- Návrh 1. změny musí vycházet ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce obce Bílý Kostel nad Nisou.
- Prověřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Bude řešena problematika oplocování nezastavitelných pozemků. Bude stanoveno, za jakých podmínek lze nezastavitelný pozemek oplotit, případně bude oplocení vyloučeno.

V nezastavěném území řešit problematiku bariér, např. ohrazování větších územních celků pro chov hospodářských zvířat.

- Zohlednit existující závěry ze současně pořizované Územní studie krajiny ORP Liberec (průzkumy a rozborů, návrhová část).

Ochrana přírody a krajiny

- Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability (biokoridory, biocentra a interakční prvky), památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň.
- Respektovat dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídla.

Zemědělský půdní fond

- Nové zastavitelné plochy navrhnout v návaznosti na současnou zástavbu v území, tak aby byla zabráněna jen nejnútnejší plocha zemědělské půdy a aby co nejméně narušovaly organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
- Nově navržené zastavitelné plochy na plochách ZPF budou řádně odůvodněny a bude minimalizován zásah do vysoce chráněných půd (I. a II. třídy ochrany). Což se týká návrhu změny č. Z1, kdy parcela číslo 1852/1 se téměř celá nachází v I. třídě ochrany ZPF a proto není vhodná pro výstavbu.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

- Nově navrhované zastavitelné plochy nesmí narušit celistvost stávajících lesních pozemků.
- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona).
- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.

Neuplatňuje se.

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

- Navržené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace budou řádně odůvodněny.

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.

Neuplatňuje se.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.
--

Není požadováno zpracování variantního řešení.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.
--

- Návrh 1. změny bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu 1. změny.
- Návrh 1. změny bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:
 - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
 - Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
 - Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- 1. změna bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu obce.
- 1. změna bude členěna na:

Závazná část:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část: Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000
Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část, která bude obsahovat zejména:

- A vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- B Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu
 1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
 2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 3. s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 4. s požadavky zvláštních právních předpisů.
- C vyhodnocení splnění požadavků zadání
- D komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
- E Odůvodnění VPS a VPO
- F vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- G výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- H vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část: Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 50 000

Rozsah zpracování dokumentace:

Celá dokumentace návrhu 1. změny bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 2 x ve standardním papírovém provedení

Celá dokumentace návrhu 1. změny na veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 1 x ve standardním papírovém provedení

Bude předána textová část a pouze výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

Čistopisy 1. změny budovu odevzdány:

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 4 x ve standardním papírovém provedení pro celé území obce

Technické požadavky na zpracování 1. změny územního plánu:

- Datové a textové výstupy ucelené dokumentace budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
- Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF
- Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
- Digitální podoba grafické části bude ve formátu CAD (výkresových souborů.dgn programu MicroStation nebo.dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
- Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
- Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.

Požadavky na kvalitu dat:

- Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
- Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
- U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
- Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
- Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek.

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

Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavěné území. Současně se nepředpokládá výrazné narušení životního prostředí, ani rušivý územní rozvoj. Nenavrhují se žádné plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny, pro sportovní areály o ploše nad 1 ha, golfová hřiště, motokrosová, cyklokrosová a cyklotrialová areály. Rovněž se nepočítá s rušením prvků územních systémů ekologické stability.