



## Změna č. 1 územního plánu

# Bílý Kostel nad Nisou

FÁZE:	návrh pro společné jednání
OBJEDNATEL:	<b>Obec Bílý Kostel nad Nisou</b> Bílý Kostel nad Nisou čp. 206, 463 31 Chrastava
POŘIZOVATEL:	<b>Magistrát města Liberec</b> , Odbor hlavního architekta
ZHOTOVITEL ÚP BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU:	<b>Ing. arch. Miloslav Štěpánek, ARCHSERVIS Liberec</b>
ZHOTOVITEL ZMĚNY Č. 1 ÚP BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU:	<b>Ing. arch. Jiří Plašil</b>
vedoucí projektu:	Ing. arch. Jiří Plašil
zodpovědný projektant:	Ing. Jan Musil
grafické práce:	Romana Svobodová
č. zakázky zhotovitele:	001/2019
DATUM:	únor 2020

## OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### TEXTOVÁ ČÁST

A)	Vymezení zastavěného území	3
B)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
C)	Urbanistická koncepce	5
D)	Koncepce veřejné infrastruktury	15
E)	Koncepce uspořádání krajiny	19
F)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	21
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	37
H)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	40
I)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	41
J)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	42
K)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	43
L)	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části	45

### GRAFICKÁ ČÁST

Výkres základního členění území	M 1: 5 000
Hlavní výkres	M 1: 5 000
Koncepce veřejné infrastruktury	M 1: 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1: 5 000

Pozn.: všechny uvedené výkresy jsou z tiskových důvodů v papírové podobě rozděleny na dvě části (A a B).

## A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### **Vypouští se:**

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

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

- výkres základního členění území
- hlavní výkres
- koordinační výkres

7 výkres předpokládaných záborů půdního fondu

### **Doplňuje se:**

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

#### Koncepce rozvoje území obce

##### rozvoj území obce

#### **Vypouští se z bodu (z odrážky č.6):**

ve 2 variantních trasách

#### **Vypouští se:**

- s vazbou na cykloturistiku a pěší turistiku vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vymezením multifunkčních turistických koridorů Lužická Nisa D 40 a Nová hřebenovka (jižní větve) D 42, cyklotras a turistických stezek s návrhem nové cyklostezky sv. Zdislavy v území podél silnice I/13

#### **Doplňuje se:**

- 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)

#### **Vypouští se:**

#### **základní údaje rozvoje území obce**

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

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

### B2) ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

#### \* **Ochrana a rozvoj hodnot území obce**

##### přírodní hodnoty

#### **Vypouští se z bodu (z odrážky č.4):**

17 l/s

**Vypouští se:****C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ****Doplňuje se:****C) URBANISTICKÁ KONCEPCE****C1) URBANISTICKÁ KONCEPCE****\* Plošné a prostorové uspořádání území**

požadavky z hlediska širších vztahů obce na společná řešení uspořádání území

**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

- 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

- centrum obce

**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

- 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

**Doplňuje se:****\* 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 umístěných, 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.

### **Doplňuje se:**

## **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

### **Vypouští se:**

## **C2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **Doplňuje se:**

## **C3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **Vypouští se:**

- \* **Plochy s rozdílným způsobem využití**  
(Využití ploch dle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.)

### **Doplňuje se:**

- \* **Vymezení ploch změn**

### **Zastavitelné plochy**

**Vypouští se:**

plochy zastavitelné		označení ploch
PLOCHY BYDLENÍ	▪ bydlení individuální	B. Kostel n. N. Panenská Hůrka
		B 1 - B 22, B 25 - B 29 B 30, B 31

**Doplňuje se:**

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, 1Z-B35, 1Z-B36 Panenská Hůrka
		B30, B31, 1Z-B32

**Vypouští se:**

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	▪ tělovýchova a sport	OV 1, OV 2
----------------------------	-----------------------	------------

**Doplňuje se:**

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport		OS1, OS2
--	--	----------

**Vypouští se:**

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	▪ přeložka silnice I/35 (doplnění 4 pruh územní rezerva)	D 02
	▪ železnice B. Kostel n. N. - Rynoltice (územní rezerva) severní trasa	D 33A
	jižní trasa	D 33B
	▪ místní a účelové komunikace	K 1 - K 13

**Doplňuje se:**

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace		K5, K7, K9, K10, K11, K12, K13
--	--	-----------------------------------

**Vypouští se:**

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	▪ čistírna odpadních vod centrální ČOV	ČOV
	▪ elektrická stanice	T
	▪ malá vodní elektrárna	MVE

**Doplňuje se:**

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		TI1, TI2
---------------------------------	--	----------

**Vypouští se:**

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	▪ výroba a sklady	VS 1, VS 2
----------------------------	-------------------	------------

**Doplňuje se:**

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady		VS1a, VS1b, VS2
--	--	-----------------

**Nezastavitelné plochy****Vypouští se:**

plochy nezastavitelné		označení ploch
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	▪ veřejná prostranství	VP 4 - VP 8

**Doplňuje se:**

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň	VP5, VP7a, VP7b, VP8, VP9a, VP9b
---------------------------------------	----------------------------------

**Vypouští se:****PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

- vodní nádrže

V 1, V 2

**Doplňuje se:****PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

V1, V2

**Lokalizace a charakteristika ploch**\* **plochy zastavitelné****Vypouští se:****PLOCHY BYDLENÍ**

- **bydlení individuální**

**Doplňuje se:****PLOCHY BYDLENÍ – individuální**plochy změn B 1 - B 5, B 15, B 16**Doplňuje se:**plochy změn B1a, B1b, B1c, B1d, B2a, B2b, B2c, B2d, B3a, B3b, B4, B5, B15, B16a, B16b, 1Z-B33, 1Z-B35**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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, plocha 1Z-B35 v proluce zástavby při pravobřežní místní komunikaci,

**Vypouští se:**plochy změn B 6 - B 14**Doplňuje se:**plochy změn B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13a, B13b, 1Z-B36**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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 ploch B12 a 1Z-B36 zástavba v zahradách na levém břehu řeky, pokračování zástavby u plochy B13a a B13b v návaznosti na zrealizovaný rodinný dům

**Vypouští se:**plochy změn B 17 - B 20**Doplňuje se:**plochy změn B17a, B17b, B18a, B18b, B19, B20**Vypouští se:**

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



**Doplňuje se:**

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

**Vypouští se:**

plochy změn B 21, B 22

**Doplňuje se:**

plochy změn B21, B22

**Doplňuje se:**

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

**Vypouští se:**

plochy změn B 25 - B 29

**Doplňuje se:**

plochy změn B25, B26, B27, B28

**Doplňuje se:**

plochy změn B30, B31, 1Z-B32

lokalizace v poloze Panenské Hůrky

charakteristika vymezení ploch v proluce okolní zástavby

**Vypouští se:****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

- **tělovýchova a sport**

**Doplňuje se:****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport****Vypouští se:**

plocha změny OV 1

**Doplňuje se:**

plocha změny OS1

**Vypouští se:**

plocha změny OV 2

**Doplňuje se:**

plocha změny OS2

**Vypouští se:****PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

- přeložka silnice I/35

plocha změny D 02 (územní rezerva)

lokalizace koridor podél stávající plochy zrealizované přeložky silnice I/35

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

- **železnice B. Kostel n. N. - Rynoltice**

plochy změn D 33A, D 33B (územní rezerva)

lokalizace jižně od stávající železniční trati

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

- **místní a účelové komunikace**

**Doplňuje se:****PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace**

**Vypouští se:**plochy změn K 1 - K 4

lokalizace podél silnice I/35

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

plochy změn K 5 - K 8**Doplňuje se:**plochy změn K5, K7**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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

**Vypouští se:**plochy změn K 9 - K 13**Doplňuje se:**plochy změn K9, K10, K11, K12, K13**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****Vypouští se:****- technická infrastruktura**plocha změny ČOV**Doplňuje se:**plocha změny TI1**Vypouští se z (charakteristika vymezení plochy pro centrální čistírnu .... ): a platného ÚPO****Vypouští se:**plocha změny T

lokalizace za tratí

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

plocha změny MVE**Doplňuje se:**plocha změny TI2**Vypouští se:****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****- výroba a sklady****Doplňuje se:****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady****Vypouští se:**plocha změny VS 1**Doplňuje se:**plochy změn VS1a, VS1b**Vypouští se z (charakteristika vymezení rozvojové plochy v sousedství .... ):**

podmínka dopravního připojení ze současné silnice I/35

**Doplňuje se do (charakteristika vymezení rozvojové plochy v sousedství .... ):**

podmínka dopravního připojení z bývalé silnice I/35

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

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

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

**Doplňuje se:****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň**plochy změn VP5, VP7a, VP7b, 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****Vypouští se:****- vodní nádrž****Doplňuje se:****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****Vypouští se:****označení a výměry ploch****Doplňuje se:****označení ploch**

lokality	druh plochy s rozdílným způsobem využití	výměra
<b>plochy zastavitelné</b>		
* plochy bydlení - individuální		
k.ú. Bílý Kostel n.N.		
B 1	severně silničního mostu, parcelace pozemků, zahájená výstavba	17020 m <sup>2</sup>
B1a	severně silničního mostu	
B1b	severně silničního mostu	
B1c	severně silničního mostu	
B1d	severně silničního mostu	
B 2	za školou, parcelace pozemků, zahájená výstavba	8200 m <sup>2</sup>
B2a	za školou	
B2b	za školou	
B2c	za školou	
B2d	za školou	
B 3	při železniční zastávce	4380 m <sup>2</sup>
B3a	při železniční zastávce	

B3b	při železniční zastávce	
B 4	za železniční zastávkou, požadavek na zpracování územní studie	22000 m <sup>2</sup>
B 5	za tratí při komunikaci	1500 m <sup>2</sup>
B 6	pod hřbitovem, požadavek na zpracování územní studie	38720 m <sup>2</sup>
B 7	u hřbitova	1280 m <sup>2</sup>
B 8	za areálem autodopravy	7310 m <sup>2</sup>
B 9	za areálem autodopravy	5010 m <sup>2</sup>
B 10	při ulici Liberecké a navrhované komunikaci	4460 m <sup>2</sup>
B 11	při ulici Liberecké a navrhované komunikaci	1600 m <sup>2</sup>
B 12	severně od silničního mostu	5255 m <sup>2</sup>
B 13	parcelace pozemků, probíhá výstavba	2040 m <sup>2</sup>
B13a		
B13b		
B 14	pozemek pod podnikem Lif, a.s.	5260 m <sup>2</sup>
B 15	zahrada v proluce zástavby	1200 m <sup>2</sup>
B 16	2 lokality v sousedství stávající zástavby	3410 m <sup>2</sup>
B16a		
B16b		
B 17	Na západě, zahrady v sousedství bytových domů	6020 m <sup>2</sup>
B17a	Na západě	
B17b	Na západě	
B 18	Na západě, u bytových domů	4770 m <sup>2</sup>
B18a	Na západě	
B18b	Na západě	
B 19	v sousedství stávající zástavby	5950 m <sup>2</sup>
B 20	v proluce zástavby	1700 m <sup>2</sup>
B 21	k Barandovu, parcelace pozemků, zahájená výstavba	3000 m <sup>2</sup>
B 22	k Barandovu, řadová zástavba podél komunikace	5050 m <sup>2</sup>
B 25	Pekařka, při místní komunikaci	2320 m <sup>2</sup>
B 26	Pekařka, parcelace 2 pozemků	2600 m <sup>2</sup>
B 27	Pekařka, při silnici v proluce zástavby	800 m <sup>2</sup>
B 28	Pekařka, při silnici v proluce zástavby	895 m <sup>2</sup>
B 29	Pekařka, při místní komunikaci v proluce zástavby	1680 m <sup>2</sup>
1Z-B33		
1Z-B34		
1Z-B35		
1Z-B36		
celkem 164930 m <sup>2</sup> , z toho B 4 a B 6		60720 m <sup>2</sup>
k.ú. Panenská Hůrka		
B 30	Panenská Hůrka, v proluce zastavěného území	2490 m <sup>2</sup>
B 31	Panenská Hůrka, parcelace 2 pozemků	1030 m <sup>2</sup>
1Z-B32	Panenská Hůrka	
celkem		3520 m <sup>2</sup>
* plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport		
OV 1	rozšíření areálu fotbalového hřiště	3700 m <sup>2</sup>
OS1	rozšíření areálu fotbalového hřiště	
OV 2	hřiště a občerstvení u domu č.p. 49	2190 m <sup>2</sup>
OS2	hřiště a občerstvení u domu č.p. 49	
celkem		5890 m <sup>2</sup>

<b>* plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace</b>		
K1 - K4	související s realizací silnice I/35 2 pruh	-
K 5	komunikace v ploše železniční dráhy	2000 m <sup>2</sup>
K 6	průjezd areálem autodopravy	700 m <sup>2</sup>
K 7	dopravní přístupnost k zastavitelným plochám	1080 m <sup>2</sup>
K 8	doplnění komunikací pod silničním mostem	750 m <sup>2</sup>
K 9	propojení účelové komunikace se silnicí III. třídy	350 m <sup>2</sup>
K 10	most a komunikace v území U statku	2000 m <sup>2</sup>
K 11	dopravní průchodnost krajiny	2670 m <sup>2</sup>
K 12	dopravní průchodnost krajiny	2150 m <sup>2</sup>
K 13	dopravní průchodnost krajiny	350 m <sup>2</sup>
1Z-K14	úsek cyklostezky Sv. Zdislavy	
		celkem 12050 m <sup>2</sup>
<b>* plochy technické infrastruktury</b>		
ČOV	čistírna odpadních vod, západní okraj B. Kostela n. N.	1450 m <sup>2</sup>
TI1	čistírna odpadních vod	
T	elektrická stanice, za tratí	50 m <sup>2</sup>
MVE	malá vodní elektrárna, při stávajícím jezu	250 m <sup>2</sup>
TI2	malá vodní elektrárna	
1Z-TI3	ČOV Bílý Kostel střed	
		celkem 1750 m <sup>2</sup>
<b>* plochy výroby a skladování</b>		
VS1	jižně ulice Liberecké	61360 m <sup>2</sup>
VS1a	jižně ulice Liberecké	
VS1b	jižně ulice Liberecké	
VS2	severně ulice Liberecké	23100 m <sup>2</sup>
		celkem 84460 m <sup>2</sup>
<b>plochy nezastavitelné (včetně ploch změn v krajině)</b>		
<b>* plochy veřejných prostranství</b>		
VP4	centrum u kostela	6730 m <sup>2</sup>
VP 5	u fotbalového hřiště	370 m <sup>2</sup>
VP6	u železniční zastávky	1500 m <sup>2</sup>
VP7	pod silničním mostem	750 m <sup>2</sup>
VP7a	pod silničním mostem	
VP7b	pod silničním mostem	
VP8	u Lužické Nisy	500 m <sup>2</sup>
VP9	Pekařka u rybníka	950 m <sup>2</sup>
VP9a	Pekařka u rybníka	
VP9b	Pekařka u rybníka	
		celkem 10800 m <sup>2</sup>
<b>* plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrže</b>		
V1	jižně od Gronovky	220 m <sup>2</sup>
V2	U pěti rybníků	2400 m <sup>2</sup>
		celkem 2620 m <sup>2</sup>

**Vypouští se:****\* Plochy s jiným způsobem využití**

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

**PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ**■ **krajinná zeleň**

plochy změn

lokalizace v území celé obce

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

**PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ**■ **ochranná zeleň**

plochy změn OZ 1, OZ 2

lokalizace v poloze nad a pod hřbitovem

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

**Vypouští se:****C3) VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY****Doplňuje se:****C4) VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY****Vypouští se:**

Vymezení ploch přestavby s vazbou na vymezení ploch asanace.

nevyužité nebo nedostatečně využitá pozemky a objekty**Doplňuje se:****Plochy přestavby****PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné****Doplňuje se:**

PLOCHY BYDLENÍ – individuální

**Doplňuje se:**

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady

**Vypouští se:**

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

**Vypouští se:****C4) VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ****Doplňuje se:****C5) VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ****Vymezení krajinné zeleně****Doplňuje se:**

- zeleň v rámci ÚSES včetně ploch přírodních

**Vypouští se:****D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ  
PODMÍNEK PRO JEJICH UMÍSTOVÁNÍ****Doplňuje se:****D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY****D1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA****Silniční doprava****Vypouští se:****silnice**

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

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

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

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

Vymezení kategorizace silnic I. tř. (návrhové kategorie)

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

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

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

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

**Doplňuje se:****Silnice I. třídy**

I/13 úsek MÚK Bílý Kostel – Rynoltice návrhová kategorie S 11,5(2+1)/70  
V rámci úseku se navrhuje ekodukt – přemostění zajišťující možnost migrace živočichů.

I/35 úsek MÚK Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou návrhová kategorie S 24,5/80  
(v rámci územní rezervy)

I/35 úsek MÚK Bílý Kostel – Liberec návrhová kategorie S 22,5/80

**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

**Vypouští se:**

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

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

**místní a účelové komunikace****Vypouští se:**

- K 1 podél silnice I/35 východní okraj
- K 2 podél silnice I/35 severně od hřbitova
- K 3 podél silnice I/35 pod oběma mosty
- K 4 u křižovatky silnic
- K 6 průjezd areálem autodopravy
- K 8 pod silničním mostem

**Doplňuje se:**

- 1Z-K14 úsek cyklostezky Sv. Zdislavy

**Drážní doprava****železnice****koridor železniční trati****Vypouští se:**

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

**Stabilizovaná železniční dráha č. 089**

**Vypouští se:**

návrh železničního spojení v rámci kraje do České Lípy

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

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

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

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

**Vypouští se:****Pěší a cyklistická doprava****Doplňuje se:****Pěší a turistická doprava****Vypouští se:**

- multifunkční turistický koridor

**D40 Lužická Nisa**

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

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

**D42 Nová Hřebenovka (jižní větev)**

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

- cyklotrasy

**Vypouští se:**

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

cyklotrasa č. 3069

Vymezení trasy severojižním směrem přes centrum v území obce.

**Doplňuje se:**

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.

**Vypouští se:**

- cyklostezka Sv. Zdislavy

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

- chodníky

**Vypouští se:**

návrh chodníků podél silnic

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

CH 1 podél silnice III/2711

CH 2 podél stávající silnice I/35



**Doplňuje se:**

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

**Vypouští se:**

- turistické trasy

vymezení turistických tras (stezek)

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

ekodukt

vymezení přemostění silnice I/13

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

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

**Doplňuje se:**

- 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****likvidace splaškových vod****stav a návrh likvidace splaškových vod****Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

Navrhují se vybudování veřejné splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod Bílý Kostel střed (zastavitelná plocha 1Z-TI3) a následně v souvislosti s rozšířením stokové sítě do cílové podoby čistírny odpadních vod Bílý Kostel (zastavitelná plocha TI1). Jako dočasné řešení do doby vybudování obecní splaškové kanalizace se připouští řešení kanalizace skupinovými čistírnami odpadních vod.

**Vypouští se:****návrh splaškové kanalizace**

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

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

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

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

stoka - trasa při ulici Liberecké, dílčí pobočky

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

**Energetika****elektrická energie****zásobování elektrickou energií území obce****Vypouští se:**

Z pohledu rozvoje obce provedena realizace nové elektrické stanice při silnici I/10 s realizací skladovací haly. Návrh elektrické stanice u lokality B4 za železniční zastávkou se závěsným kabelovým vedením s napojením na elektrickou stanici u školy.

**Doplňuje se:**

Navrhují se elektrická stanice T v rámci lokality B4 za železniční zastávkou se závěsným kabelovým vedením s napojením na elektrickou stanici u školy.

**zemní plyn**

návrh dílčích úseků STL plynovodů

**Vypouští se:**

P 1 u autodopravy

P 2 jižně ulice Liberecké

**Doplňuje se:**

PL1 u autodopravy

PL2 jižně ulice Liberecké

**Doplňuje se:****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.

**D3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

návrh občanského vybavení

**Vypouští se:**

OV 1 u fotbalového hřiště

OV 2 u domu č.p. 49

**Doplňuje se:**

OS1 u fotbalového hřiště

OS2 u domu č.p. 49

**D4) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

veřejná prostranství

**Vypouští se:**

stávající

VP 1 mezi mostem a farou

VP 2 při ulici Liberecké

VP 3 Panenská Hůrka náves

navrhovaná

VP 4 centrum u kostela

VP 5 u fotbalového hřiště

VP 6 u železniční zastávky

VP 7 pod silničním mostem

VP 8 u Lužické Nisy

VP 9 Pekařka u rybníka

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

**Doplňuje se:**

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

VP7a pod silničním mostem

VP7b pod silničním mostem

VP8 u Lužické Nisy

VP9a Pekařka u rybníka

VP9b Pekařka u rybníka

**Vypouští se:**

**E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

**Doplňuje se:**

**E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

\* **Územní systém ekologické stability**

**Vymezení ÚSES**

regionální biocentra

**Vypouští se:**

RC 143 Vysoká

RC 1271 Dlouhá hora (při hranici mimo území obce)

lokální biocentra

**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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 severní části území obce

**Vypouští se:**

BK 124/125

- v poloze Lužické Nisy

**Doplňuje se:**

BK140/1257

\* **Prostupnost krajiny**

vymezení systému komunikací

**Vypouští se:**

- vymezení komunikací K 1 - K 4, východní okraj B. Kostela n. N. podél silnice I/35, průjezdnost pod oběma novými mosty

**Vypouští se z odrážky (- vymezení komunikací ... ): K 8 - K 13**

**Doplňuje se do odrážky (- vymezení komunikací ... ): K 9 - K 13**

\* **Ochrana před povodněmi**

**Vypouští se:**

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

**Vypouští se:**

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

\* **Dobývání ložisek nerostných surovin**

**Vypouští se:**

dobývací prostor Bílý Kostel, ložisko netěžené

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

**Doplňuje se:**

Nenavrhuje se.

**Doplňuje se:**

\* **Plochy změn v krajině**

Plochy změn v krajině jsou definovány v kap. C3.

**Vypouští se:****F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU****Doplňuje se:****F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ****Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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.

**Vypouští se:**

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

**Vypouští se:****F1) PLOCHY S ROZDÍLNÝM A S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ****Doplňuje se:****F1) PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ****Vypouští se:****\* Plochy s rozdílným způsobem využití**

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

**plochy zastavěné a zastavitelné****PLOCHY BYDLENÍ**

bydlení hromadné  
bydlení individuální

**PLOCHY REKREACE**

plochy rodinné rekreace  
kolonie zahrádek

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

veřejná infrastruktura

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

silniční doprava  
silnice  
místní a účelové komunikace  
drážní doprava  
železnice

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

technická infrastruktura

tělovýchova a sport komerční vybavení hřbitov	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ výroba a sklady zemědělská výroba
PLOCHY SMÍŠENÉ plochy smíšené obytné	
<b><u>plochy nezastavitelné</u></b>	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	PLOCHY LESNÍ pozemky určené k plnění funkcí lesa
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní plochy a toky	PLOCHY PŘÍRODNÍ Natura 2000 EVL, PR, PP, ÚSES
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda a trvale travní porosty zahrady	
* <b><u>Plochy s jiným způsobem využití</u></b> (Využití dalších ploch než stanoví vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění.)	
PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ krajinná zeleň	
PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ ochranná zeleň	

### **Doplňuje se:**

#### **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 mírou.
- **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 svým provozováním na příslušných pozemcích nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích v ploše, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v ploše nad úroveň smíšených ploch (zahrnujících bydlení).
- **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.

### Vypouští se:

## F2) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### Doplňuje se:

## F2) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH 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.

### **Vypouští se:**

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

Stanovenému způsobu využití území musí odpovídat způsob užívání území, umístování činností, staveb a kultur včetně jejich stavebních a funkčních změn. Stanovení podmínek, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnoty území. Vymezení zastavitelných ploch s omezeními k dotváření funkční a prostorové struktury zástavby s vazbami na kulturní a přírodní hodnoty území. Vymezení rozdílného způsobu využití a činností v území, s omezeními jejich vzájemných negativních vlivů.

### **Plochy zastavěné a zastavitelné, plochy nezastavitelné**

#### Plochy bydlení

**hromadné bydlení**

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

**individuální bydlení**

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

#### Plochy rekreace

**plochy rodinné rekreace**

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

**kolonie zahrádek**

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

#### Plochy občanského vybavení

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

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

#### Plochy veřejných prostranství

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

#### Plochy smíšené

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

#### Plochy dopravní infrastruktury

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

#### Plochy výroby a skladování

##### výroba a sklady

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

##### zemědělská výroba

- vymezení stabilizovaných ploch

#### Plochy zemědělské a lesní

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

#### Plochy přírodní

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

#### Plochy mimolesní zeleně

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

#### Plochy ochranné zeleně

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

#### **Další údaje**

##### Hygienické limity

##### hluk z provozu dopravy

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

##### Ochranné pásmo lesa

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

##### Záplavové území

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

##### Podmínky, údaje

- u navrhované plošné zástavby pro bydlení se podmiňuje rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie u lokalit B 4 a B 6
- umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se nepřipouští, pokud není v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání tohoto územního plánu a pokud pro ně není provedeno individuální posouzení krajinného rázu
- vzhledem ke krajinářské cennosti území obce v území Přírodního parku u lokalit B 22, B 30 a B 31 a na Pekařce u lokalit B 25 - B 29 požadavek na realizace objektů odpovídající místně tradiční zástavbě

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se připouští pouze v případě, pokud je v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání tohoto územního plánu a pokud nenaruší krajinný ráz
- liniové stavby technické infrastruktury jsou přípustné u všech ploch zastavěných, zastavitelných a nezastavitelných, na nezastavitelných pozemcích umístění technické infrastruktury způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání
- dělení pozemků včetně jejich oplocování musí umožňovat účelné situování staveb a vymezení šířkových profilů komunikací jako veřejných prostranství, v nezastavěném území se nepřipouští pevné oplocování pozemků
- nepřipouští se výstavbu mobilních domů, větrných a fotovoltaických elektráren, staveb pro reklamu (billboardy) na nezastavěných plochách na celém území obce, přípustné jsou zařízení do 4 m<sup>2</sup> plochy (kupř. informační panely, tabule)
- umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely, vrty) za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch lze měnit využití kultur bez nutnosti změny územního plánu v rámci komplexních pozemkových úprav po projednání dle platných právních předpisů následujícím způsobem
  - .. z orné půdy na zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - .. ze zahrady na ornou půdu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - .. z ovocného sadu na ornou půdu, zahradu, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - .. z trvale travního porostu na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, vodní plochu, PUPFL
  - .. z vodní plochy na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu, PUPFL
  - .. z PUPFL na ornou půdu, zahradu, ovocný sad, trvale travní porost, vodní plochu
  - .. pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, trvale travním porostu, vodní ploše, PUPFL
- nakládání s odpady dle obecně závazné vyhlášky obce, centrální svoz a likvidace odpadů, separovaný sběr odpadů, svoz na spalovnu Liberec, sběrná místa ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití, zákaz skládek v území obce
- umístění nových zdrojů pitné vody v rozsahu celého území obce se připouští i mimo zastavěná území a zastavitelné plochy dle hydrogeologického posouzení přítomnosti zdroje vody, kvality a vydatnosti vody

#### **Vymezení ploch z hlediska využití**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

##### **míra využití (zastavění) ploch**

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

##### **výška objektů**

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

##### **uspořádání zástavby**

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

\* **Plochy s rozdílným způsobem využití****Doplňuje se:****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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>) (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 – reliktů 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 m<sup>2</sup> 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.

**Vypouští se:**

- \*
- plochy zastavěné a zastavitelné**

**Doplňuje se:**

- \*
- plochy zastavěné a zastavitelné (vč. ploch přestavby)**

**Vypouští se:****PLOCHY BYDLENÍ**  
**bydlení hromadné**

**Doplňuje se:****PLOCHY BYDLENÍ – hromadné****Vypouští se:**bydlení individuální**Doplňuje se:****PLOCHY BYDLENÍ – individuální**

podmínky prostorového uspořádání

**Vypouští se z odračky (:** - koeficient zastavěnosti pozemku .... **):** výměra min.1 000 m<sup>2</sup>**Doplňuje se:**

- minimální výměra stavebního pozemku pro plochy změn: 1 000 m<sup>2</sup>
- minimální výměra stavebního pozemku pro plochy stabilizované: 800 m<sup>2</sup>
- připouští se pouze izolované formy rozvolněné obytné zástavby – stavby hlavního využití na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat

**Vypouští se:****PLOCHY REKREACE**plochy rodinné rekreace**Doplňuje se:****PLOCHY REKREACE – rodinné****Vypouští se:**kolonie zahrádek**Doplňuje se:****PLOCHY REKREACE – zahrádky****Vypouští se:****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**veřejná infrastruktura**Doplňuje se:****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura****Vypouští se:**tělovýchova a sport**Doplňuje se:****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport****Vypouští se:**komerční vybavení**Doplňuje se:****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční****Vypouští se:**hřbitov**Doplňuje se:****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov****Vypouští se:****PLOCHY SMÍŠENÉ**plochy smíšené obytné**Doplňuje se:****PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné****Vypouští se:****PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**silniční doprava

**Doplňuje se:****PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční****Doplňuje se:****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                                      |

**Vypouští se:****drážní doprava****Doplňuje se:****PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní****PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****Vypouští se:****technická infrastruktura****Vypouští se:****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****výroba a sklady****Doplňuje se:****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady****Vypouští se:****zemědělská výroba****Doplňuje se:****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba****Vypouští se:****\* plochy nezastavitelné****Doplňuje se:****\* 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 m<sup>2</sup>, 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 sportovně rekreační trati (pěší stezky, cyklostezky apod.);
- technická infrastruktura – liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100 m<sup>2</sup>) (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 m<sup>2</sup> informační plochy, která nenaruší funkci plochy, mobiliář pro rekreační využití krajiny, rozhledny
- oplocení pozemků (mobilní výběhy, ohradníky, obory, lesní školky).

**Vypouští se:****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**veřejná prostranství, veřejná zeleň**Doplňuje se:****PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň****PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****Vypouští se:**vodní plochy a toky**Vypouští se:****PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**orná půda a trvale travní porosty**Doplňuje se:****PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty****Vypouští se:**zahrady**Doplňuje se:****PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady****Doplňuje se:**

Podmínky prostorového uspořádání

- oplocení je přípustné pouze v návaznosti na zastavitelné plochy
- stavby do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, max. výška stavby 6,5 m

**PLOCHY LESNÍ****Vypouští se:**pozemky určené k plnění funkcí lesa**PLOCHY PŘÍRODNÍ****Vypouští se:**Natura 2000 - EVL, PR, PP, ÚSES**Vypouští se:**\* Plochy s jiným způsobem využití**PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ****Vypouští se:**krajinná zeleň**PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ****Vypouští se:**ochranná zeleň

**Vypouští se:****F3) ZAKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

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

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

\* **Podmínky v území krajiny**

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

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

uspořádání krajinného prostoru

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

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

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

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



**Doplňuje se:****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).

**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.

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.

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 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.
- v nezastavěném území jsou polní krmišťe, seníky, přístřešky, včelíny, mobilní boxy pro koně, krmelce, staveby pro zemědělství, skladůy 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 zvířete a umístění není určováno závaznou formou územním plánem
- v nezastavěném území územní plán vylučuje umístování rozsáhlejších staveb nad 200 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> 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,
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území se připouští pouze v případě, pokud je v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání tohoto územního plánu a pokud nenaruší krajinný ráz,
- umístění nových zdrojů pitné vody v rozsahu celého území obce se připouští i mimo zastavěná území a zastavitelné plochy dle hydrogeologického posouzení přítomnosti zdroje vody, kvality a vydatnosti vody.
- Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se připouští 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, křížovatková napojení, zastávky veřejné osobní dopravy a doprovodnou zeleň. Hranice omezení se nezakreslují - do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umístovány 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 umístovaných 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 umístované 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 umístování 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 umístování 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 územních řízení nutné měřením hluku prokázat nepřekročení

hygienických limitů hluku z dopravního provozu v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb a v budoucích chráněných venkovních prostorech

### **Ochranné pásmo lesa**

Novostavby objektů hlavních na vymezených zastavitelných plochách, do kterých zasahuje ochranné pásmo lesa, lze umisťovat 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 zhorší průběh povodně.

**Vypouští se:**

**G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

**Doplňuje se:**

**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****Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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

**Dopravní infrastruktura****Doplňuje se:**Drážní doprava

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

**Vypouští se:**silnice

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

Návrh rozšíření dnes realizovaného obchvatu silnice I/35.

místní a účelové komunikace**Vypouští se:**

K5 při železniční zastávce  
K6 průjezd areálem autodopravy  
K7 jižně od ulice Liberecké  
K8 pod silničním mostem  
K9 jižně od Gronovky

**Doplňuje se:**

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

**Vypouští se:**

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

multifunkční turistické koridory

D 40 Lužická Nisa

D 42 Nová Hřebenovka (jižní větev)

Vymezení průběhů koridorů dle ZÚR Libereckého kraje.

**Doplňuje se:**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

**Vypouští se:**cyklostezka Sv. Zdislavy

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

ekodukt

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

**Doplňuje se:**ekodukt

- E ekodukt – přemostění silnice včetně vedlejších staveb

**Technická infrastruktura**vodní hospodářství**Vypouští se:**

- ČOV centrální čistírna odpadních vod

**Doplňuje se:**

- TI1 čistírna odpadních vod  
 1Z-TI3 čistírna odpadních vod

**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

- KA1 kanalizační řad

energetika**Vypouští se:**

- Situování elektrické stanice v místě navrhované skupinové zástavby rodinných domů.

\* **Veřejně prospěšná opatření****Vypouští se:****Opatření k ochraně archeologického dědictví**území s archeologickými nálezy

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

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

**Založení prvků územního systému ekologické stability**▪ regionální ÚSESregionální biocentra**Vypouští se:**

- RC143 Vysoká

▪ lokální ÚSES

lokální biocentra

**Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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

**Vypouští se:**

lokální biokoridory

▪ v jižní části území obce

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

▪ v severní části území obce

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

▪ v poloze Lužické Nisy

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

\*

**Plochy pro asanaci**

**Vymezení ploch přestavby s vazbou na vymezení ploch asanace a sanace**

P 1 zbořeniště stodoly, jižně Gronovky

P 2 zbořeniště hospodářského objektu, U statku

P 3 torzo po původní továrně, k Paradaisu

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

P 5 drážní objekty, u železniční zastávky

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

## H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

### \* Veřejná prostranství

#### **Vypouští se:**

- VP6 u železniční zastávky k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemek p.č. 2537/2, vlastnické právo Česká republika  
VP8 u Lužické Nisy k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemek p.č. 182

#### **Doplňuje se:**

- VP8 u Lužické Nisy k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemek p.č. 181, 182

#### **Vypouští se:**

- VP9 Pekařka u rybníka k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemky p.č. 2444/2 a 2447/2

#### **Doplňuje se:**

- 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

#### **Vypouští se:**

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



**Vypouští se:**

- I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

**Doplňuje se:**

- I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření se neuplatňují.

**Vypouští se:****J) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Kompenzační opatření nejsou uplatňovány.

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

**Doplňuje se:****J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE****Územní studie ÚS 1 a ÚS 2****Vypouští se:**

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

**Doplňuje se:**

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.

**Vypouští se:****K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI****K1) VYMEZENÍ KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

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

**Doplňuje se:****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"> <li>▪ PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov</li> <li>▪ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace</li> <li>▪ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady</li> <li>▪ PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</li> <li>▪ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty</li> <li>▪ PLOCHY LESNÍ</li> <li>▪ PLOCHY PŘÍRODNÍ</li> <li>▪ PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ</li> <li>▪ PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ</li> </ul>
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 <sup>2</sup>
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.

<b>Územní rezerva D33C</b>	
Označení	D33C
Typ vymezení	Koridor
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PLOCHY BYDLENÍ – individuální</li> <li>▪ PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné</li> <li>▪ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční</li> <li>▪ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace</li> <li>▪ PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</li> <li>▪ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba</li> <li>▪ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady</li> <li>▪ PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</li> <li>▪ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty</li> <li>▪ PLOCHY LESNÍ</li> <li>▪ PLOCHY PŘÍRODNÍ</li> <li>▪ PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ</li> </ul>
Budoucí využití	Koridor dopravní infrastruktury – železniční spojení Liberec – Česká Lípa, úsek Bílý Kostel nad Nisou – Rynoltice, nový úsek, elektrizace (PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní)
Výměra	2 974 632 m <sup>2</sup>
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 změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou: 45**

**Výkresy grafické části změny č. 2 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

Pozn.: všechny uvedené výkresy jsou z tiskových důvodů v papírové podobě rozděleny na dvě části (A a B).