

PŘÍLOHA Č. 1

NÁVRH ZADÁNÍ PRO ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÁ

URČENÝ ZASTUPITEL: NAJMAN VÁCLAV
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: ZASTUPITELSTVO OBCE BÍLÁ

OBECNÍ ÚŘAD BÍLÁ
BÍLÁ 76, ČESKÝ DUB
463 43

POŘIZOVATEL: ING. MICHAELA KŘTĚNOVÁ, RADIM STANKA

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
NÁM. DR. E. BENEŠE 1/1, LIBEREC 1
460 59

O B S A H

- A. [Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot](#)
- B. [Požadavky na urbanistickou koncepci](#)
- C. [Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury](#)
- D. [Požadavky na koncepci uspořádání krajiny](#)
- E. [Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu](#)
- F. [Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.](#)
- G. [Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv](#)
- H. [Požadavky na zpracování variant řešení](#)
- I. [Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu](#)
- J. [Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území](#)
- K. [Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění](#)

Ú V O D

V § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) se uvádí, že vyplyne-li ze zprávy o uplatňování územního plánu potřeba pořízení nové územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání. Protože ze Zprávy o uplatňování územního plánu Bílá vyplynula potřeba pořízení územního plánu, je návrh jeho zadání pro přehlednost uveden v samostatné příloze č. 1.

Členění přílohy vychází z obsahu přílohy č. 4 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

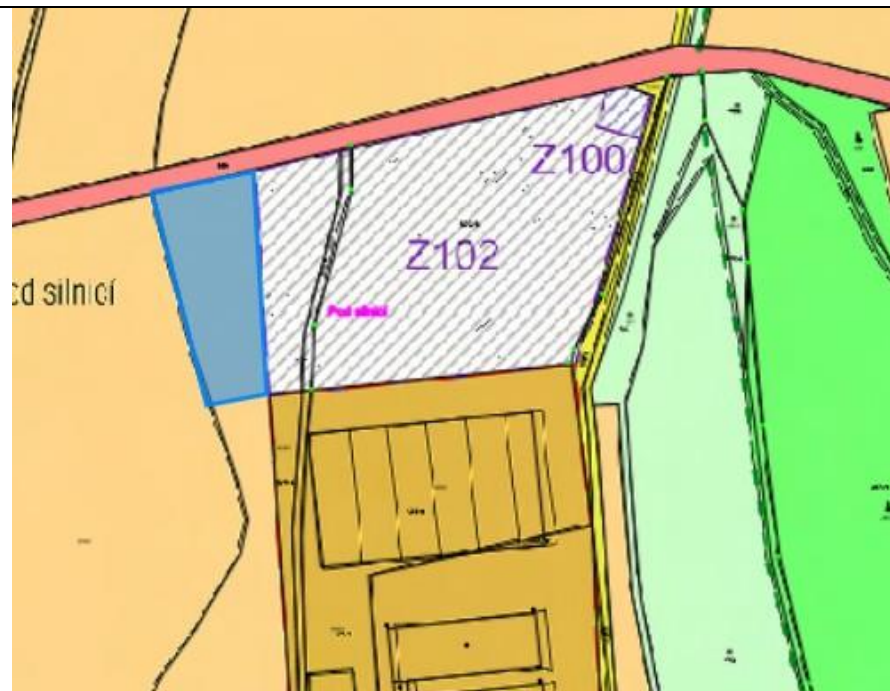
A . P O Ž A D A V K Y N A Z Á K L A D N Í K O N C E P C I R O Z V O J E Ú Z E M Í O B C E A O C H R A N Y J E H O H O D N O T

1. Budou provedeny nezbytné úpravy dokumentace vyplývající ze změn související legislativy a metodických postupů.
2. Územní plán zpracovat v jednotném standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 stavebního zákona.
3. Zohlednit požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 3. 2025).
4. Zohlednit požadavky vyplývající ze ZÚR LK ve znění aktualizací č. 1, 2 a 3.
5. Zohlednit relevantní výstupy z Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byla schválena vládou České republiky dne 14. 1. 2015.
6. Upravit hranice území obce, kdy došlo ke směně části území se sousední obcí Proseč pod Ještědem.
7. V textové části bude každý uvedený pojem, který nedefinuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky a případně další zákony, jasně definován.

B . P O Ž A D A V K Y N A U R B A N I S T I C K O U K O N C E P C I

8. Aktualizovat zastavěné území dle § 117 stavebního zákona.
9. Bude vymezeno zastavitelné území dle § 81 odst. (2) stavebního zákona. Pro něj bude stanovena základní vybavenost území.
10. Stanovit charaktery území dle § 41 stavebního zákona, včetně podmínek pro umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb.
11. Při návrhu ploch funkčního využití vycházet z předchozího územního plánu. V textové části bude zdůvodněno, proč nebyly zastavitelné plochy nebo jejich části (týká se pouze těch, které nebyly využity) v rámci pořizování nového územního plánu zahrnuty do ploch zastavitelných. K tomu bude vytvořen změnový výkres, který na podkladu hlavního výkresu zobrazí vypuštěné zastavitelné plochy.
12. Bude stanovena minimální velikost stavebního pozemku v plochách s rozdílným způsobem využitím v zastavitelném území, která se bude odvíjet od v místě obvyklé velikosti takového stavebního pozemku. V sídlech s rozvolněnou zástavbou bude stanovena větší výměra pozemku.
13. Pro plochy v zastavitelném území budou stanoveny intenzity využití stavebního pozemku, které budou vyjádřeny koeficientem zastavění nadzemních staveb, zpevněných ploch a zeleně. Koeficienty budou uplatňovány na jednotlivé stavební pozemky.
14. Bude stanovena maximální výška zástavby, která bude zohledňovat morfologii terénu. Nebude se stanovovat podlažnost zástavby.
15. Bude prověřena nutnost a možnost rozvoje zastavěného území zejména v prolukách a v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu v souladu s ochranou nezastavěného území a dochované urbanistické struktury. Vyloučit nebo výrazně omezit možnost plošné zástavby nerespektující dochovanou urbanistickou strukturu. Nežádoucí je koncentrace nové zástavby satelitního charakteru. Zástavbou satelitního charakteru je míněn uměle vytvořený sídelní celek (autonomní bloky zástavby, geometricky pravidelné linie komunikací) bez přirozeného centra i základních služeb, skutečných funkčních vazeb na okolní krajinu, přírodu i zástavbu.
16. Změnou bude prověřena možnost zapracování níže uvedených záměrů:

Námět č. 9 do územního plánu Bílá			
Katastrální území	Bílá	Parcelní číslo	522/11
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	část o výměře cca 3 600 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – orná půda, plochy výroby a skladování – výroba a sklady (Z102)		
Požadavek na změnu	rozšíření plochy výroby pro novou výrobní halu. Zvětšení haly o dalších 1700 m ² (z nyníšších 5800m ² na nových 7500 m ²).		



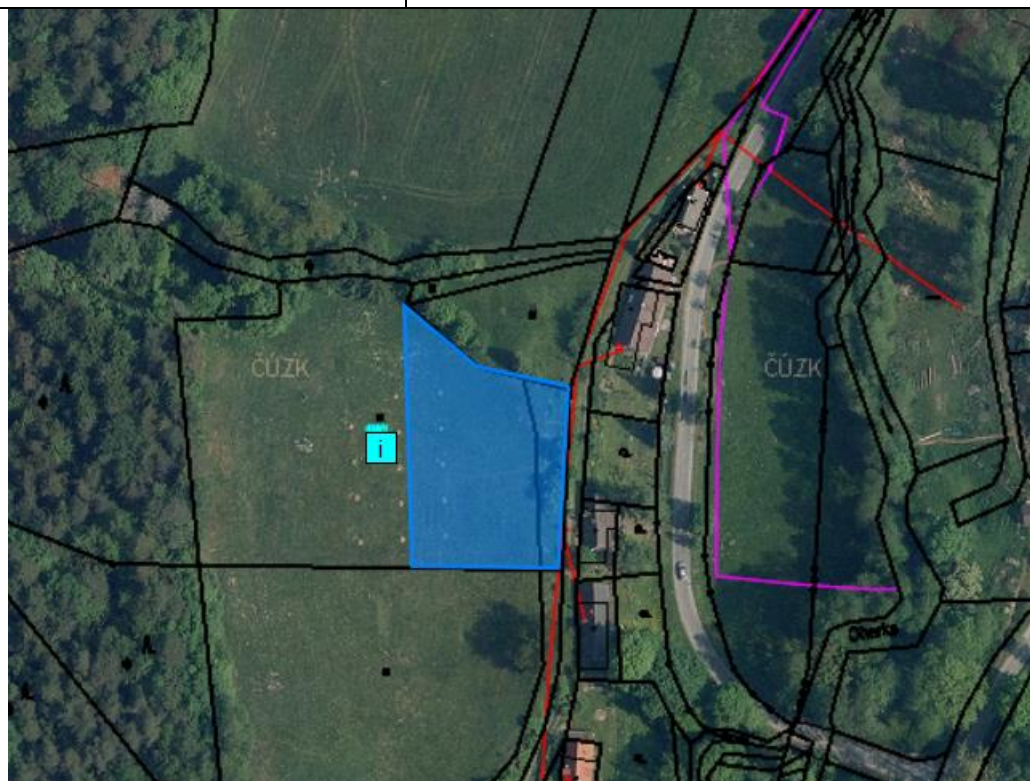
Námět č. 10 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Chvalčovice	Parcelní číslo	36/1
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	2 547 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – orná půda		
Požadavek na změnu	stavba rodinného domu		



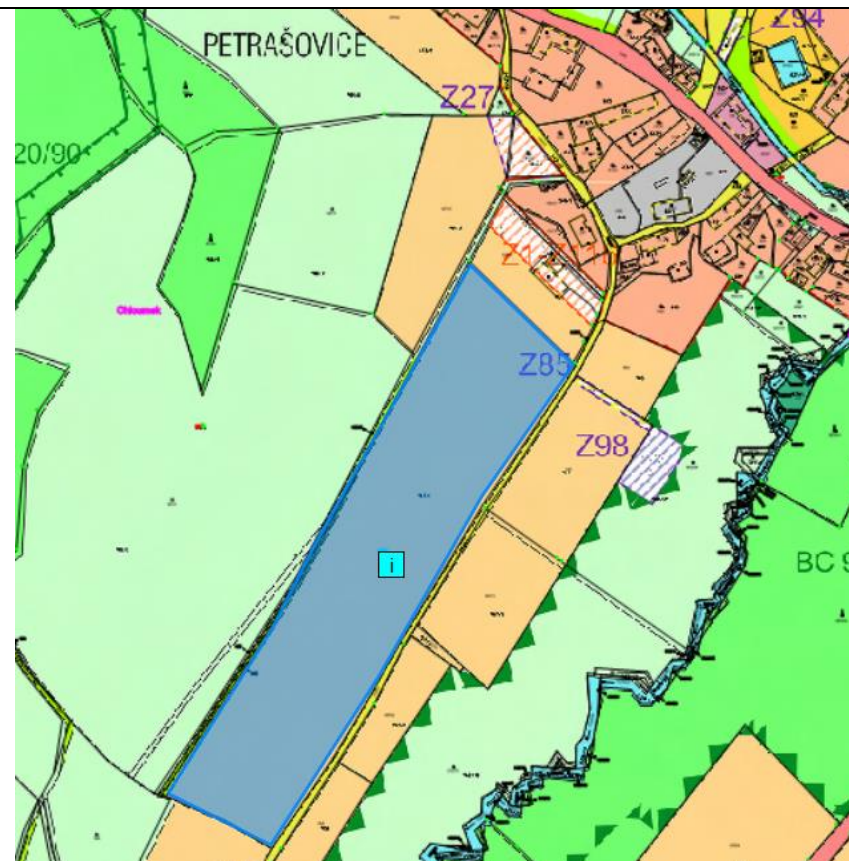
Námět č. 11 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Chvalčovice	Parcelní číslo	439/1
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	5 410 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – TTP		
Požadavek na změnu	stavba rekreačního objektu s technickým zázemím		



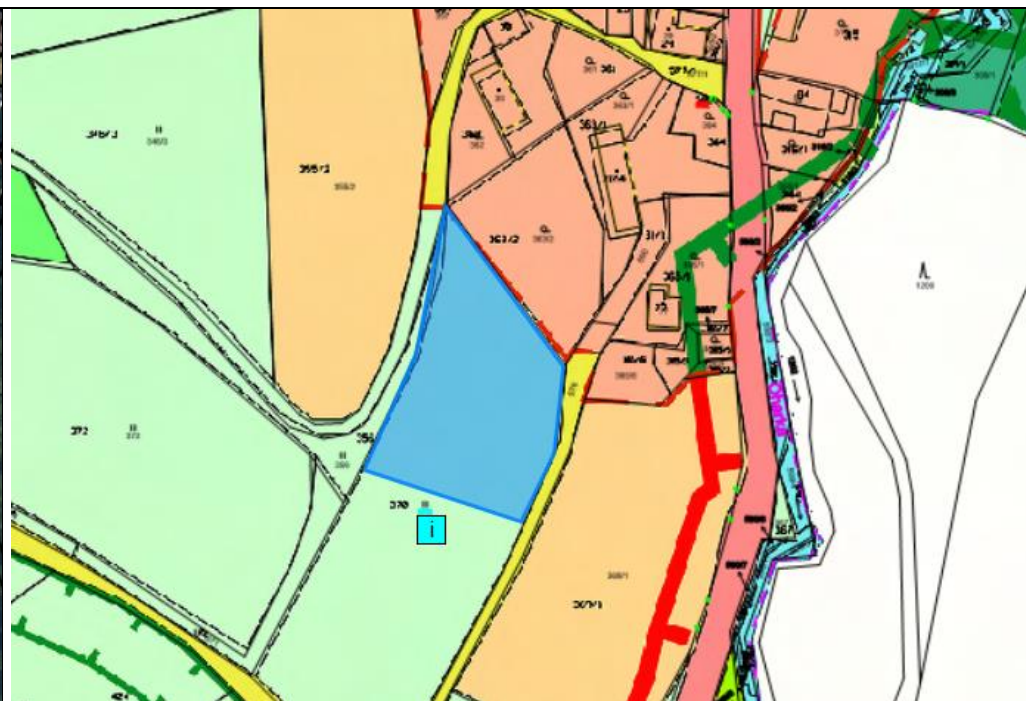
Námět č. 12 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Petrašovice	Parcelní číslo	947/1
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	26 732 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – orná půda		
Požadavek na změnu	stavba 1 rodinného domu		



Námět č. 13 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Chvalčovice	Parcelní číslo	370
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	5 270 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – trvale travní porosty		
Požadavek na změnu	na části pozemku stavba rodinného domu		



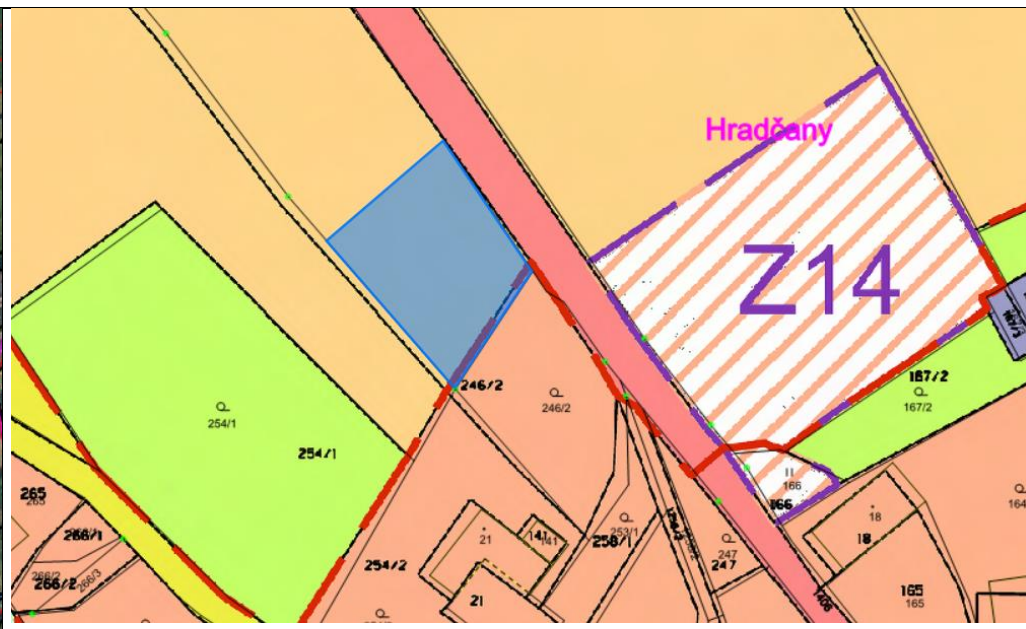
Námět č. 14 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Bílá u Českého Dubu	Parcelní číslo	419/2, 419/3, 401/4
Druh pozemku	zahrada, orná půda	Výměra pozemku (ů)	1 200 m ² , 1 577 m ² , 1 200 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy bydlení, plochy zahrad a sadů, plochy zemědělské – orná půda		
Požadavek na změnu	výstavba rodinného domu pro syna		



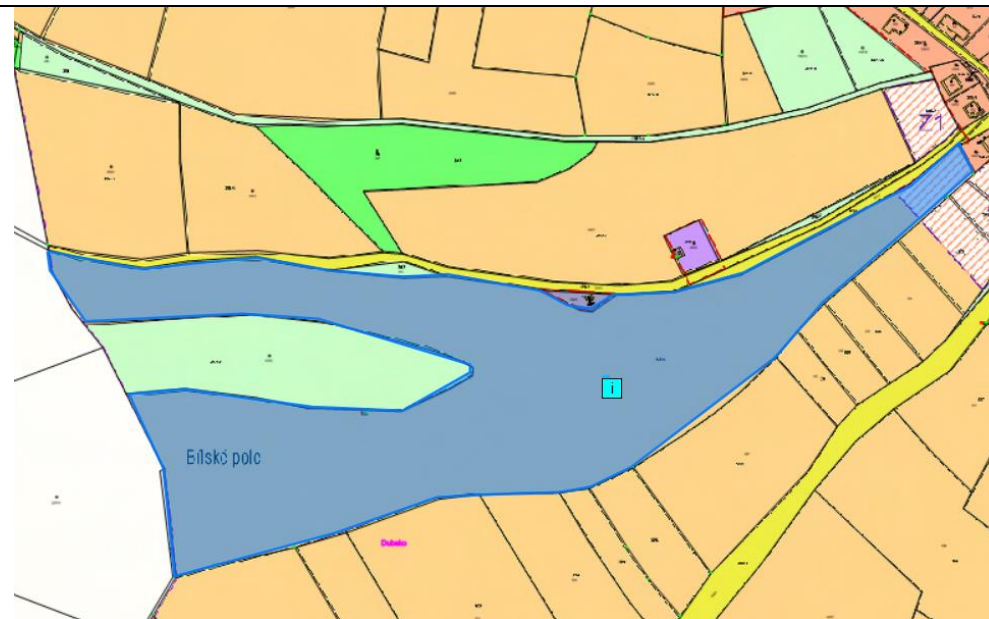
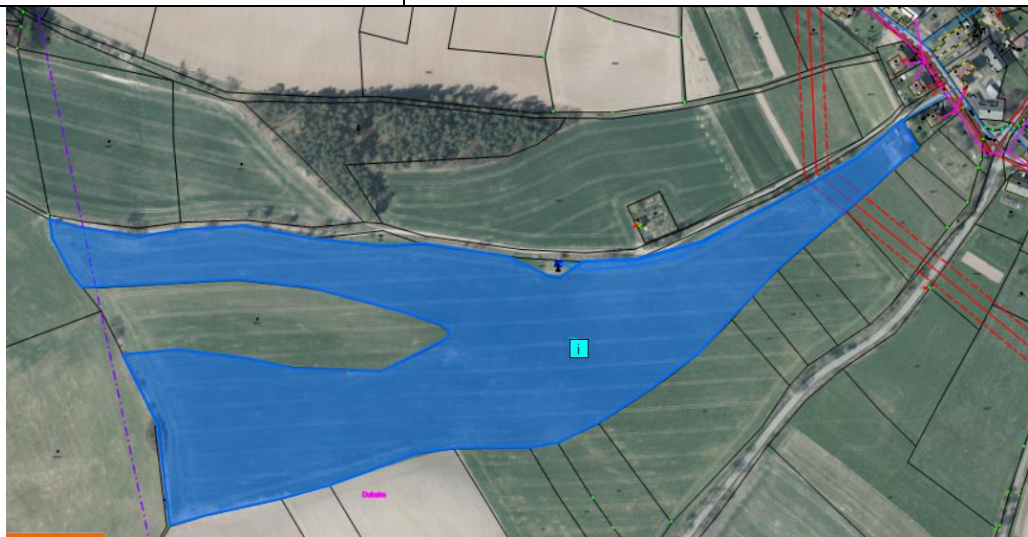
Námět č. 15 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Hradčany u Českého Dubu	Parcelní číslo	257/2
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	16 613 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - orná půda		
Požadavek na změnu	výstavba rodinného domu na části pozemku o výměře 1 200 m ²		



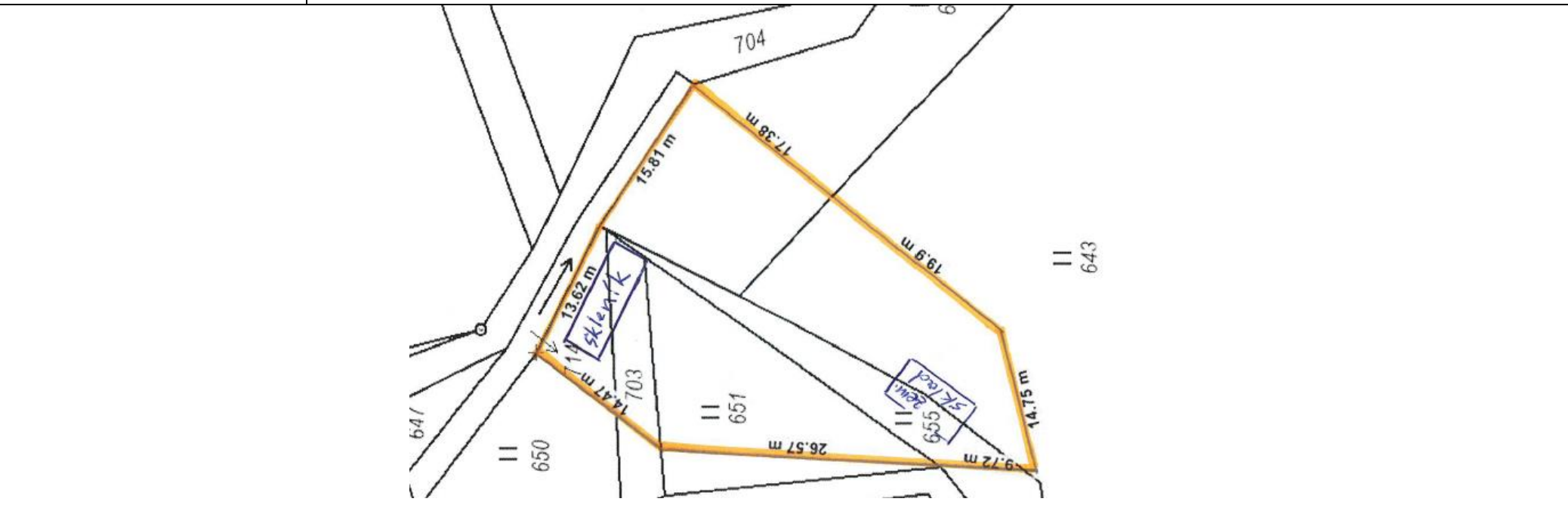
Námět č. 16 do územního plánu Bílá

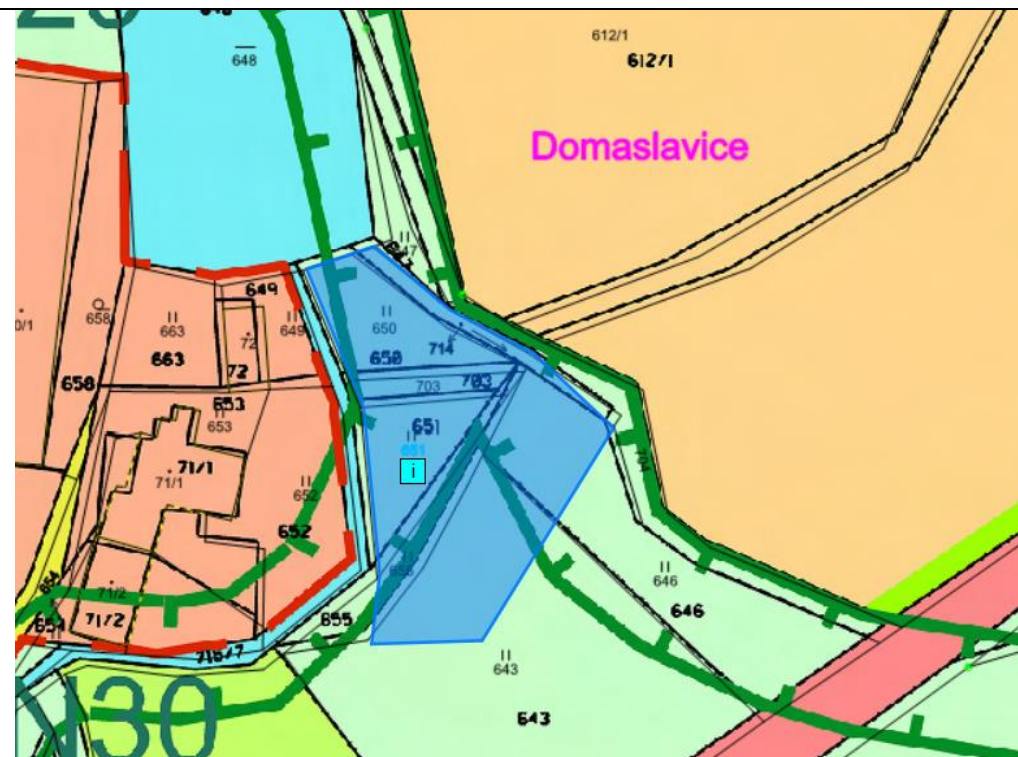
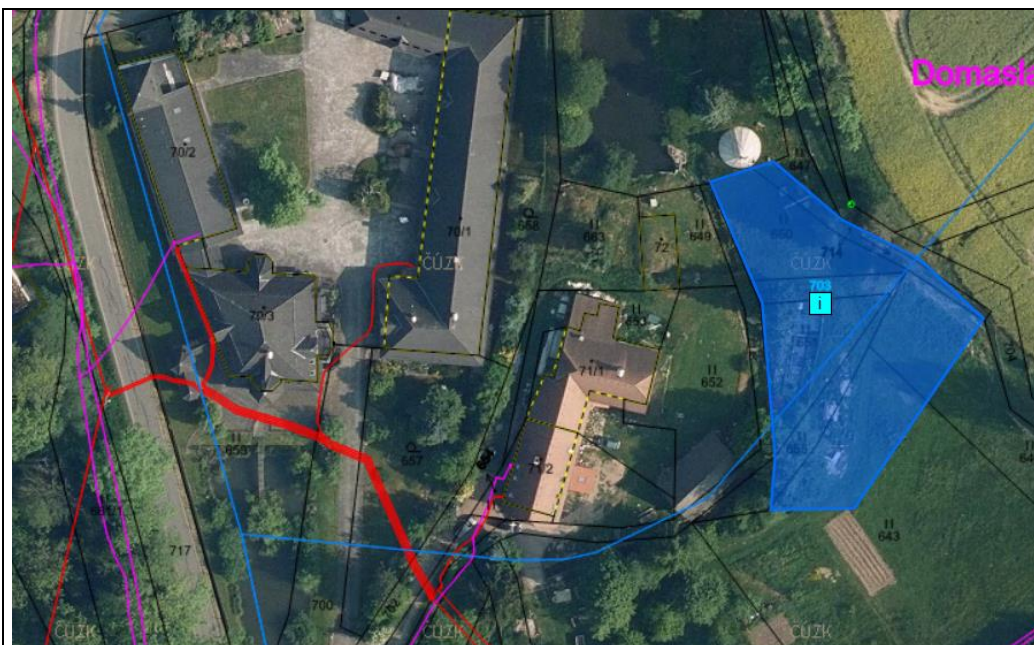
Katastrální území	Bílá u Českého Dubu	Parcelní číslo	342/6
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	80 319 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - orná půda, plochy bydlení		
Požadavek na změnu	stavba rodinného domu – v rozsahu dotčené části plochy Z2 vymezené v platném ÚP.		



Námět č. 17a do územního plánu Bílá

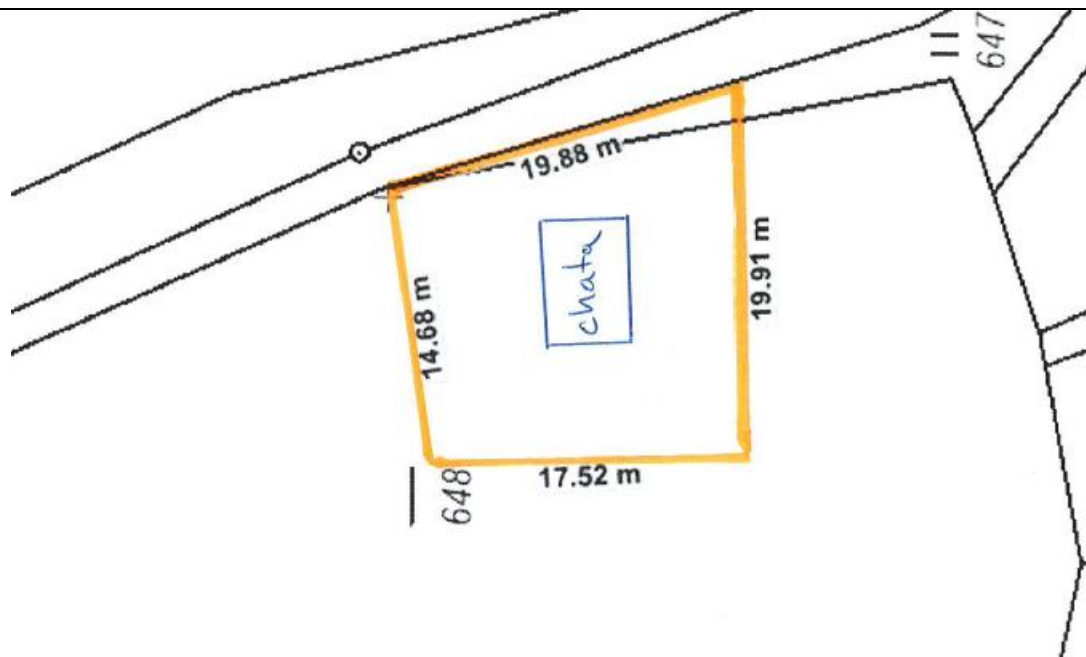
Katastrální území	Vlčetín u Bílé	Parcelní číslo	714, 703, 651, 655, 643, 646
Druh pozemku	koryto vodního toku, TTP, ostatní plocha – ostatní komunikace	Výměra pozemku (ů)	58 m ² , 60 m ² , 208 m ² , 115 m ² , 282 m ² , 231 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – TTP, biokoridor		
Požadavek na změnu	stavba skleníku a zemědělské stavby skladu a pro uskladnění techniky - bude prověřen průběh biokoridoru.		

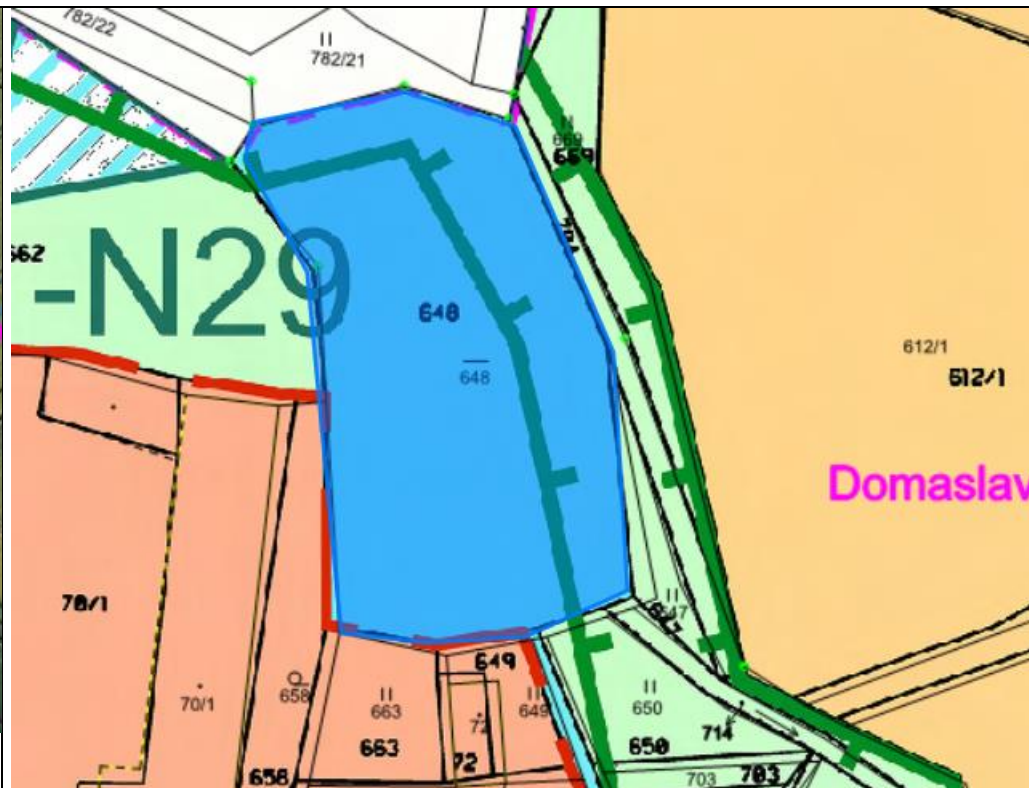
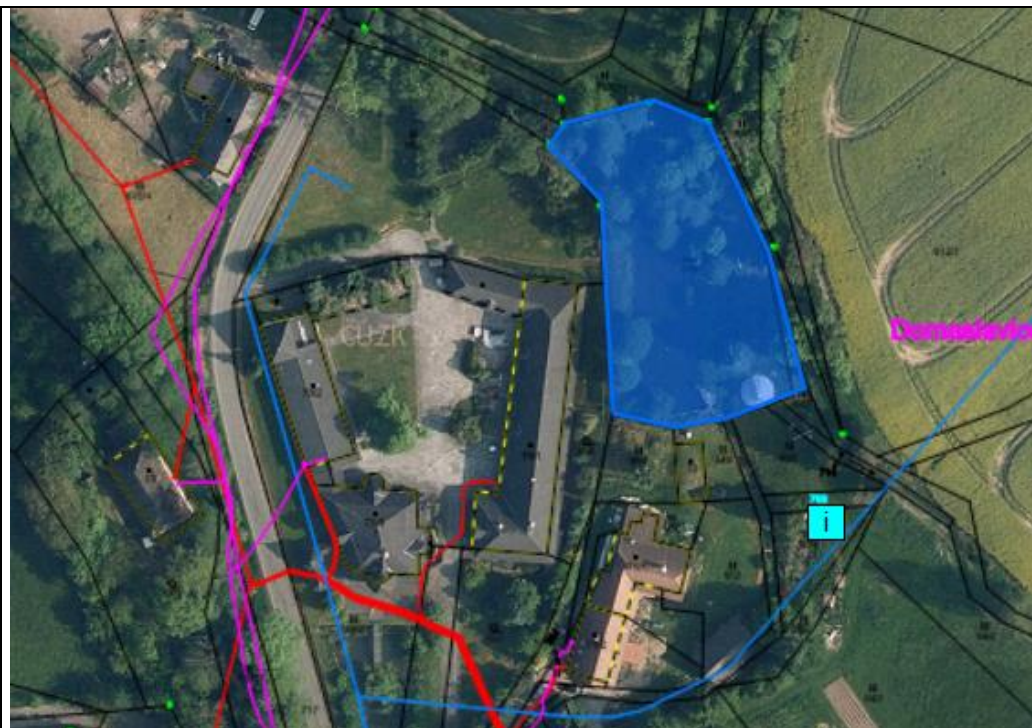




Námět č. 17b do územního plánu Bílá

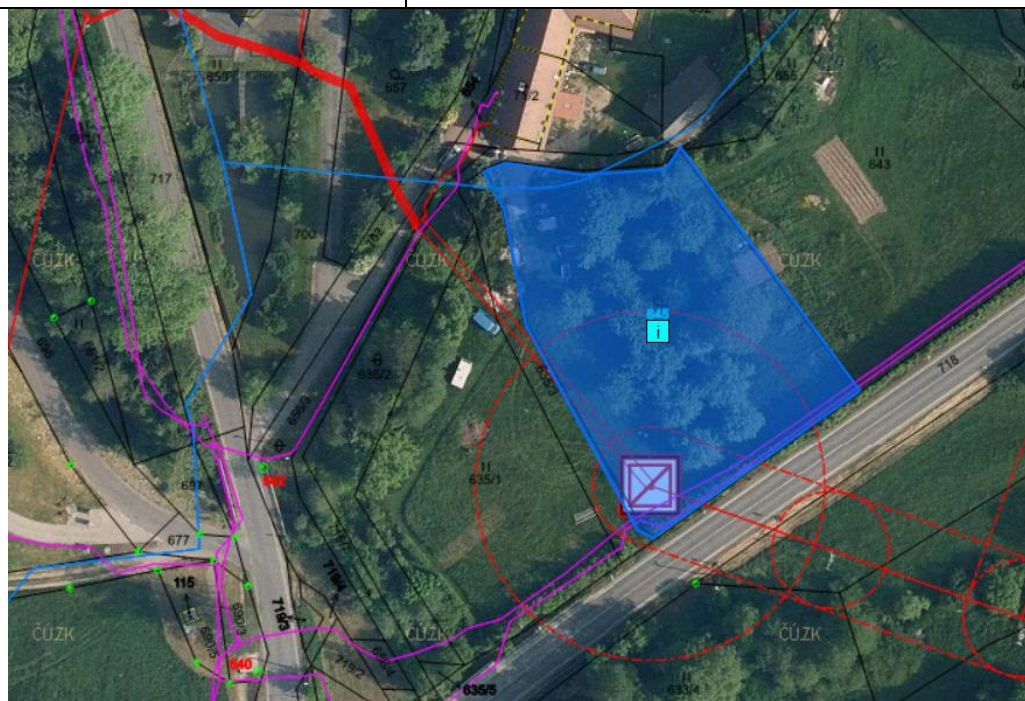
Katastrální území	Vlčetín u Bílé	Parcelní číslo	648
Druh pozemku	vodní plocha	Výměra pozemku (ů)	58 m ² , 60 m ² , 208 m ² , 115 m ² , 282 m ² , 231 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy vodní a vodohospodářské		
Požadavek na změnu	stavba chaty - bude prověřena změna průběhu biokoridoru mimo dotčenou část pozemku.		





Námět č. 17c do územního plánu Bílá

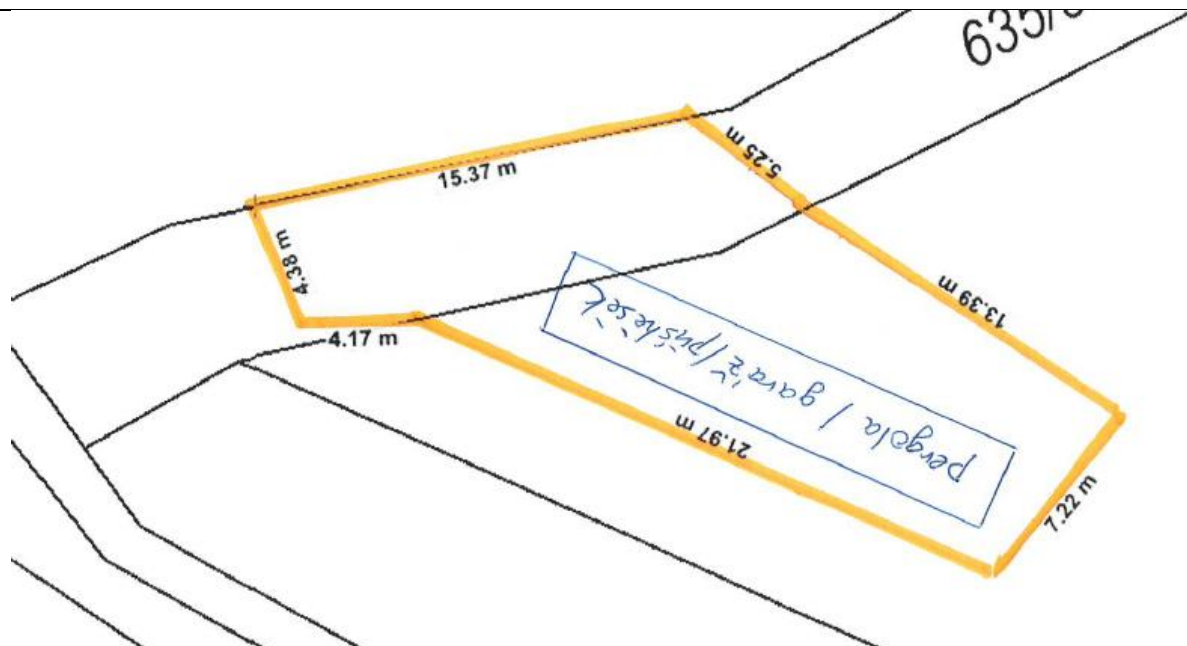
Katastrální území	Vlčetín u Bílé	Parcelní číslo	645
Druh pozemku	zahrada	Výměra pozemku (ů)	2 362 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zahrad a sadů		
Požadavek na změnu	stavba kuchyně - bude prověřena změna průběhu biokoridoru mimo pozemek.		

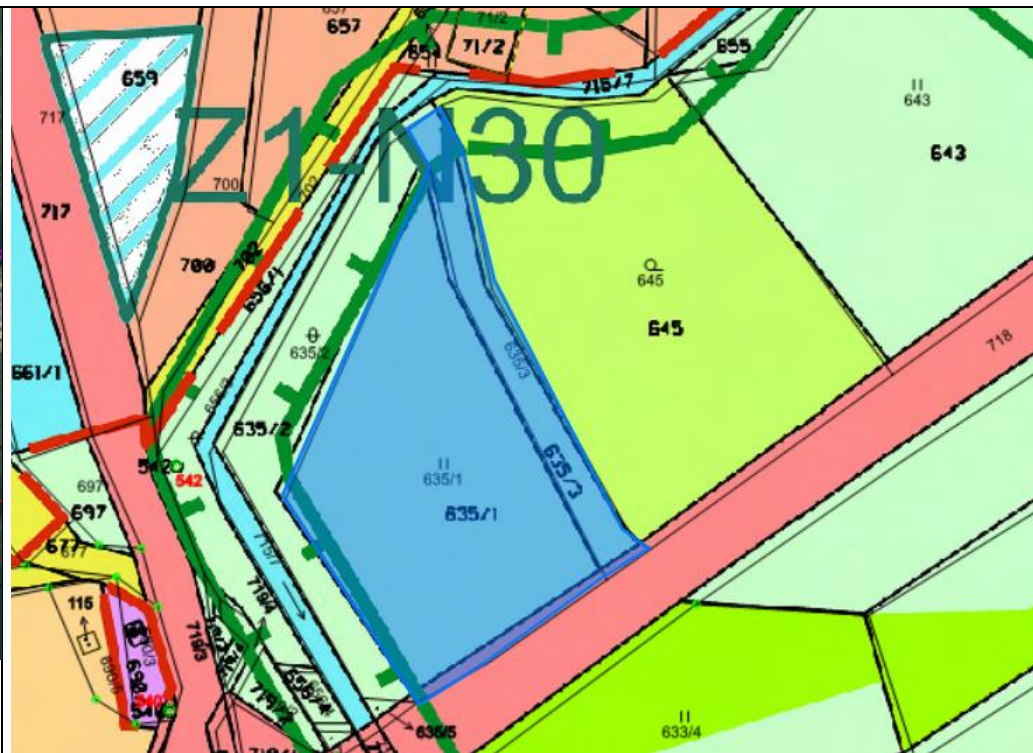


Námět č. 17d do územního plánu Bílá

Popis změny

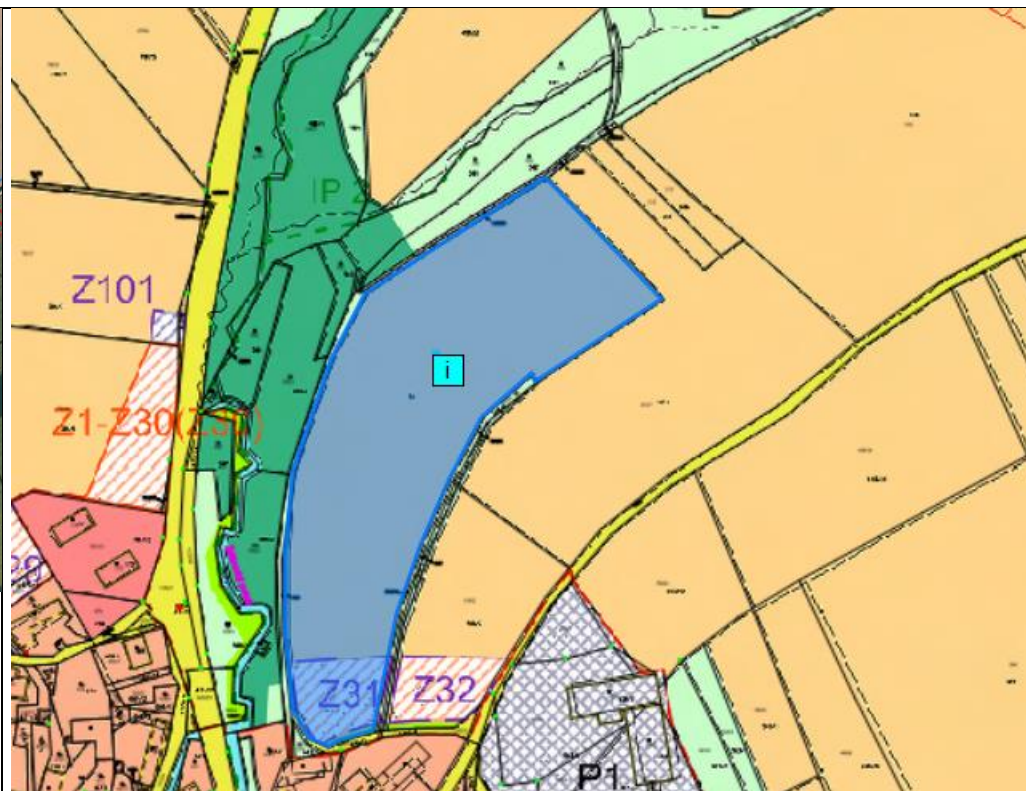
Katastrální území	Vlčetín u Bílé	Parcelní číslo	635/3, 635/1
Druh pozemku	ostatní plocha - ostatní komunikace, TTP	Výměra pozemku (ů)	365 m ² , 1 663 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - TTP		
Požadavek na změnu	stavba pergoly/přístřešku/garáže - bude prověřena změna průběhu biokoridoru mimo pozemky.		





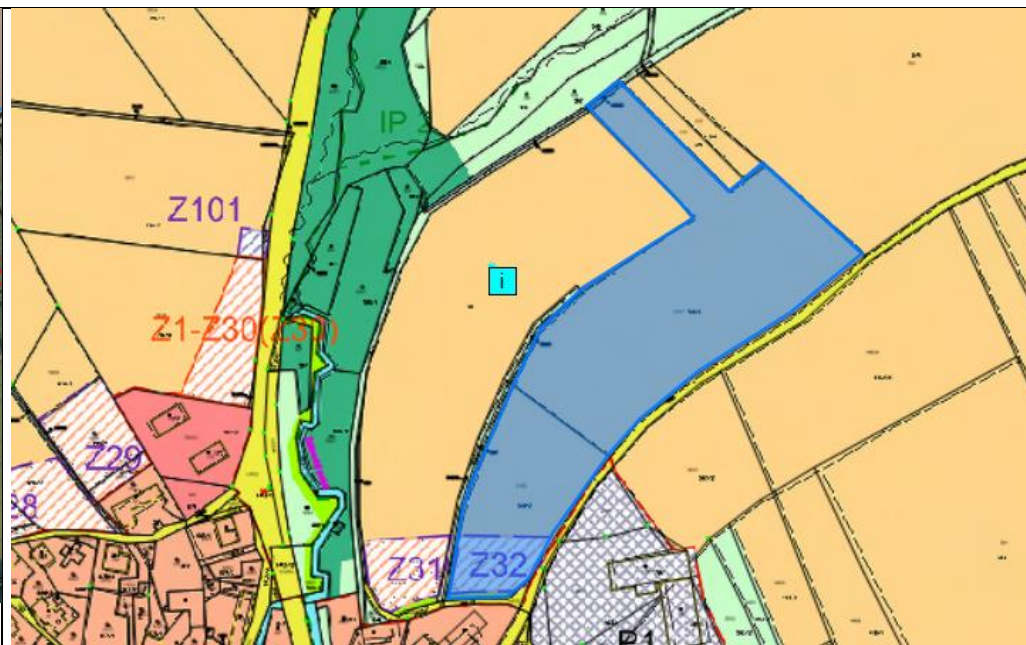
Námět č. 18 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Petrašovice	Parcelní číslo	511
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	21 487 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - orná půda, plochy bydlení (Z31)		
Požadavek na změnu	výstavba rodinných domů – v rozsahu plochy Z31 vymezené v platném ÚP.		



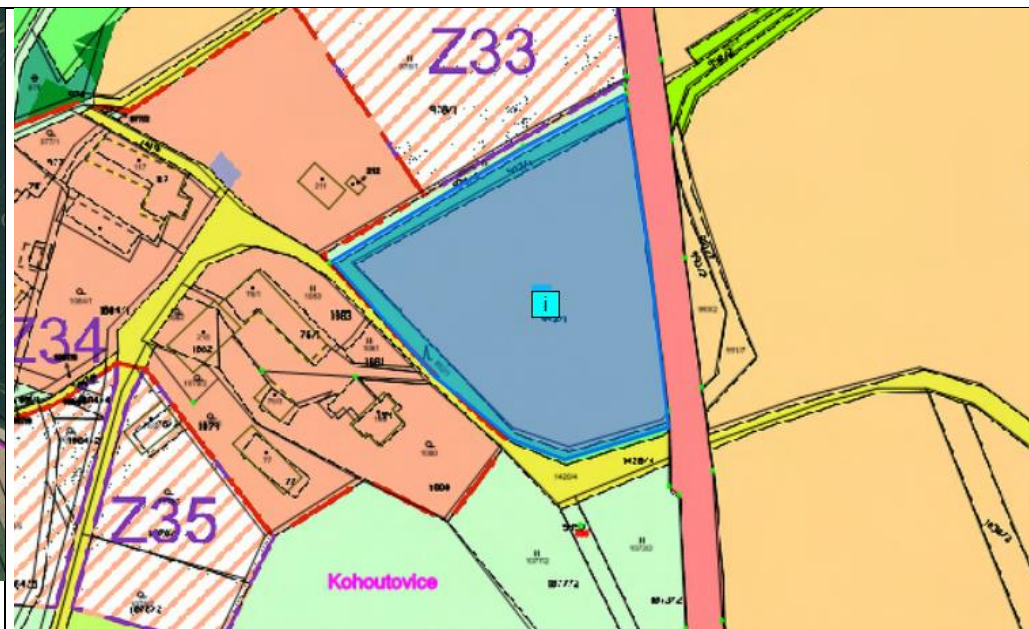
Námět č. 19 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Petrašovice	Parcelní číslo	518/2, 518/1
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	6 027 m ² , 15 941 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - orná půda, plochy bydlení (Z32)		
Požadavek na změnu	výstavba rodinných domů – v rozsahu plochy Z32 vymezené v platném ÚP.		



Námět č. 21 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Petrašovice	Parcelní číslo	993/1, 992/1
Druh pozemku	orná půda, ostatní plocha	Výměra pozemku (ů)	5 232 m ² , 901 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - orná půda, plochy lesní		
Požadavek na změnu	výstavba rodinného domu pro rodinu		



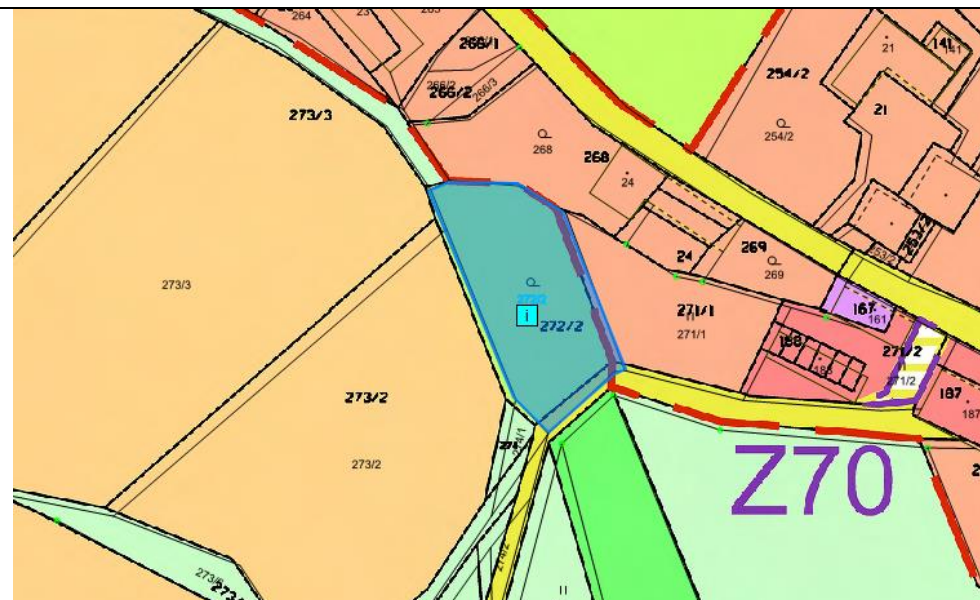
Námět č. 22 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Bílá u Českého Dubu	Parcelní číslo	346/1
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	32 964 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - orná půda		
Požadavek na změnu	stavba rodinného domu - rozšíření plochy max. po vrchní vedení.		



Námět č. 23 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Hradčany u Českého Dubu	Parcelní číslo	272/2
Druh pozemku	zahrada	Výměra pozemku (ů)	994 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zahrad a sadů		
Požadavek na změnu	stavba rodinného domu pro syna nebo dceru		



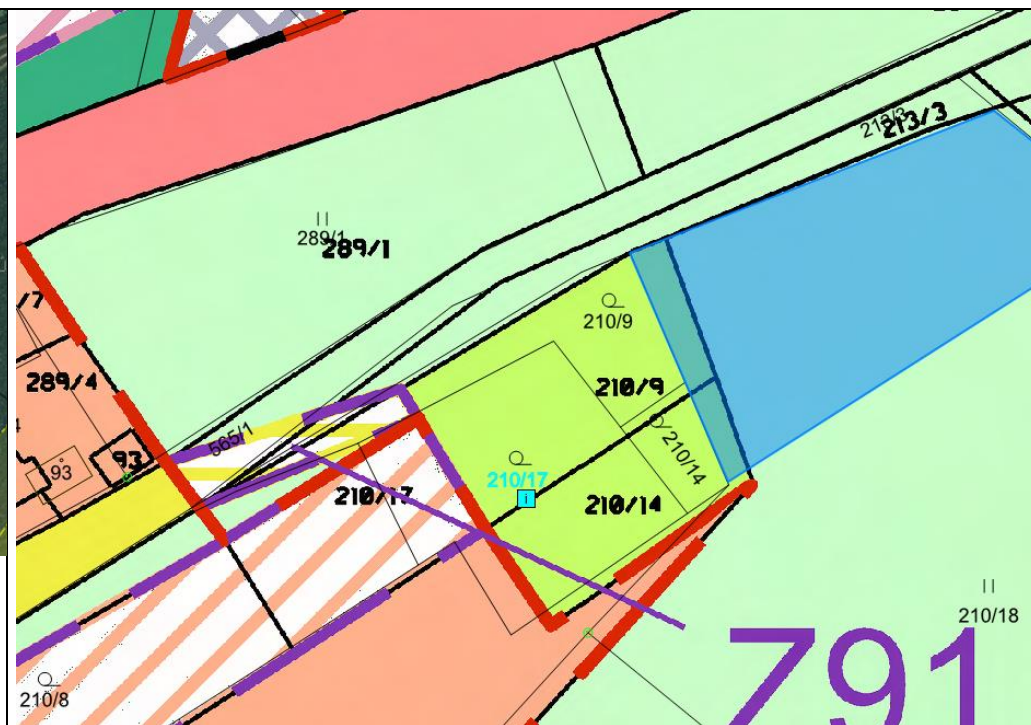
Námět č. 24 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Petrašovice	Parcelní číslo	1239
Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	2 773 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – TTP, biocentrum		
Požadavek na změnu	rozšíření plochy rekreace o 14 m ² , stávající chata na pozemku st. p. 174 je ve špatném stavu a žadatel by ji rád nahradil podsklepenou novou chatou o výměře do 40 m ² – prověřit zmenšení biocentra.		



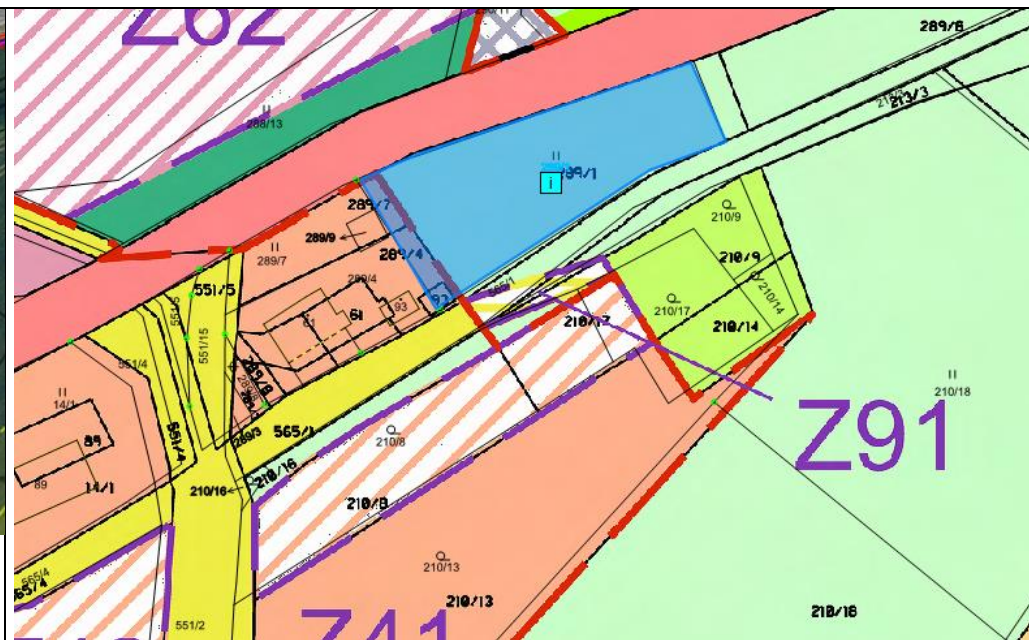
Námět č. 26 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Vlčetín u Bílé	Parcelní číslo	210/18
Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	5 889 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – TTP		
Požadavek na změnu	umístění stavby pro rekreaci na části pozemku o výměře cca 1 140 m ² - zahrnout pouze nezbytnou část pozemku 210/18 spolu s pozemky parc. č. 210/9, 210/14 a 213/3, aby se docílilo minimální požadované výměry. Nutné vyřešit přístup.		



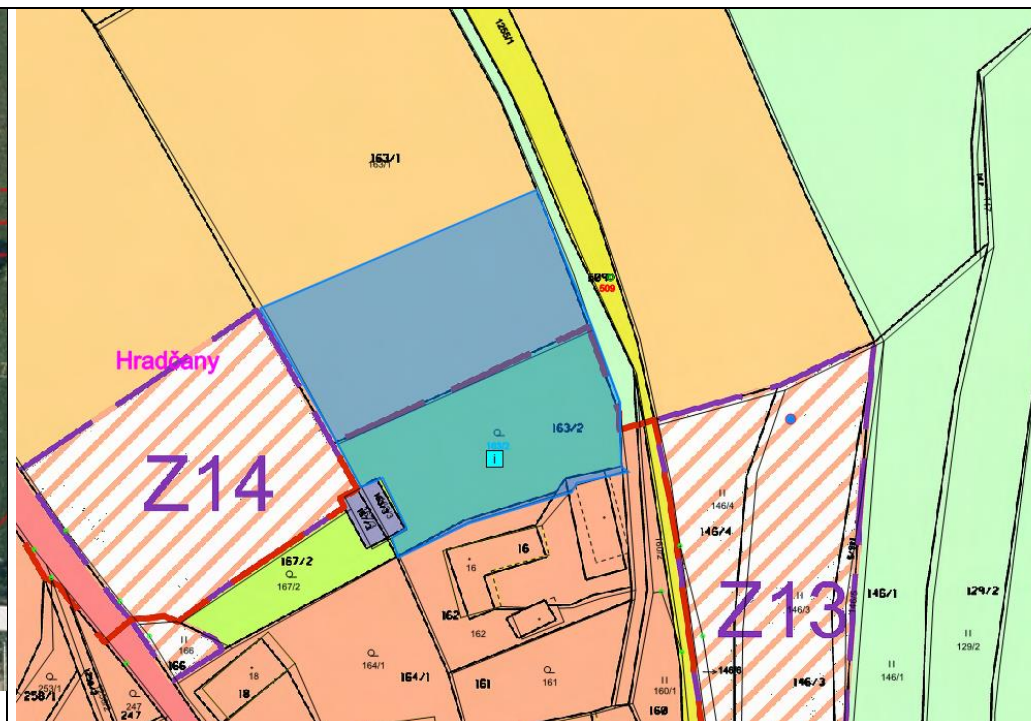
Námět č. 27 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Vlčetín u Bílé	Parcelní číslo	289/1
Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	1 469 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – TTP		
Požadavek na změnu	výstavba rodinného domu s garáží - zástavbu umožnit jen v západní části.		



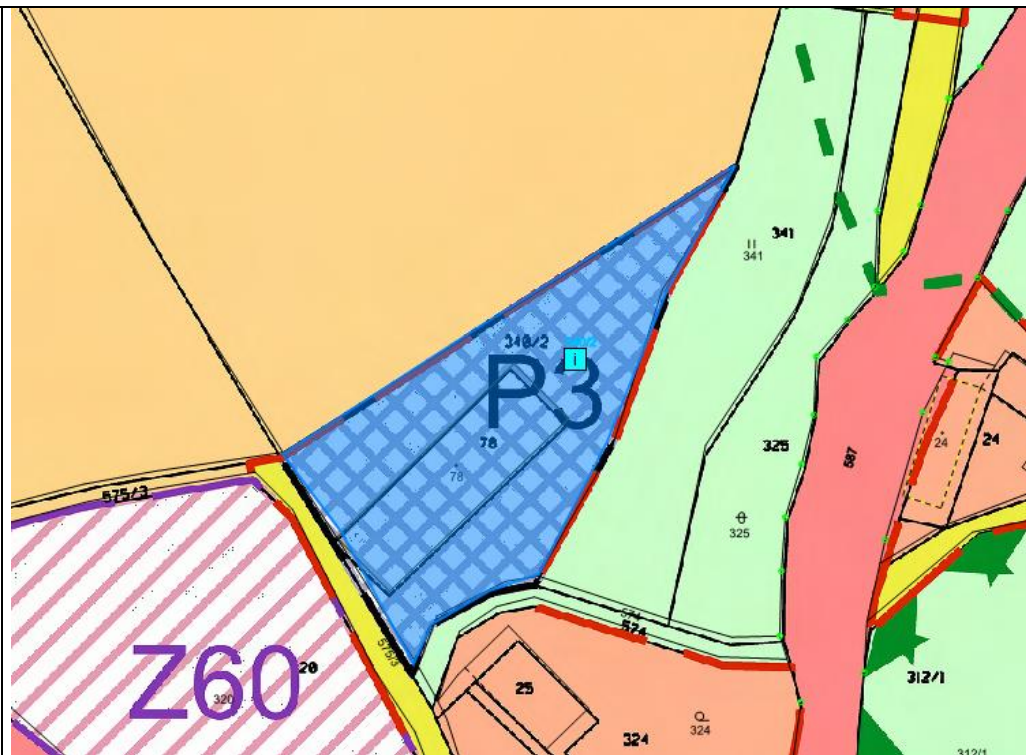
Námět č. 29 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Hradčany u Českého Dubu	Parcelní číslo	163/2, 163/1
Druh pozemku	zahrada, orná půda	Výměra pozemku (ů)	1 964 m ² , 8 857 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zahrad a sadů, plochy zemědělské – orná půda		
Požadavek na změnu	stavba rodinného domu – plochu vymezit po vrchní vedení.		



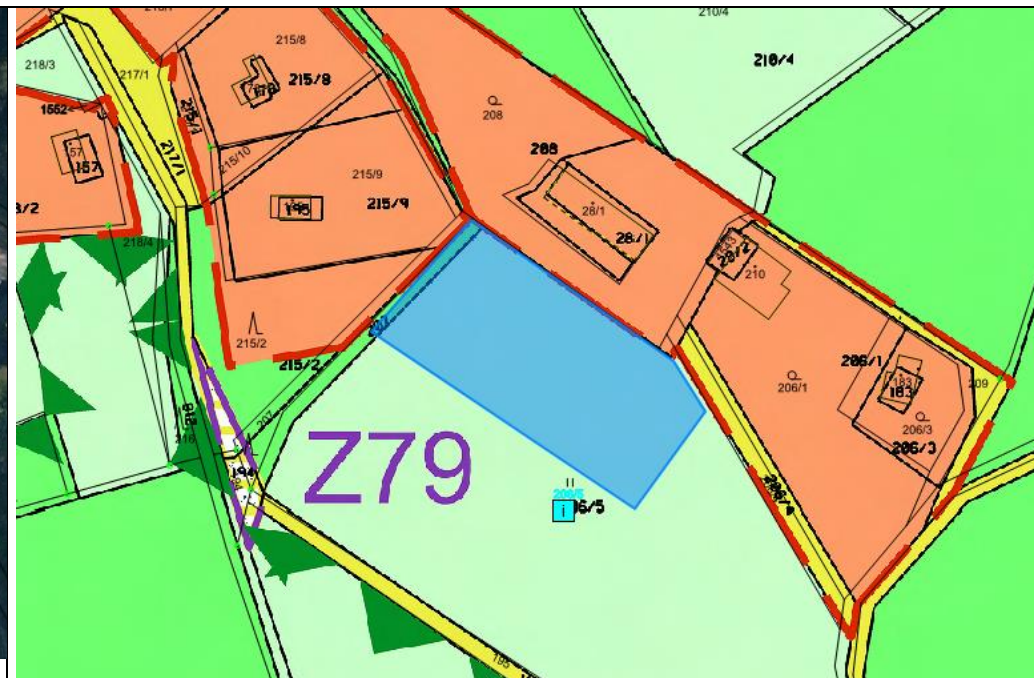
Námět č. 30 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Chvalčovice	Parcelní číslo	78, 340/2
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – manipulační plocha	Výměra pozemku (ů)	640 m ² , 2 009 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy smíšené výrobní - zemědělská a průmyslová výroba – přestavbová plocha P3		
Požadavek na změnu	stavba rodinného domu		



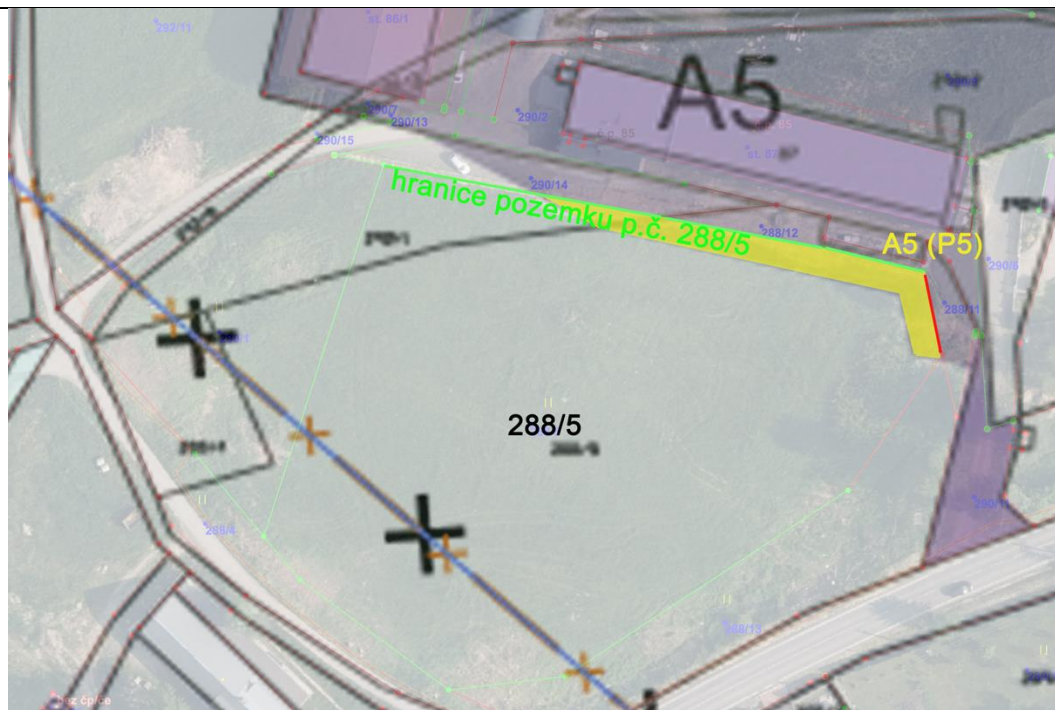
Námět č. 31 do územního plánu Bílá

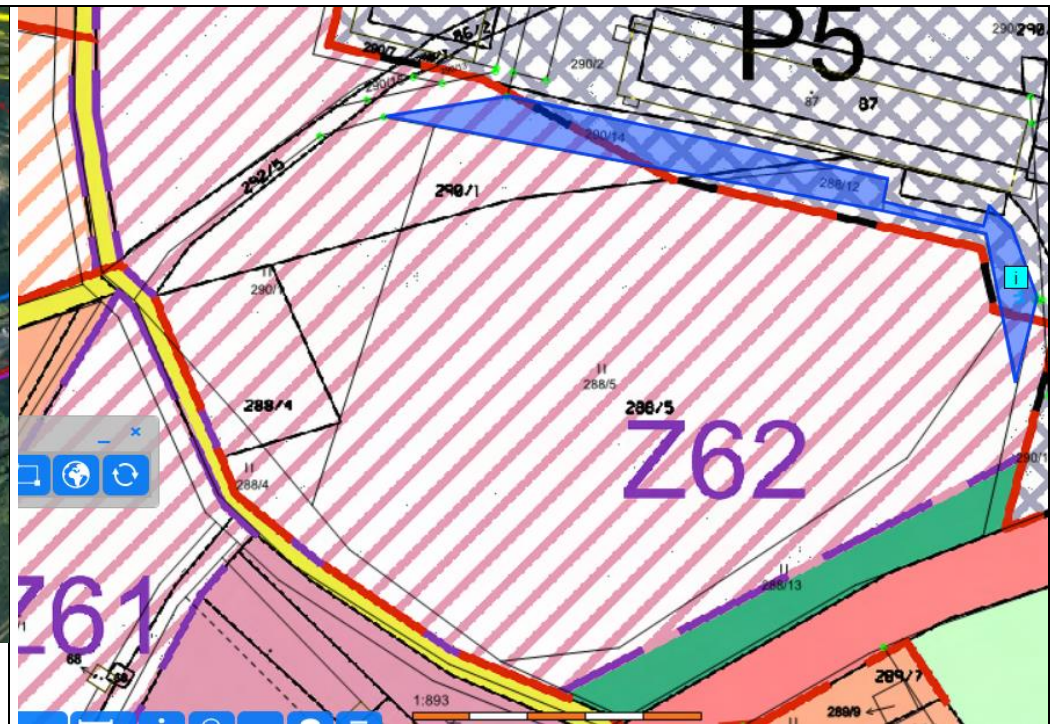
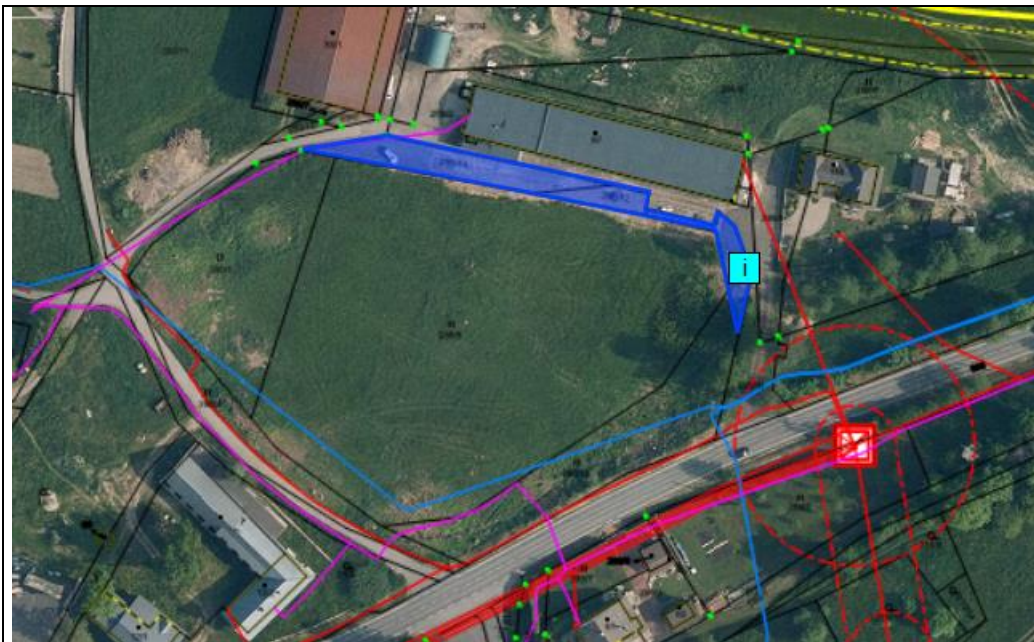
Katastrální území	Petrašovice	Parcelní číslo	206/5
Druh pozemku	TTP	Výměra pozemku (ů)	6 600 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské - TTP		
Požadavek na změnu	umístění zemědělské stavby pro uskladnění traktoru pro obhospodařování okolních pozemků, legalizace stávajícího oplocení zahrady, rozšíření zastavěné plochy pod stávající stavbou č. p. 14 na část pozemku o výměře cca 1 300 m ²		



Námět č. 32a do územního plánu Bílá

Katastrální území	Vlčetín u Bílé	Parcelní číslo	290/14, 288/12 a 288/11
Druh pozemku	ostatní plocha	Výměra pozemku (ů)	418 m ²
Funkce dle platného ÚP	část plochy smíšené obytné (Z62) a plochy smíšené výrobní – zemědělská a průmyslová výroba (P5) část plochy smíšené výrobní – zemědělská a průmyslová výroba (P5) část plochy smíšené obytné (Z62) a plochy smíšené výrobní – zemědělská a průmyslová výroba (P5)		
Požadavek na změnu	Plochu Z62 vymezit v souladu se stavem v území a dle aktuální katastrální mapy		





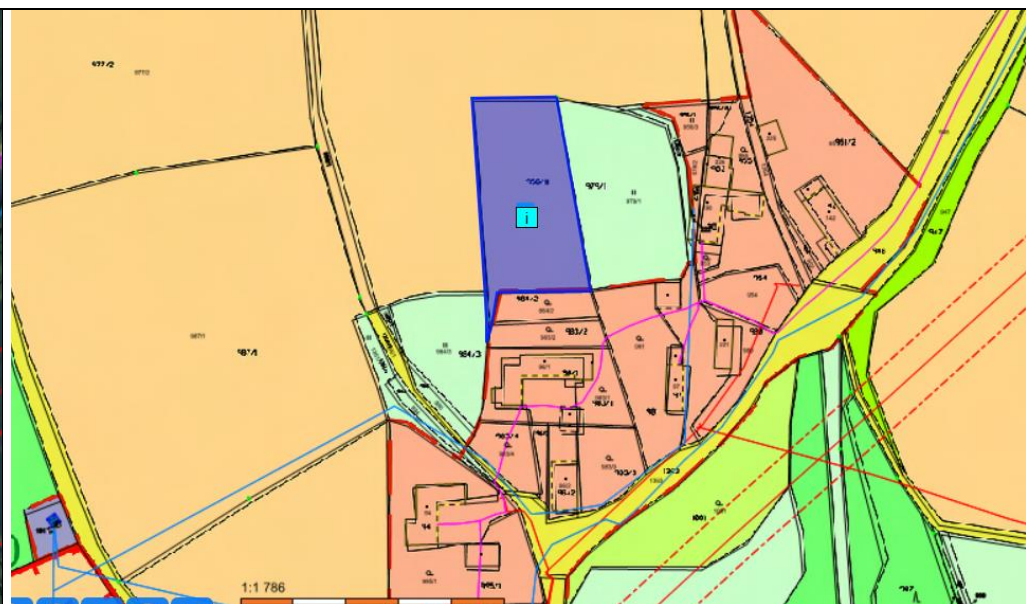
Námět č. 34 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Chvalčovice	Parcelní číslo	81
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	11179 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – orná půda		
Požadavek na změnu	rozšíření plochy pro 2 rodinné domy		



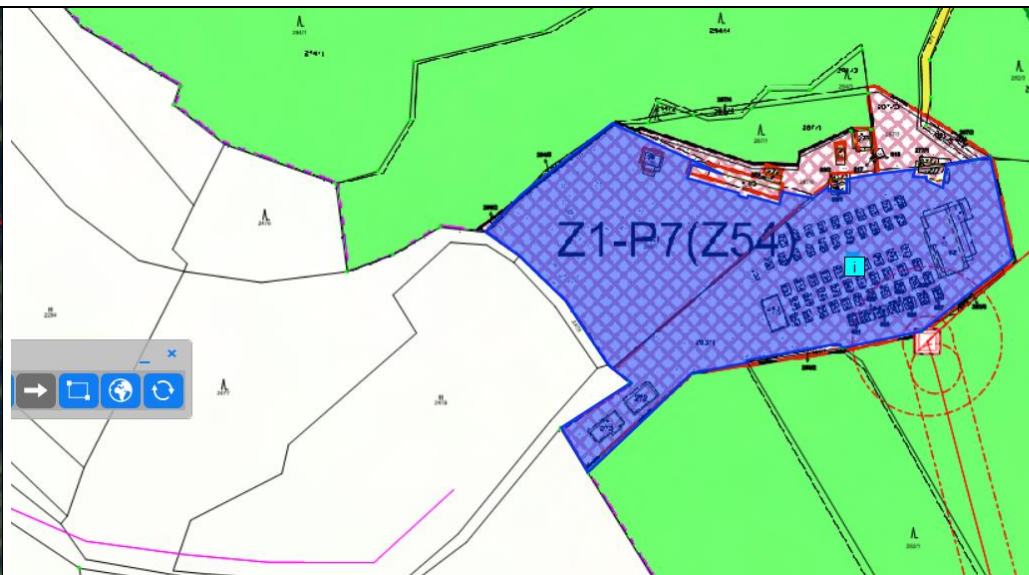
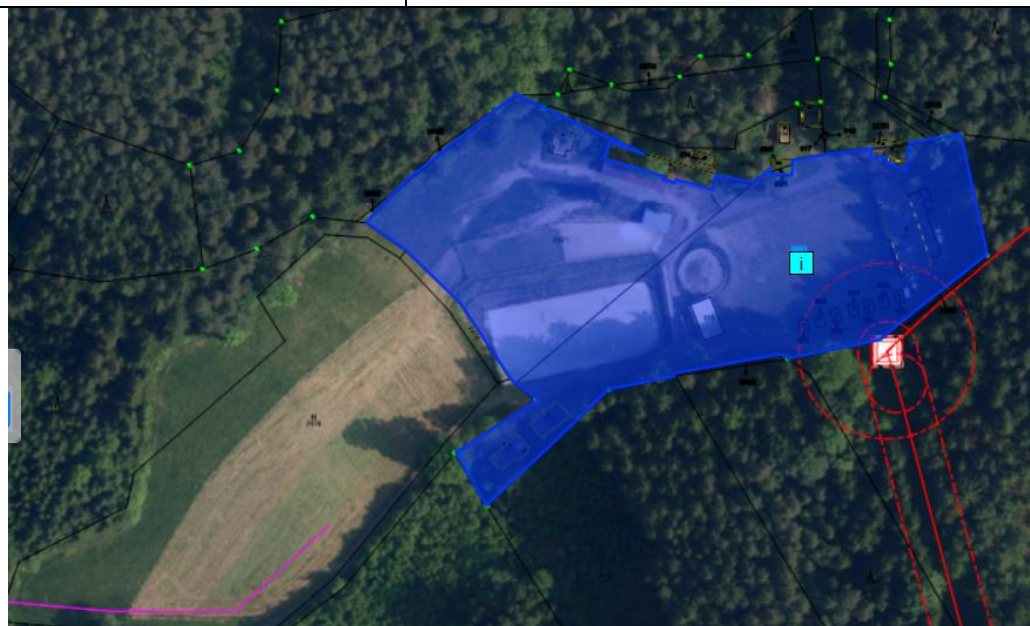
Námět č. 35 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Hradčany u Českého Dubu	Parcelní číslo	956/11
Druh pozemku	orná půda	Výměra pozemku (ů)	2598 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy zemědělské – orná půda		
Požadavek na změnu	Stavba rodinného domu		



Námět č. 37 do územního plánu Bílá

Katastrální území	Bílá u Českého Dubu	Parcelní číslo	283/1, 286/1
Druh pozemku	ostatní plocha. ostatní plocha Z1-P7	Výměra pozemku (ů)	7454 m ² , 5881 m ²
Funkce dle platného ÚP	plochy smíšené obytné, přestavbová plocha		
Požadavek na změnu	U plochy Z1-P7 zrušit podmínku odstupové vzdálenosti od lesa 26 m z důvodu výstavby jezdecké haly, která by zasahovala do této vzdálenosti		



17. Dále budou prověřeny podněty uvedené v kapitole F. Zprávy o uplatňování územního plánu Bílá.
18. Všechny dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy vymezené v platném územním plánu budou prověřeny z hlediska jejich potřeby vymezení. Pokud potřeba jejich vymezení nebude prokázána, nebudou dále navrhovány.
19. Rozvoj obce přednostně usměrňovat mimo území Přírodního parku Ještěd. Zástavba navrhovaná v Přírodním parku Ještěd bude v souladu s nařízením o jeho zřízení.

20. V části Kocourov, Letařovice a Luhov zachovat historickou strukturu zástavby s výrazně omezenou možností jejího rozšíření. Rozvoj obce je nutné vnímat jako ukončený, který bude dále směřovat k přestavbě a obnově existujících objektů, přičemž nová výstavba je možná pouze výjimečně. Je potřeba chránit dochovanou siluetu sídla a jeho vizuální projev v krajině, tj. je třeba vyloučit stavby, které by měřítkem, formou, materiálem nebo barevností vytvářely nový znak vizuálního projevu sídla v krajině. Při přestavbách, obnově nebo nové výstavbě je třeba chránit charakter zástavby při využití tradičních architektonických forem, prvků a materiálů (zejména v kontextu s objekty a soubory se zřetelnými architektonickými hodnotami a s kulturními památkami – kostel sv. Jakuba v Letařovicích). Nová výstavba se musí podřizovat formám a výrazu tradičních objektů (půdorysný tvar, výška, tvar střechy, materiály a barevnost). V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny je potřeba zachovat a doplnit harmonické zapojení sídla do krajinného rámce pomocí mimolesní zeleně.
21. V částech Dehtáry, Chvalčovice, Kohoutovice, Trávníček a Vesec respektovat historickou strukturu zástavby s možností jejího úměrného doplnění. Nová výstavba musí být situována do kontaktu s existující zástavbou, přičemž je třeba omezit zásahy ovlivňující siluetu sídla a vyloučit stavby, které by vytvářely nový výrazný znak siluety existující zástavby. Měl by být chráněn i charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou. Nová výstavba by se měla podřizovat formám a výrazu objektů (měřítko, hmoty, půdorysný tvar, výška, tvar střechy). V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny je třeba dbát o zachování a posílení mimolesní zeleně v lesozemědělské krajině a o zachování krajinného kontextu hradiště Klamorna.
22. V části Hradčany a Klamorna může být urbanistická struktura sídla upravena a doplněna, rozvoj sídla je však možný pouze v návaznosti na existující zástavbu. Nová výstavba na okrajích existující zástavby by měla být navržena s cílem vytvoření harmonického přechodu sídla do krajiny. Měl by být zachován charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávajících objektů ležících ve vizuálním kontextu.
23. V části Petrašovice musí být respektována historická struktura zástavby s možností jejího úměrného doplnění, přičemž nová výstavba by měla být situována do kontaktu s existující zástavbou. Je třeba omezit zásahy ovlivňující siluetu sídla a vyloučit stavby, které by vytvářely nový výrazný znak siluety existující zástavby. Chráněn by měl být i charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou. Nová výstavba se musí podřizovat formám a výrazu objektů (měřítko, hmoty, půdorysný tvar, výška, tvar střechy). V rámci návrhu Koncepce uspořádání krajiny je třeba navrhnout a dotvořit harmonické zapojení zástavby do okolí zemědělské krajiny.
24. V části Bílá při návrhu ploch pro bydlení umožnit pouze stavby, které svými výškami, formami a měřítkem budou respektovat tradiční podobu vesnických domů. Velikost pozemků pro izolované rodinné domy by neměla být menší než 800 m² mimo odůvodněné výjimky na stabilizovaných plochách v souladu s jejich charakterem. Pozornost je třeba věnovat zapojení nové zástavby na okraji zastavěného území do navazující zemědělské krajiny (otázka situování staveb na pozemcích).

25. V případě rozvoje zemědělského areálu v Bílé nastavit maximální výšky staveb tak, aby neměl rozvoj další nepříznivý vliv na siluetu sídla a obraz sídla v krajině (sídlo je pozorovatelné z otevřených ploch zemědělské krajiny plochého hřbetu Dubška a Vápenice).
26. V areálech nevyužívaných objektů, tzv. brownfields (část areálu bývalého JZD v Bílé, objekt bývalého kravína v Hradčanech, objekt bývalého kravína v Kohoutovicích – Kocourově, objekt bývalé restaurace č. p. 53 v Petrašovicích) vymezit polyfunkční využití.
27. Prověřit potřebnost ploch [Z18](#), [Z23](#) vymezených v minimálním nebo žádném kontaktu s kompaktní zástavbou sídel.
28. Prověřit potřebnost plochy [Z12](#) vymezené na pohledově exponovaném místě.
29. Prověřit potřebnost ploch [Z15](#), [Z17](#) z důvodu narušení rozptýleného charakteru sídla Letařovice, jejich polohy na exponovaném místě a střetu s limity využití území (ochranné pásmo vodního zdroje, prvky ÚSES).
30. Prověřit potřebnost ploch [Z9](#), [Z20](#), [Z21](#), [Z22](#), [Z33](#) z důvodu jejich střetu s půdami I. a II. třídy ochrany ZPF.
31. Prověřit potřebnost plochy [Z46](#) z důvodu jejího velkého rozsahu a tím narušení charakteru sídla Vlčetín a dále střetu s kvalitními půdami.
32. Prověřit potřebnost plochy [Z60](#), zda je řádně zohledněn vztah plochy ke zvýšené hodnotě sídla; v případě potřeby upravit rozsah, způsob využití, podmínky prostorového uspořádání, nebo stanovit povinnost dodatečného zpracování územní studie nebo regulačního plánu.
33. Prověřit přiměřenost rozsahu plochy [Z62](#) vzhledem k charakteru a poloze sídla a poloze v Přírodním parku Ještěd a případně korigovat její rozsah.
34. Územní plán bude respektovat nemovité kulturní památky a jejich prostředí, území s archeologickými nálezy, historicky a architektonicky cenné stavby a další sledované jevy s kulturní hodnotou.
35. Prověřit vytváření podmínek pro krátkodobé formy rekreace. Nevymezovat plochy pro plošně významné rekreační areály a stavby hotelového typu.

C . P O Ž A D A V K Y N A K O N C E P C I V E Ř E J N É I N F R A S T R U K T U R Y

36. Návrh dopravní a technické vybavenosti řešit v souladu s principy zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny a nenarušení územního systému ekologické stability a krajinných horizontů.

D O P R A V A

37. Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

38. Nepovolovat záměry, které by způsobily neprůchodnost územím (včetně rušení zvykových cest).

39. Navrhnout koncepci dopravní infrastruktury pěší a cyklistické v širších vztazích v návaznosti na existující trasy a územní plány sousedních obcí. V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití bude prověřena možnost umístování cyklostezek a pěších tras a v zastavitelném území budou umožněny chodníky.

40. Prověřit záměry evidované v ÚAP:

- a. Prověřit vymezení cyklostezky Karolíny Světlé, pro kterou je zpracovaná územní studie (USK [CT15](#)). Na území obce bude vedena jako cyklotrasa.
- b. Prověřit možnost vymezení nových cyklotras (USK [CT11](#), [CT12](#))
- c. Prověřit propojení turistických tras Vlčetín – Petrašovice (USK [TT7](#)) a Petrašovice – Hodkovice nad Mohelkou (USK [TT8](#)) - propojení stávajících turistických tras podél říčky Oharka.

41. Řešit nedostatek parkovacích míst uvnitř obce v Bílé a Bohdánkově.

T E C H N I C K Á I N F R A S T R U K T U R A

42. Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu.

- 43. Aplikovat rozšíření vodovodních/kanalizačních řadů a vyžadovat napojení novostaveb na veřejnou infrastrukturu. Stanovit podmínky pro individuální způsoby zásobování vodou a likvidaci odpadních vod.
- 44. Prověřit možnosti vytápění (zvláště z obnovitelných zdrojů) a tyto varianty vytápění upřednostňovat.
- 45. Prověřit kapacity systémů technické infrastruktury a případně navrhnout posílení.
- 46. Nepřipustit výstavbu vysokých větrných elektráren z důvodu ochrany přírodních a krajinných hodnot. FVE umožnit pouze na střechách stávajících staveb.

POŽADAVKY NA CIVILNÍ OCHRANU A OBRANU STÁTU

- 47. Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.
- 48. Zpracovat „Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce“ stanovené § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v textové i grafické části územního plánu obce.
- 49. Do koordinačního výkresu doplnit informaci o jevu ÚAP č. 119 + text, že „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.
- 50. Textová část Odůvodnění bude obsahovat podkapitolu Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, ve které budou vyjmenovány druhy staveb, které je možné povolit vždy jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

POŽADAVKY NA VEŘEJNÉ ZDRAVÍ

- 51. Územní plán zpracovat v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje. Bude zajištěn základ urbanistického řešení hlučnosti v návrhových plochách pro bydlení hraničících s plochami pro výrobu, a dále respektovány hygienické limity hluku a vibrací a vytvořeny podmínky pro řešení hlučnosti z provozu na pozemních komunikacích a železnicích.

POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- 52. Zachovat a dotvořit přirozeným procesem vznikající místní centrální veřejné prostory.

53. Prověřit vymezení ploch pro občanské vybavení s ohledem na rozvoj bydlení v obci. Prověřit možnost občanského vybavení v jednotlivých zastavitelných plochách.
54. Prověřit záměr evidovaný v ÚAP na vybudování multifunkčního sportovního zázemí u hasičské nádrže ve Vlčetíně ([OV.116](#))
55. Prověřit záměr evidovaný v ÚAP na vybudování multifunkčního sportovního zázemí u hasičské nádrže v Petrašovicích – úprava nádrže pro účely koupání ([OV.117](#))

D . P O Ž A D A V K Y N A K O N C E P C I U S P O Ř Á D Á N Í K R A J I N Y

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

56. Řešit vyloučení staveb a zařízení v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona. S ohledem na veřejný zájem ochrany nezastavěného území, krajiny a ZPF budou vyloučeny veškeré stavby pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů včetně úložišť elektrické energie. Ve výrokové části bude jmenovitě uvedeno, které stavby a zařízení se vylučují a bude u nich uveden konkrétní důvod jejich vyloučení. Stavby pro zemědělství a lesnictví budou vyloučeny nad určitou zastavěnou plochu.
57. Bude stanovena základní vybavenost v nezastavěném území. Bude konkrétně uvedeno, jaké stavby a zařízení v nich bude možné realizovat a bude definována jejich výška a plošná výměra. Dopravní a technickou infrastrukturu umožnit v nezastavěném území bez ohledu na funkční využití.
58. V nezastavěném území nepřipouštět povolování staveb pro rekreaci včetně glampingu jako např. tzv. mobilhousy, treehousy, jurty, iglú, skleníky a podobně. Doplnit definice k těmto pojmům.
59. Do návrhu územního plánu zapracovat síť místních a účelových komunikací včetně posouzení prostupnosti krajiny. Zajistit prostupnost krajiny pro člověka i volně žijící živočichy a nevytvářet nové migrační bariéry. Prověřit a navrhnout obnovu cestní sítě dle podkladů starých, historických map a zvykových tras v území.
60. V regulativech řešit problematiku oplocení a jiných bariér, např. ohrazování větších územních celků pro chov hospodářských zvířat, v nezastavěném území. Výstavbou oplocení nesmí být zabráněno prostupnosti krajiny a nesmí dojít k přerušení zvykových cest.
61. Chránit krajinné prvky přírodního charakteru v zastavěném území obce, které dotvářejí typický ráz obce a její zasazení do krajinného rámce. Nové rozvojové záměry umisťovat v souladu s ochrannou krajinného rázu obce.

62. V území vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj přirozené nivy vodních toků.

63. Provéřit (zajistit) ochranu pramenných oblastí (USK [PR1135](#)).

64. Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability a zároveň zhodnotit jejich současný stav, aby jejich vymezení odpovídalo parametrům funkčních prvků ÚSES, popřípadě navrhnout změny v ÚSES. Zajistit vymezení spojitého a funkčního územního systému ekologické stability mj. s cílem odstranění problematického vymezení prvků ÚSES (problémy definované v ÚAP):

- a. [USES003](#) absence propojení lokálního biokoridoru se sousední ORP Turnov (obec Kobyly),
- b. [USES007](#) lokální biocentrum méně jak 3 ha,
- c. [USES008](#) větev lokálního ÚSES ukončena v lesním porostu,
- d. [USES009](#) větev ÚSES ukončena ve volné krajině,
- e. [USES010](#) návrhová plocha dopravní infrastruktury v lokálním biokoridoru,
- f. [USES011](#) návrhová plocha dopravní infrastruktury v regionálním biocentru,
- g. [USES012](#) zastavěné území v biocentru (Bílá),

Z E M Ě Ď Ě L S K Ý P Ů D N Í F O N D

65. Dodržet obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

66. Při navrhování změn funkčního využití ploch ZPF ve prospěch ploch zastavitelných (zejména ploch pro bydlení) vzít v úvahu, jaký je demografický vývoj společnosti v daném území a jak byly doposud využity zastavitelné plochy z platného územního plánu a z jeho změn.

67. Vytvořit podmínky pro členění velkých půdních bloků s cílem zajištění ochrany půd proti erozi a zlepšení prostupnosti krajiny.

P O Z E M K Y U R Č E N É K P L N Ě N Í F U N K C E L E S A

68. Nenarušit celistvost stávajících lesních pozemků.

69. Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně „ochranného pásma lesa“ 30 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích).

70. Pokud budou navrhovány zábory PUPFL, je nutné vypracovat tabulkový a grafický přehled s uvedením účelu, výměry a charakteru záboru.

PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

71. V návrhu územního plánu bude prověřena podpora rozlivu a zadržování vody ve volné krajině a také prověřen návrh k přírodě šetrným forem protipovodňové ochrany.
72. Rozvojové plochy nebudou navrhovány do záplavového území Mohelky.
73. Nevymezovat zastavitelné plochy do míst tzv. kritických bodů přívalových srážek, významné kritické body ohrožení povodněmi: (ozn. v USK [KB083](#), [KB084](#), [KB085](#), [KB104](#), [KB105](#)).
74. Prověřit možnosti zmírnění škod způsobené přívalovými povodněmi pomocí komplexního systému povodňových opatření bez nutnosti významné změny charakteru toku a rázu krajiny. Prověřit možnosti zapracování opatření vymezená v USK na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha a snížení povodňového rizika do maximálního objemu akumulované vody 10 tisíc m³:
- a. návrh vodní nádrže, obnova ([VN10](#), [VN15](#), [VN17](#)),
 - b. retenční prvek typu zdrž, přehrážka, tůň ([RT5](#), [RT6](#), [RT7](#), [RT8](#), [RT9](#)),
 - c. obnova Rohanových rybníků na Oharce (vypuštěny cca před 100 lety) ([KZ.51](#))
75. Zajistit ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod maximálním zadržením těchto vod v místě vzniku. V zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků sucha i povodní.

E . P O Ž A D A V K Y N A P R O V Ě Ř E N Í V Y M E Z E N Í V E Ř E J N Ě P R O S P Ě Š N Ý C H S T A V E B , V E Ř E J N Ě P R O S P Ě Š N Ý C H O P A T Ř E N Í , A S A N A C Í A S T A V E B A O P A T Ř E N Í K Z A J I Š Ť O V Á N Í O B R A N Y A B E Z P E Č N O S T I S T Á T U

76. Nově navržená veřejná infrastruktura, která bude vymezována na pozemcích v soukromém vlastnictví, bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba nebo opatření s možností vyvlastnění. Navržené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace budou řádně odůvodněny. Bude zdůvodněn průběh jejich vymezení včetně nutnosti jejich vymezení na pozemcích v soukromém vlastnictví.

F . P O Ž A D A V K Y N A P R O V Ě Ř E N Í V Y M E Z E N Í P L O C H A K O R I D O R Ů , V E K T E R Ý C H B U D E R O Z H O D O V Á N Í O Z M Ě N Á C H V Ú Z E M Í P O D M Í N Ě N O V Y D Á N Í M R E G U L A Č N Í H O P L Á N U , Z P R A C O V Á N Í M Ú Z E M N Í S T U D I E , U Z A V Ř E N Í M P L Á N O V A C Í S M L O U V Y N E B O A R C H I T E K T O N I C K O U N E B O U R B A N I S T I C K O U S O U T Ě Ž Í ,

77. Požaduje se zvážit, zda rozhodování v plošně rozsáhlejších rozvojových plochách bude podmíněno některou z výše uvedených podmínek. Před územními studiemi se budou upřednostňovat regulační plány.

G . P O Ž A D A V K Y N A V Y M E Z E N Í P L O C H A K O R I D O R Ů Ú Z E M N Í C H R E Z E R V

Neuplatňuje se.

H . P O Ž A D A V K Y N A Z P R A C O V Á N Í V A R I A N T Ř E Š E N Í

Neuplatňuje se.

I. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY RELAČNÍHO PLÁNU

Neuplatňuje se.

J. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na území obce se nenachází žádná Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny po projednání tohoto zadání.

K. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

78. Návrh územního plánu bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu územního plánu.

a. Rozsah zpracování dokumentace:

Bude zpracován návrh územního plánu pro společné a veřejné projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu územního plánu pro projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem územního plánu a bude předána:

- 1 x v digitální podobě;

Bude zpracován návrh územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, který bude určen pro kontrolu pořizovatelem. Teprve po odsouhlasení tohoto návrhu pořizovatelem bude moci být předložena dokumentace návrhu územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání, která bude totožná s pořizovatelem odsouhlaseným návrhem územního plánu pro případná opakovaná veřejná projednání a bude předána:

- 1 x v digitální podobě;

Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

Čistopisy vydání územního plánu budou odevzdány po kontrole pořizovatelem a v podobě:

- 1 x v digitální podobě;

b. Technické požadavky na zpracování územního plánu

Datové a textové výstupy ucelené dokumentace územního plánu budou zpracovány v souladu s přílohou č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

79. Každý odstavec bude číslován.

80. Užití formulace budou jednoznačné a srozumitelné. Budou přednostně tvořeny jednoduchými větami. Nebudou užívat podmiňovací způsob (mělo, mohlo,...).