



ÚZEMNÍ PLÁN BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

POŘIZOVATEL:

MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

Odbor hlavního architekta

PROJEKTANT:

Ing. arch. Miloslav Štěpánek

Úplné znění po 1 změně k 31. 07. 2022

LIBEREC září 2014

CJ MML 166443/14 - Jak

Za pořizovatele:

.....
Mgr. Jan Jaksch

.....
Ing. Petra Rydygrová

**Záznam o účinnosti úplného znění územního
plánu Bílý Kostel nad Nisou po změně č. 1
územního plánu Bílý Kostel nad Nisou**

**změnu č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou
VYDAL:**

Zastupitelstvo obce Bílý Kostel nad Nisou dle
usnesení č. 4 ze dne 25. 7. 2022

**DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 1
územního plánu Bílý Kostel nad Nisou:**

16. 8. 2022

POŘIZOVATEL: Magistrát města Liberec

Radim Stanka
oprávněná úřední osoba pořizovatele
Odbor územního plánování

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	4
B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
b1) Základní koncepce rozvoje území obce	4
b2) Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	5
C) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
c1) Urbanistické koncepce	6
c2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	7
c3) Vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch	7
c4) Vymezení ploch přestavby	12
c5) Vymezení systému sídelní zeleně	12
D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	13
d1) Dopravní infrastruktura	13
d2) Technická infrastruktura	14
d3) Občanské vybavení	15
d4) Veřejná prostranství	15
E) Koncepce uspořádání krajiny	16
F) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek s rozdílným způsobem využití	19
f1) Plochy s rozdílným a s jiným způsobem využití	19
f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	21
f3) Základní podmínky ochrany krajinného rázu	29
f4) Omezení ploch s rozdílným způsobem využití	31
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	33
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	34
I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	34
J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	34
K) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	34
K1) Vymezení koridorů územních rezerv	34
L) Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu	35
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

Vymezuje se zastavěné území pro správní území obce Bílý Kostel k datu 13. 8. 2019. Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech:

- 1 výkres základního členění území,
- 2 hlavní výkres.

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 umístováním 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
- 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 pěších, cyklo a vodních tras v rámci multifunkčních turistických koridorů Lužická Nisa, Nová hřebenovka a Sv. Zdislavy (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 zrealizovaných 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

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) - 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 D02R pro rozšíření silnice I/35 směrem na Hrádek nad Nisou s vazbou na území města Hrádku nad Nisou a obce Chotyně
- vymezení územní rezervy pro koridor D33C – železniční dráha Chrastava – Rynoltice s vazbou na území uvedených obcí

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 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

Urbanistická kompozice

Respektovat a harmonicky rozvíjet zachovanou prostorovou strukturu obce:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny zachovat kompaktnost obce,
- uspořádáním území v kontextu osnova původní zástavby a jejího charakteru, konfigurace terénu a cestní sítě,
- zachováním plošné a prostorové oddělenosti jednotlivých sídel na území obce,
- rozvojem centra obce Bílý Kostel nad Nisou,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a

- kvalitního životního prostředí,
- regulovaným rozvojem okrajových částí obce s nízkou intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby.

Prostorové uspořádání stavebních pozemků na zastavěných i zastavitelných plochách, včetně staveb na nich umístěvaných, řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy (viz kapitola F):

- nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
- upřednostňovat výstavbu solitérních staveb s dostatečnými vzájemnými odstupy,
- zachovat rozptýlený charakter zástavby s nepravidelným řazením v okrajových částech,
- citlivě zapojovat novou zástavbu mezi stávající přírodní prvky (např. prvky vzrostlé zeleně, drobné vodní toky aj.),
- zachovat nezastavitelné proluky sídelní a krajinné zeleně zpřístupňující volnou krajinu ze zastavěného území, zachovat typickou fragmentaci zástavby,
- technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí.

c2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy zastavěné a zastavitelné (vč. ploch přestavby):

- PLOCHY BYDLENÍ – hromadné
- PLOCHY BYDLENÍ – individuální
- PLOCHY REKREACE – rodinné
- PLOCHY REKREACE – zahrádky
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov
- PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

Plochy nezastavěné a nezastavitelné (vč. ploch změn v krajině):

- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady
- PLOCHY LESNÍ
- PLOCHY PŘÍRODNÍ
- PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ
- PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

c3) 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.

Vymezení ploch změn*Zastavitelné plochy**

PLOCHY BYDLENÍ – individuální	B. Kostel n. N.	B1a, B1b, B1c, B1d, B2a, B2b, B2c, B2d, B3a, B3b, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13a, B13b, B15, B16a, B16b, B17a, B17b, B18a, B18b, B19, B20, B21, B22, B25, B26, B27, B28 1Z-B33, 1Z-B34
	Panenská Hůrka	B30, B31, 1Z-B32
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport		OS1, OS2
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace		K5, K7, K9, K10, K11, K12, K13
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		TI1, TI2
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady		VS1a, VS1b
Nezastavitelné plochy		
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň		VP5, VP7, VP8, VP9a, VP9b
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		V1, V2

Lokalizace a charakteristika ploch*** plochy zastavitelné****PLOCHY BYDLENÍ - individuální**

plochy změn B1a, B1b, B1c, B1d, B2a, B2b, B2c, B2d, B3a, B3b, B4, B5, B15, B16a, B16b, 1Z-B33, 1Z-B35

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

charakteristika vymezení ploch B1a, B1b, B1c, B1d, B2a, B2b, B2c, B2d s již provedenou parcelací pozemků a zahájenou výstavbou rodinných domů, rozvojová plocha B4 navrhované skupinové zástavby za železniční zastávkou, dílčí plochy B3a, B3b, B5, B16a, B16b a 1Z-B33 podél železniční trati, plocha B15 při silnici v proluce zástavby

plochy změn B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13a, B13b

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

charakteristika vymezení již dlouhodobě sledované rozvojové plochy B6 pro skupinovou zástavbu pod hřbitovem, plocha B7 v proluce zástavby, u ploch B8 a B9 vymezení dopravního přístupu po navrhované komunikaci při areálu autodopravy, plochy B10 a B11 jižně ul. Liberecké v návaznosti na zastavěné území, komunikaci a příkopy protipovodňových opatření, u plochy B12 zástavba v zahradách na levém břehu řeky, pokračování zástavby u plochy B13a a B13b v návaznosti na zrealizovaný rodinný dům

plochy změn B17a, B17b, B18a, B18b, B19, B20

lokalizace v poloze Na západě a jižně od Gronovky

charakteristika vymezení rozvojových ploch B17a, B17b, B18a a B18b při stávajících bytových domech, u ploch B19 a B20 sousedství stávajících rodinných domů

plochy změn B21, B22

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 1Z-B34

lokalizace v poloze jižně od MÚK Bílý Kostel nad Nisou

charakteristika zástavba volné proluky v urbanizované lokalitě jižně od MÚK Bílý Kostel nad Nisou

plochy změn B25, B26, B27, B28

lokalizace v poloze Pekařky

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

plochy změn B30, B31, 1Z-B32

lokalizace v poloze Panenské Hůrky

charakteristika vymezení ploch v proluce okolní zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport**plocha změny OS1**

lokalizace v poloze sportovního areálu fotbalového hřiště

charakteristika návrh na rozšíření plochy areálu s možností integrace občanského vybavení

plocha změny OS2

lokalizace v poloze u domu č.p. 49

charakteristika návrh hřišť a zařízení občerstvení

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace**plochy změn K5, K7**

lokalizace podél silnice I/35

charakteristika u plochy K5 obslužnost území při železniční zastávce, u plochy K7 jižně ulice Liberecké vymezení komunikace v trase vyježděné cesty

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 K9, K10, K11, K12, K13

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**plocha změny TI1**

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

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

plocha změny TI2

lokalizace u jezu jižně od mostu silnice I/13

charakteristika návrh malé vodní elektrárny při stávajícím jezu

plocha změny 1Z-TI3

lokalizace v centrálním prostoru Bílého Kostela

charakteristika návrh ČOV Bílý Kostel střed

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba a sklady**plochy změn VS1a, VS1b**

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

*** plochy nezastavitelné****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň****plochy změn VP5, VP7, VP8**

lokalizace Bílý Kostel n. N.

charakteristika plochy veřejných prostranství – zeleň s parkovými úpravami, zastoupením zpevněných

ploch, lokalizace v atraktivních polohách s vazbami na zastavěná území Bílého Kostela
plochy změn VP9a, VP9b
 lokalizace Pekařka
 charakteristika plochy veřejných prostranství – zeleň s parkovými úpravami, zastoupením zpevněných ploch, lokalizace v atraktivních polohách s vazbami na zastavěná území na Pekařce

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

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

PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

- ochranná zeleň

plochy změn OZ1a, OZ1b, OZ2

lokalizace v poloze nad a pod hřbitovem
 charakteristika vymezení ochranné (izolační) zeleně s vazbami na akustické zátěže z provozu dopravy po silnici I/35

Přehled ploch

označení ploch

lokality	druh plochy s rozdílným způsobem využití
plochy zastavitelné	
* plochy bydlení - individuální	
k.ú. Bílý Kostel n.N.	
B1a	severně silničního mostu
B1b	severně silničního mostu
B1c	severně silničního mostu
B1d	severně silničního mostu
B2a	za školou
B2b	za školou
B2c	za školou
B2d	za školou
B3a	při železniční zastávce
B3b	při železniční zastávce
B 4	za železniční zastávkou, požadavek na zpracování územní studie
B 5	za tratí při komunikaci
B 6	pod hřbitovem, požadavek na zpracování územní studie
B 7	u hřbitova
B 8	za areálem autodopravy
B 9	za areálem autodopravy
B 10	při ulici Liberecké a navrhované komunikaci
B 11	při ulici Liberecké a navrhované komunikaci
B 12	severně od silničního mostu
B13a	na severovýchodě
B13b	na severovýchodě
B 15	zahrada v proluce zástavby
B16a	
B16b	
B17a	Na západě
B17b	Na západě
B18a	Na západě
B18b	Na západě
B 19	v sousedství stávající zástavby
B 20	v proluce zástavby
B 21	k Barandovu, parcelace pozemků, zahájená výstavba
B 22	k Barandovu, řadová zástavba podél komunikace

B 25	Pekařka, při místní komunikaci
B 26	Pekařka, parcelace 2 pozemků
B 27	Pekařka, při silnici v proluce zástavby
B 28	Pekařka, při silnici v proluce zástavby
1Z-B33	jižně od trati
1Z-B34	u elektrárny
k.ú. Panenská Hůrka	
B 30	Panenská Hůrka, v proluce zastavěného území
B 31	Panenská Hůrka, parcelace 2 pozemků
1Z-B32	Panenská Hůrka
plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	
OS1	rozšíření areálu fotbalového hřiště
OS2	hřiště a občerstvení u domu č.p. 49
plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	
K 5	komunikace v ploše železniční dráhy
K 7	dopravní přístupnost k zastavitelným plochám
K 9	propojení účelové komunikace se silnicí III. třídy
K 10	most a komunikace v území U statku
K 11	dopravní průchodnost krajiny
K 12	dopravní průchodnost krajiny
K 13	dopravní průchodnost krajiny
1Z-K14	úsek cyklostezky Sv. Zdislavy
1Z-K15	úsek komunikace pod hřbitovem
plochy technické infrastruktury	
TI1	čistírna odpadních vod
TI2	malá vodní elektrárna
1Z-TI3	ČOV Bílý Kostel střed
plochy výroby a skladování – výroba a sklady	
VP9a	Pekařka u rybníka
VP9b	Pekařka u rybníka
plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrže	
V1	jižně od Gronovky
V2	U pěti rybníků
* plochy ochranné zeleně	
OZ1a	nad hřbitovem
OZ1b	nad hřbitovem
OZ2	pod hřbitovem
* plochy zemědělské – zahrady	
ZZ1	u koloniálu
ZZ2	u koloniálu
ZZ3	při ulici Liberecké
ZZ4	pod silničním mostem
ZZ5	u Lužické Nisy
ZZ6	u Lužické Nisy

c4) Vymezení ploch přestavby

Vymezení ploch k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, se změnou využití zastavěného území.

Plochy přestavby**PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné**

PLOCHY BYDLENÍ – individuální

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady

Přehled ploch

lokality	druh plochy s rozdílným způsobem využití
plochy přestavby	
* plochy smíšené – obytné	
P1	jižně Gronovky
P2	U statku
P3	k Paradaisu
* plochy bydlení – individuální	
P4	na Pekařce
* plochy výroby a skladování – výroba a sklady	
P5	u železniční zastávky

c5) 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)
- **zeleň v rámci ÚSES včetně ploch přírodních**

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

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 propustnost krajiny.

Silniční doprava

Silnice I. třídy

I/13 úsek MÚK Bílý Kostel – Rynoltice

V rámci úseku se navrhuje ekodukt – přemostění zajišťující možnost migrace živočichů.

I/35 úsek MÚK Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou

I/35 úsek MÚK Bílý Kostel – Liberec

Silnice III. třídy

III/2711 návrhová kategorie S 7,5/60

III/2712 návrhová kategorie S 6,5/50

přeřazení bývalé silnice I/35 (dle ŘSD ozn. 35J) 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 5 při železniční zastávce

K 7 jižně od ulice Liberecké

K 9 jižně od Gronovky

K 10 most a komunikace U statku

K 11 severovýchodně od Gronovky

K 12 severně od Gronovky

K 13 severně od území Na západě

1Z-K14 úsek cyklostezky Sv. Zdislavy

1Z-K15 úsek komunikace pod hřbitovem

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

Drážní doprava

železnice

koridor železniční trati

Stabilizovaná železniční dráha č. 089

Navrhuje se koridor D28 – koridor mezinárodního významu – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace, který je součástí integrovaného dopravního systému Regiotram Nisa.

železniční zastávka

Dnes vymezení 1 kolejiště 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 turistická doprava

- cyklotrasy

Cyklotrasa T14 v rámci koridoru Lužická Nisa D40A c, částečně stabilizovaná, částečně navržené úseky.

Stabilizovaná cyklotrasa T3069.

Navrhuje se cyklotrasa v rámci koridoru Sv. Zdislavy D73 c, část trasy v rámci navržené plochy 1Z-K14.

- turistické trasy

Stabilizovaná turistická trasa v rámci koridoru Nová Hřebenovka D42 p.

Stabilizovaná turistická trasa v rámci koridoru Lužická Nisa D40A p.

Síť ostatních stabilizovaných turistických tras

- chodníky

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

CH 1 podél silnice III/2711

CH 2 podél bývalé silnice I/35

vodní trasy

Stabilizovaná vodní trasa po toku Lužické Nisy v rámci multifunkčního turistického koridoru Lužická Nisa D40A v.

Hluk z dopravy

Dopravně-organizačními a technickými opatřeními snižovat nepříznivé dopady.

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 řad 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 studii. 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.

Navrhuje se vybudování veřejné splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod Bílý Kostel střed (zastavitelná plocha 1Z-T13) a následně v souvislosti s rozšířením stokové sítě do cílové podoby čistírny odpadních vod Bílý Kostel (zastavitelná plocha T11). Jako dočasné řešení do doby vybudování obecní splaškové kanalizace se připouští řešení kanalizace skupinovými čistírnami odpadních vod.

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.

Navrhuje se elektrická stanice T v rámci lokality B4 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

PL1 u autodopravy PL2 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.

nakládání s odpady

Nakládání s odpady dle obecně závazné vyhlášky obce, centrální svoz a likvidace odpadů, separovaný sběr odpadů, svoz na spalovnu, sběrná místa ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití. Zákaz skládek v území obce.

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 Chrastava.

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 Chrastavou, v areálu Eurovia CS, a.s., pod serpentinami 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

OS1 u fotbalového hřiště

OS2 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:

VP 1 mezi mostem a farou

VP 2 při ulici Liberecké

VP 3 Panenská Hůrka náves

VP 4 centrum u kostela

VP 6 u železniční zastávky

VP10 u elektrárny

navržené:

VP 5 u fotbalového hřiště

VP7 pod silničním mostem

VP8 u Lužické Nisy
 VP9a Pekařka u rybníka
 VP9b Pekařka u rybníka

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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, vodo hospodářská...). 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.

Ochrana krajinného rázu v urbanizovaném území

Bílý Kostel a Pekařka

- respektovat historickou strukturu zástavby s možností jejího úměrného doplnění, omezit zásahy ovlivňující siluetu sídla a stavby, které by vytvářely nový výrazný znak siluety existující zástavby. Chránit charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou. Chránit kulturní dominantu kostela sv. Mikuláše v Bílém Kosteletě před snížením jeho vizuálního významu.

Panenská Hůrka

- zachovat historickou strukturu zástavby, chránit charakter zástavby při využití tradičních architektonických forem, prvků a materiálů, novou výstavbu podřídí formám a výrazu tradičních objektů.

- 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,

regionální biokoridor

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

lokální biocentra

BC 24, BC 25, BC 26, BC 52, BC 53, BC 54, BC 55, BC 56, BC 122, BC 123, BC 125, BC 138, BC 139, BC 140, BC 141, BC 142, BC 143, 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

BK140/1257, 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 9 - 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
- 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****přirozená retence srážkových vod**

Požadavky na zvýšení přirozené 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 zatravňování 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****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, průlehů a hrází pro možnost řízeného rozlivu vody nenavrhuje, v území se nenacházejí vhodné plochy.

*** 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**

Nenavrhuje se.

Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou definovány v kap. C3.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé správní území obce je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití, stabilizované (zastavěné a nezastavěné) a plochy změn (zastavitelné a nezastavitelné).

Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro celé správní území obce Bílý Kostel nad Nisou.

Podmínkami pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (též regulační podmínky) se rozumí nástroje pro rozhodování o uskutečňování činností, staveb, zařízení, úprav a kultur ovlivňujících využití a rozvoj území, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v grafické části územního plánu Bílý Kostel nad Nisou v hlavním výkresu.

Při rozhodování o využití stabilizovaných a ploch změn ploch vždy zohlednit komplexní řešení, kterým je umístování přiměřeného rozsahu veřejných prostranství, napojení na dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosažení optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití.

f1) Plochy s rozdílným s způsobem využití

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy zastavěné a zastavitelné (vč. ploch přestavby):

- PLOCHY BYDLENÍ – hromadné
- PLOCHY BYDLENÍ – individuální
- PLOCHY REKREACE – rodinné
- PLOCHY REKREACE – zahrádky
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov
- PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

Plochy nezastavěné a nezastavitelné (vč. ploch změn v krajině):

- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady
- PLOCHY LESNÍ
- PLOCHY PŘÍRODNÍ
- PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ
- PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

DEFINICE POJMŮ

- **Drobná chovatelská činnost** – nepodnikatelský chov drobných hospodářských zvířat, který neomezí účel a charakter prostředí okolní zástavby nad neúnosnou mírou.

- **Drobná pěstitelská činnost** – nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny (samozásobitelská produkce), které neomezí účel a charakter prostředí okolní zástavby nad neúnosnou míru.
- **Drobné služby** – poskytování služeb, obchodní činnost a drobná (řemeslná) výroba bez větší kapitálové expanze s malým obratem zákazníků a materiálu, která neruší ve smyslu hygienických předpisů hlavní funkci plochy (nadměrnou dopravou, hlukem, pachem, spotřebou médií, produkcí odpadů aj.) - zpravidla jako doplněk hlavní funkce plochy nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení.
- **Integrovaná** je stavba, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součástí tvoří.
- **Komerční služby** jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.
- **Kvalita prostředí** je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:
 - standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
 - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
- **Kultura** je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.
- **Nadzemní podlaží** pro účely stanovení výšky stavby má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.
- **Nadzemní stavbou** se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v odst. a) § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.
- **Nerušící výroba** je výroba, která představuje moderní, řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou nebo malosériovou produkcí, malým obratem materiálu a vyvolanou dopravou, často propojené s bydlením majitele, v promíšení s dalšími funkcemi vč. bydlení; svým provozováním na příslušných pozemcích z hlediska hygienických vlivů nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích.
- **Lehká výroba** je výroba, která splňuje následující charakteristiky:
 - nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na sousedících plochách, které připouštějí funkci bydlení či rekreace,
 - závazně omezuje podstatné negativní vlivy na zdravé životní a hygienické podmínky (zejména znečištění ovzduší exhalacemi, prašností, hlukem, zápachem, narušení pohody bydlení) na sousední pozemky,
 - manipulace s materiálem a výroba se odehrává především v uzavřených prostorech,
 - vyvolanou nákladní dopravou nevyžaduje přímé napojení na kapacitní komunikace.
- **Občanské vybavení** - zejména předškolní a základní školní výchova, vyšší a celoživotní vzdělávání, věda, výzkum, zdravotní a sociální služby (nemocnice a polikliniky, zdravotní střediska, ordinace, péče o rodinu a seniory, hospice), lázeňství, veterinární služby, veřejná správa, ochrana obyvatelstva (bezpečnost), bankovníctví, pojišťovnictví, doručovatelské služby, kultura (kina, divadla, muzea, knihovny,

- výstavnictví, zábavní aktivity, zoologické a botanické expozice), církve, obchodní prodej, stravování, ubytování, nevýrobní služby, tělovýchova, sport, pohřebnictví.
- **Podkroví** umožňuje umístění maximálně 80% celkové užitkové plochy standardního nadzemního podlaží zvažovaného objektu.
 - **Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:
 - standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
 - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
 - **Povinnost prokázat** plnění požadavků tohoto územního plánu má stavebník potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán resp. stavební úřad pouze ověřuje správnost tohoto prokazování.
 - **Úprava** je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.
 - **Veřejná infrastruktura** – dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství.
 - **Zahrádky / zahrádkové osady** - slouží pro samozásobitelskou malovýrobní rekreačně zemědělskou a zahradnickou činnost
 - **Zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

f2) Podmínky pro využití ploch a s rozdílným způsobem využití

* Vymezení ploch z hlediska využití

- plochy stabilizované, stav není navržena změna využití (zahrnuje plochy zastavěné i nezastavěné);
- plochy změn, návrh je navržena změna využití (zahrnuje zastavitelné plochy vč. ploch přestavby i nezastavitelné plochy vč. ploch změn v krajině);
- plochy zastavěné plochy vymezené jako stabilizovaná součást stavební struktury, převážně zastavěné pozemky, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území (jedná se o stabilizované plochy);
- plochy nezastavěné plochy vymezené jako stabilizovaná součást krajinných struktur vně urbanizovaného území nebo nezastavěné plochy v zastavěném území, které neumožňují zastavění (jedná se o stabilizované plochy);
- plochy zastavitelné plochy navržené ke změně využití uvnitř nebo vně zastavěného území podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území (jedná se o plochy změn), zahrnují i plochy přestavby;
- plochy nezastavitelné nezastavěné území, které umožňuje využití podle podmínek pro využití ploch (jedná se o plochy změn v krajině a zároveň o plochy změn).

*** Rozlišení využití podle přípustnosti**

Činnosti, stavby, zařízení, kultury a jiná opatření se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

- **hlavní využití** – pokud ho lze stanovit definuje určující účel využití plochy,
 - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **přípustné využití** – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy
 - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **podmíněné využití** - není v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy, představuje její doplňkové využití,
 - jeho povolení je vázáno na splnění obecných podmínek tzn. prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
 - významu v širším území,
 - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
 - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
 - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
 - jeho povolení je vázáno na splnění dalších specifických podmínek,
- **nepřípustné využití** - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy,
 - takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umístování staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn:

- při jeho povolování musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Na plochách změn je přípustné zachování stávajícího využití území včetně údržby a oprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s přestavbou, nástavbou, přístavbou, pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších podmínek a celkové funkční struktury obce,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

*** Plochy s rozdílným způsobem využití****ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ**

Základní vybavenost území představuje obecný výčet činností, staveb, zařízení, úprav a jiných opatření, které mohou za podmínek neodporujících hlavnímu využití a je-li to smysluplné tvořit nedílnou součást zastavěných a zastavitelných ploch včetně ploch přestavby jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud:

- nebrání řádnému využívání plochy pro stanovený účel,
- funkcí a kapacitou odpovídají významu, poloze a velikosti vymezené plochy,
- nemají negativní vliv na hodnotu území, přiměřenou charakteru plochy,
- nenaruší krajinný ráz,
- odpovídají podmínkám prostorového uspořádání příslušné plochy.

Základní vybavenost území pro plochy zastavěné, zastavitelné vč. ploch přestavby:

- veřejná prostranství;

- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, drobné vodní toky a vodní plochy do 300 m²;
- plošné a liniové prvky ochranné (izolační) zeleně, doprovodné zeleně a zeleně krajinné struktury vč. biokoridorů ÚSES pro eliminaci negativních vlivů a zvýšení kvality a ekologické stability prostředí;
- místní obslužné komunikace pro obsluhu pozemků v ploše, zastávky veřejné osobní dopravy a parkování osobních automobilů;
- komunikace s vyloučením motorové dopravy, účelové komunikace, odstavování a parkování vozidel na pozemcích staveb;
- technická infrastruktura – liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 300 m²) (vodovody, kanalizace, energetická zařízení vč. obnovitelných zdrojů energie se samozásobitelskou funkcí, elektronické komunikace, produktovody, osvětlení, odstraňování odpadů);
- mobiliář, přístřešky pro obsluhu, občerstvení a hygienu;
- přístřešky pro nádoby, kontejnery a podzemní kontejnery v rámci obecního systému shromažďování a svozu tuhého komunálního odpadu;
- kulturní dědictví – reliktu historických staveb, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci včetně památníků, kapliček, křížků;
- pěstitelská a chovatelská činnost – skleníky, kotce a hospodářské podružné stavby;
- informační a reklamní zařízení do 8 m² informační plochy, která nenaruší funkci plochy, bezpečnost provozu na komunikacích a krajinný ráz;
- ochrana osob a majetku (bezpečnost) – zejména stavby a opatření pro protipovodňovou, protierozní, protihlukovou, protiexhalační ochranu proti suchu, integrované úkryty apod. (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.);
- terénní úpravy, opěrné zdi, propustky, přemostění a lávky (s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů);
- oplocení pozemků, které rozsahem a provedením nenaruší charakter stavby na oploceném pozemku a jeho okolí, nenaruší průchodnost krajiny a neohrozí bezpečnost osob, účastníků silničního provozu (rozhledové pole sjezdu, připojovacího stavbu na pozemní komunikaci) a zvířat, nezhorší průběh povodně (odtokové poměry) v záplavových územích;
- integrované stavby a zařízení – bydlení správce, občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost, odstavování vozidel – garáže;
- bezpečnostní oplocení silnic I. třídy ve vzdálenosti nejvýše 50 m od hranice ploch dopravní infrastruktury – silniční.

plochy zastavěné a zastavitelné (vč. ploch přestavby)

PLOCHY 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

PLOCHY 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,
 - minimální výměra stavebního pozemku pro plochy změn: 1 000 m²
 - minimální výměra stavebního pozemku pro plochy stabilizované: 800 m²
 - přípouští se pouze izolované formy rozvolněné obytné zástavby – stavby hlavního využití na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat
 - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60

PLOCHY REKREACE – rodinné

- 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

PLOCHY REKREACE – zahrádky

- 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
 - pro st.p.č. 282 v k.ú. Bílý Kostel nad Nisou max. KZP = 0,70
 - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,30
 - pro st.p.č. 282 v k.ú. Bílý Kostel nad Nisou max. KZ = 0,00

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – 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

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční

- 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

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – 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 – 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

- 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, ekodukty, oplocení silnic provedené z důvodu zvýšení bezpečnosti provozu)
- u místních a účelových komunikací využití pro pěší a cyklisty
- nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace

- 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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní

- 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

- 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
- podmínky prostorového uspořádání

- pro plochu 1Z-T13: bude minimalizován vliv na odtokové poměry výškovým a směrovým umístěním objektu ve vztahu na použitou technologii pro ochranění při průchodu povodňových průtoků a následném uvedení do provozu po povodni
- pro plochu 1Z-T13: doplnit vzrostlou ochrannou zeleň směrem k areálu kostela

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady

- lehká výroba a sklady
- hlavní využití - výroba a sklady
- přípustné využití - lehká 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
- využití plochy VS1a je podmíněno založením souvislého pásu vysoké izolační zeleně při severním, severozápadním a západním okraji plochy o minimální šířce 10 m, a to v rámci plochy VS1a

- nepřípustné využití - provozy produkující pachovou zátěž, např. obalovny apod.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – 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, parko- viště)
 - lesnická výroba a skladování
- 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 (vč. ploch změn v krajině)**

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ

Základní vybavenost území představuje obecný výčet činností, staveb, zařízení, úprav a jiných opatření, které mohou za podmínek neodporujících hlavnímu využití a je-li to smysluplné tvořit nedílnou součást nezastavěných a nezastavitelných ploch včetně ploch změn v krajině jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud:

- nebrání řádnému využívání plochy pro stanovený účel,
- funkcí a kapacitou odpovídají významu, poloze a velikosti vymezené plochy,
- nemají negativní vliv na hodnotu území, přiměřenou charakteru plochy,
- nenaruší krajinný ráz,
- odpovídají podmínkám prostorového uspořádání příslušné plochy.

Základní vybavenost území pro plochy zastavěné, zastavitelné vč. ploch přestavby:

- veřejná prostranství;
- krajinné struktury, zejména vodní toky a vodní plochy do 2000 m², revitalizace vodních toků a údolních niv, mokřady, rozptýlené nelesní porosty, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně, biokoridory ÚSES;
- kulturní dědictví – reliktů historických staveb, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci včetně památníků, kapliček, křížků;
- komunikace pro obsluhu a údržbu území do šířky 6 m, zejména polní a lesní cesty včetně násypů, zářezů, mostků, propustků, brodů, železničních přejezdů, zastávek veřejné osobní dopravy apod.
- nemotoristické sportovní rekreační trati (pěší stezky, cyklostezky apod.);
- technická infrastruktura – liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100 m²) (vodovody, kanalizace, energetická zařízení vyjma obnovitelných zdrojů energie, elektronické komunikace, produktovody, osvětlení);
- ochrana osob a majetku (bezpečnost) – zejména stavby a opatření pro protipovodňovou, protierozní, protihlukovou, protiexhalační ochranu proti suchu, integrované úkryty apod. (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.);
- terénní úpravy, opěrné zdi, propustky, hráze, přemostění a lávky (s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů);
- informační a reklamní zařízení do 4 m² informační plochy, která nenaruší funkci plochy, mobiliář pro rekreační využití krajiny, rozhledny
- oplocení pozemků (mobilní výběhy, ohradníky, obory, lesní školky);
- bezpečnostní oplocení silnic I. třídy ve vzdálenosti nejvýše 50 m od hranice ploch dopravní infrastruktury – silniční.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - 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

- 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 trvalé 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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – 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
- Podmínky prostorového uspořádání
 - oplocení je přípustné pouze v návaznosti na zastavitelné plochy
 - stavby do 30 m² zastavěné plochy, max. výška stavby 6,5 m

PLOCHY LESNÍ

- 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

- 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 MIMOLESNÍ ZELENĚ

- 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

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) Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Charakter a struktura nové zástavby včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studii) prokázáno jiné vhodnější řešení.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

KZP - koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami se stanovuje pro některé vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami ku celkové výměře pozemku (části plochy):

- části staveb zakryté upraveným terénem, který minimálně na 75 % obvodu stavby plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící nadzemní stavby tak, že umožňuje přístup uživatelů upraveného terénu bez použití schodišť a výtahů, se do KZP nezapočítají,
- do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle KZP, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě § 79 odst. 2 stavebního zákona (např. samostatné garáže, kryté bazény, skleníky, podružné stavby).

Koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami se stanovuje vždy v rámci stejné kategorie plochy s rozdílným způsobem využití.

KZ - koeficient zeleně se stanovuje pro některé vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře pozemku (části plochy):

- zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými komunikacemi, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí energetických zařízení obnovitelných zdrojů energií.

Koeficient zeleně se stanovuje vždy v rámci stejné kategorie plochy s rozdílným způsobem využití.

Při dělení rozvojových ploch na jednotlivé stavební pozemky bude pro stanovení intenzity využití pozemků v plochách KZP a KZ uplatňován:

- s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,...), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...),
- nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. územní studie).

Stavební pozemky vymezovat v následných stupních projektové přípravy vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a byly napojeny na odpovídající rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami, umožňovaly vymezení odpovídajících šířkových profilů přilehlých komunikací.

Minimální výměra stavebního pozemku se počítá vždy v rámci stejné kategorie plochy s rozdílným způsobem využití.

V případě, kdy je velikost rozvojové plochy menší než stanovená minimální výměra stavebního pozemku, lze tuto plochu považovat za jeden stavební pozemek. V jednotlivých odůvodněných případech může být minimální výměra stavebního pozemku snížena (max. o 20 %), zejména pokud pozemek navazuje na nezastavěné nebo nezastavitelné plochy a nedojde-li k narušení charakteru plochy, kvality prostředí a krajinného rázu.

Výšková hladina zástavby je určena maximálním počtem nadzemních podlaží a jedná se o výšku od úrovně přízemí po nejvyšší bod stavby - nezapočítávají se antény, hromosvody, komíny, věže kostelů, hasičských zbrojnic apod., požadavek na minimalizaci rozsahu terénních úprav, opěrných zdí. Nepřipouští se spekulativní úpravy terénu za účelem formálního snížení výšky.

Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách stabilizovaných překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno i při stavebních úpravách, přitom se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat; v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit podmínkami prostorového uspořádání pro danou plochu.

Podmínky prostorového uspořádání pro konkrétní plochy

- vzhledem ke krajinářské cennosti území obce v území Přírodního parku u lokalit B22, B30, B31 a 1Z-B32 a na Pekařce u lokalit B25, B26, B27 a B28 požadavek na realizace objektů odpovídající místně tradiční zástavbě

Uspořádání zástavby

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ NEZASTAVĚNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

- v nezastavěném území se umožňuje přiměřená flexibilita ve využití pozemků nenarušující koncepci uspořádání území, týkajících se zemědělských ploch (orná půda, trvalé travní porosty), ploch smíšených nezastavěného území (vysoký nálet na nelesní půdě, zahrady a sady)
- zalesnění ploch, navazujících na stávající lesní porosty do výměry 1 ha lze realizovat se souhlasem orgánu státní správy lesů
- v nezastavěném území a na plochách změn v krajině se nepřipouští pevné oplocování pozemků; oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL, oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů; speciálními kulturami se rozumí kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady apod.; bezpečnostní oplocení silnic I. třídy ve vzdálenosti nejvýše 50 m od hranice ploch dopravní infrastruktury – silniční je přípustné
- v nezastavěném území jsou polní krmiště, seníky, přístřešky, včelíny, mobilní boxy pro koně, krmelce, stavby pro zemědělství, skladův hnojiv, garážování a skladování mechanizace, stavby pro lesnictví týkající se zpracování dřeva, garážování a skladování mechanizace předmětem zhodnocení charakteru místa s vazbou na obhospodařování pozemků, pastevní plochy, chov zvěře a umístění není určováno závaznou formou územním plánem
- v nezastavěném území územní plán vylučuje umístování rozsáhlejších staveb nad 200 m²

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ VŠECH PLOCH

- 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,
- umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se přípouští pouze v případě, pokud je v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání tohoto územního plánu a pokud nenaruší krajinný ráz,
- umístění nových zdrojů pitné vody v rozsahu celého území obce se přípouští i mimo zastavěná území a zastavitelné plochy dle hydrogeologického posouzení přítomnosti zdroje vody, kvality a vydatnosti vody.
- Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se přípouští pouze, pokud jsou v souladu s uvedenými podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání ploch nezastavěných a nezastavitelných (vč. ploch změn v krajině).

CHARAKTER ZÁSTAVBY

Definuje se pro plochy bydlení – individuální:

- zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce),
- s obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně,
- při individuální dostavbě či přestavbě na stabilizovaných plochách či v prolukách zachovat uliční čáry a stavební čáry,
- pro rozsáhlejší rozvojové plochy je vhodné zpracování územní studie.

f4) Omezení využívání ploch s rozdílným způsobem využití

Omezení využití ploch s rozdílným způsobem využití limity využití území

Využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do limitů využití území vyplývajících z návrhů územního plánu řešit vždy tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu:

- pokud tyto nároky při realizaci koncepce územního plánu přece vzniknou, budou hrazeny subjektem, v jehož prospěch byl limit stanoven (tím, kdo nepříznivé účinky vyvolal);
- pokud nároky na opatření proti nepříznivým účinkům vzniknou vlivem nerespektování limitů využití území vyplývajících z návrhů územního plánu, budou hrazeny vlastníkem dotčené plochy (majitelem příslušné plochy, který limit nerespektoval).

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Stanovuje se omezení využívání částí zastavěných a zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava, v nichž je nutno prokázat potenciální vliv nové výstavby na možnost rozšíření komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro nemotorovou dopravu, křižovatková napojení, zastávky veřejné osobní dopravy a doprovodnou zeleň. Hranice omezení se nezakresluje - do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při respektování stávajícího způsobu zástavby.

Hygienické a bezpečnostní vlivy

Překračování hlukových limitů a šíření dalších nepříznivých hygienických účinků z ploch výroby a skladování navazujících bezprostředně na plochy pro bydlení a rekreaci zamezit zejména:

- ve vztahu nově umísťovaných areálů výroby a skladování se zástavbou ploch obytných:
 - urbanistickými opatřeními v následných stupních projektové přípravy (zejména zónování areálů, zřizování účinných pásů ochranné zeleně na vlastní ploše výroby a skladování - původce nepříznivých účinků)

- architektonickými opatřeními (zejména dispoziční řešení výrobních provozů)
- technickými opatřeními na výrobních objektech (zejména výplně otvorů, povrchy komunikací, protihlukové zábrany)
- organizačními opatřeními (úpravy režimu provozu)
- ve vztahu nově umísťované obytné zástavby se stávajícími areály výroby a skladování:
 - urbanistickými opatřeními v následných stupních projektové přípravy (zejména funkční zónování ploch pro bydlení s vymezením dílčích částí určených pro neobytné funkce a ochrannou zeleň)
 - architektonickými opatřeními (zejména dispoziční řešení obytných budov s orientací do klidového prostoru)
 - technickými opatřeními (zejména umístění protihlukových zábran)
 - organizačními opatřeními (úpravy režimu provozu)
- při umísťování staveb pro bydlení na plochách potenciálně ohrožených hlukem z přilehlých ploch výroby a skladování je vždy nutno v rámci územního řízení prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných prostorech
- V plochách bydlení, ve kterých je podmíněně přípustné umísťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku, je možné tyto stavby umísťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.
- Šíření nepříznivých účinků hluku z dopravy - opatření v kapitole D.1.9 - Hluk z dopravy. V návrhových plochách určených pro bydlení, rekreaci a jiných (pokud v nich mohou vznikat chráněné venkovní prostory), vymezených v hlukem zasaženém území z dopravních staveb, nebude povolováno umístění staveb pro bydlení a ostatních staveb obnášejících chráněné prostory, pokud nebude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.
- Při umísťování staveb pro bydlení v plochách v blízkosti silnic B5, B6, B7 a B10 a v blízkosti železnice B1b, B1c, B3a, B3b, B4, B5, B15, B16a, B16b, B18a, B18b, 1Z-B33 a 1Z-B34 je v rámci územního řízení nutné měřením hluku prokázat nepřekročení hygienických limitů hluku z dopravního provozu v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb a v budoucích chráněných venkovních prostorech
- Při umísťování staveb pro bydlení v ploše B4 bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na pozemní komunikaci I/13 v budoucích chráněných prostorech
- Při umísťování staveb pro bydlení v ploše B18a bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech

Ochranné pásmo lesa

Novostavby objektů hlavních na vymezených zastavitelných plochách, do kterých zasahuje ochranné pásmo lesa, lze umísťovat pouze tak, aby byl dodržen odstup od kraje lesního pozemku minimálně 20 m. Ve výjimečných případech, při prokázání přijatelné míry vzájemných negativních vlivů nové výstavby a funkcí lesa, lze připustit odlišné individuální řešení.

Záplavové území

- v záplavových územích oplocení snadno demontovatelné, které nezhorší průběh povodně.

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

*** Veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou zakreslena ve výkresu č. 4.

Dopravní infrastruktura

Drážní doprava

D28 Koridor mezinárodního významu – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace včetně vedlejších staveb

místní a účelové komunikace

K5 místní komunikace při železniční zastávce včetně vedlejších staveb

K7 místní komunikace jižně od ulice Liberecké včetně vedlejších staveb

K9 místní komunikace jižně od Gronovky včetně vedlejších staveb

1Z-K14 cyklostezka Sv. Zdislavy včetně vedlejších staveb

cyklotrasy

D40A c (část východní) cyklotrasa v rámci koridoru Lužická Nisa včetně vedlejších staveb

D40A c (část západní) cyklotrasa v rámci koridoru Lužická Nisa včetně vedlejších staveb

D73 c cyklotrasa v rámci koridoru Sv. Zdislavy včetně vedlejších staveb

Ekodukty

E Ekodukty – přemostění silnice včetně vedlejších staveb

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

TI1 čistírna odpadních vod

1Z-TI3 čistírna odpadních vod

KA1 kanalizační řad

energetika

T elektrická stanice

*** Veřejně prospěšná opatření**

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

regionální biokoridor

RK639 propoj RC1790 a RC1272

- lokální ÚSES

lokální biocentra

BC 24, BC 25, BC 26, BC 52, BC 53, BC 54, BC 55, BC 56

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
VP8	u Lužické Nisy	k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemek p.č. 181, 182
VP9a	Pekařka u rybníka	k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemky p.č. 2447/2, 2453/1
VP9b	Pekařka u rybníka	k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemky p.č. 2444/1, 2444/2

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření se neuplatňují.

J) 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 pro pořízení územních studií, schválení možnosti jejich využití a vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 6 roků od vydání změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou.

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

K1) Vymezení koridorů územních rezerv

Vymezují se koridory územní rezervy, které jsou zakresleny ve výkresu č. 1 „Výkres základního členění území“ a výkresu č. 2 „Hlavní výkres“.

Územní rezerva D02R	
Označení	D02R
Typ vymezení	Koridor
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov ▪ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace ▪ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady ▪ PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ ▪ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty ▪ PLOCHY LESNÍ ▪ PLOCHY PŘÍRODNÍ ▪ PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ ▪ PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

Územní rezerva D02R	
Budoucí využití	Koridor dopravní infrastruktury – zkapacitnění silnice I/35 v úseku úsek Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Polsko na čtyřpruhové směrově oddělené uspořádání (PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční)
Výměra	32 858 m ²
Typická šíře koridoru	20 m
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou
Podmínky pro prověření budoucího využití	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno podrobným technickým prověřením rozšíření silnice I/35 v rámci koridoru.
Omezení	V koridoru územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily jeho budoucí využití pro stanovený účel.

Územní rezerva D33C	
Označení	D33C
Typ vymezení	Koridor
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PLOCHY BYDLENÍ – individuální ▪ PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné ▪ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční ▪ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace ▪ PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY ▪ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba ▪ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady ▪ PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ ▪ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty ▪ PLOCHY LESNÍ ▪ PLOCHY PŘÍRODNÍ ▪ PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ
Budoucí využití	Koridor dopravní infrastruktury – železniční spojení Liberec – Česká Lípa, úsek Bílý Kostel nad Nisou – Rynoltice, nový úsek, elektrizace (PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní)
Výměra	2 961 517 m ²
Šíře koridoru	proměnná
Katastrální území	Bílý Kostel nad Nisou, Panenská Hůrka
Podmínky pro prověření budoucího využití	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno podrobným technickým prověřením trasy železniční dráhy v rámci koridoru a rozhodnutím o jejím trasování v rámci tohoto koridoru.
Omezení	V koridoru územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily jeho budoucí využití pro stanovený účel.

L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Počet listů textové části úplného znění k 31. 7. 2022 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou: 36

Výkresy grafické části územního plánu Bílý Kostel nad Nisou:

Výkres základního členění území	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1260 x 1340 mm
Hlavní výkres	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1260 x 1340 mm
Výkres koncepce veřejné infrastruktury	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1260 x 1340 mm
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1260 x 1340 mm