



## Odůvodnění změny č. 1 územního plánu

# Bílý Kostel nad Nisou

FÁZE:	návrh pro veřejné projednání
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:	listopad 2021

## OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### TEXTOVÁ ČÁST

A	Postup při pořízení změny územního plánu	3
B	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
C	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	18
D	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	19
E	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů	20
F	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	21
G	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 SZ	22
H	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	23
I	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	24
J	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	51
K	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	55
L	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	58
M	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	79
N	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	80
O	Rozhodnutí o námitkách a odůvodnění jejich vypořádání	88
P	Vyhodnocení připomínek	89
Q	Přílohy Příloha č. 1: Text územního plánu s vyznačením změn.	90

Pozn.: kapitoly A, E.2, G, H, O a P byly / budou zpracovány pořizovatelem.

### GRAFICKÁ ČÁST

Koordinační výkres	M 1: 5 000
Výkres širších vztahů	M 1: 50 000
Výkres záborů půdního fondu	M 1: 5 000

## A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Bílý Kostel nad Nisou má platný územní plán od 22. 9. 2014 a účinný od 9. 10. 2014. Autorem je ARCHSERVIS, Ing. arch. Miloslav Štěpánek.

Zpráva o uplatňování územního plánu Bílý Kostel nad Nisou byla zpracována Magistrátem města Liberce, Odborem hlavního architekta, Oddělení územního plánování, jako příslušným úřadem územního plánování pro ORP Liberec dne 10.9.2018, jmenovitě Bc. Jaroslav Nýdrle, Mgr. Jan Jaksch. Součástí zprávy o uplatňování je (v kap. E) Návrh zadání změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou (říjen 2018).

Změna ř. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou je pořizována standardním způsobem.

### **Případně doplní pořizovatel**

## **B VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

### **B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1, 2, 3, 4 a 5**

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) byla schválena 20. července 2009 usnesením vlády ČR č. 929. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou ČR projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) byla pořízena z důvodu naléhavého veřejného zájmu na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona z podnětu Ministerstva dopravy. Vláda tuto aktualizaci PÚR ČR schválila dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629 (týká se pouze koridoru kapacitní silnice S43 / R43 v úseku Brno – Moravská Třebová). Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) byla pořízena z důvodu naléhavého veřejného zájmu na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona z podnětu Ministerstva zemědělství. Vláda tuto aktualizaci PÚR ČR schválila dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630 (týká se pouze vodního díla Vlachovice ve Zlínském kraji). Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválila Vláda ČR dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833/2020, byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj z důvodu naléhavého veřejného zájmu podle stavebního zákona z podnětu Ministerstva zemědělství. Aktualizace č. 5 se týká vodního díla Kryry na Rakovnicku. Vláda ČR dne 12. července 2021 schválila usnesením vlády č. 618/2021 Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky („PÚR ČR“) pořízenou na základě usnesení č. 315/2019.

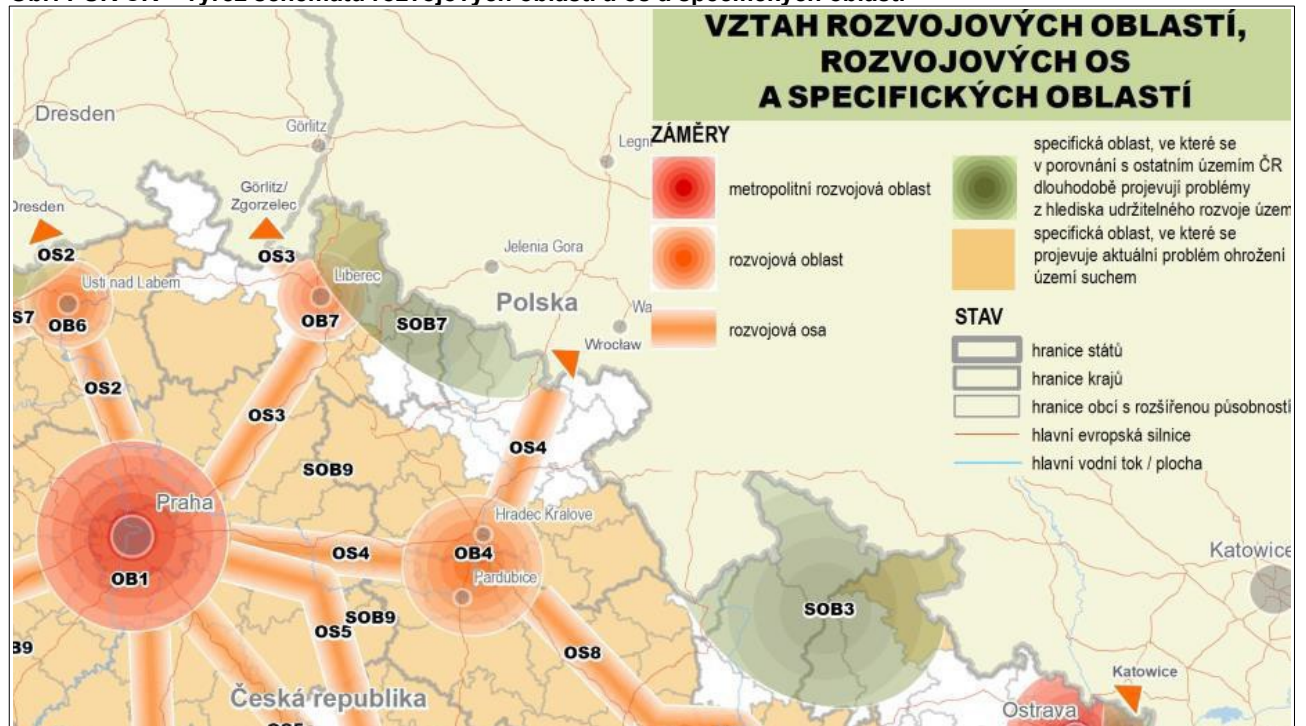
Od 1. září 2021 je dokument „Politika územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 1. 9. 2021)“, který zahrnuje Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, Aktualizaci č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, Aktualizaci č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje ČR a Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje ČR závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona.

Platný ÚP Bílý Kostel nad Nisou byl zpracován v souladu s tehdy platnou PÚR ČR 2008, která od té doby byla dále aktualizována aktualizacemi č. 1, 2, 3, 4 a 5, které však nevznášejí pro území obce Bílý Kostel nad Nisou žádné nové konkrétní požadavky (vyjma přejmenování koridorů).

Změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nenavrhuje žádné nové plochy nadmístního významu.

Správní území obce Bílý Kostel nad Nisou je součástí rozvojové oblasti OB7 Rozvojová oblast Liberec a leží na rozvojové ose OS3 Rozvojová osa Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (–Gorlitz/Zgorzelec). Poloha obce v rozvojové oblasti republikového významu a na rozvojové ose republikového významu jí dává výrazné rozvojové předpoklady, které je třeba zohlednit při posuzování kapacit návrhových ploch a infrastruktury obce.

Obr: PÚR ČR – výřez schématu rozvojových oblastí a os a specifických oblastí

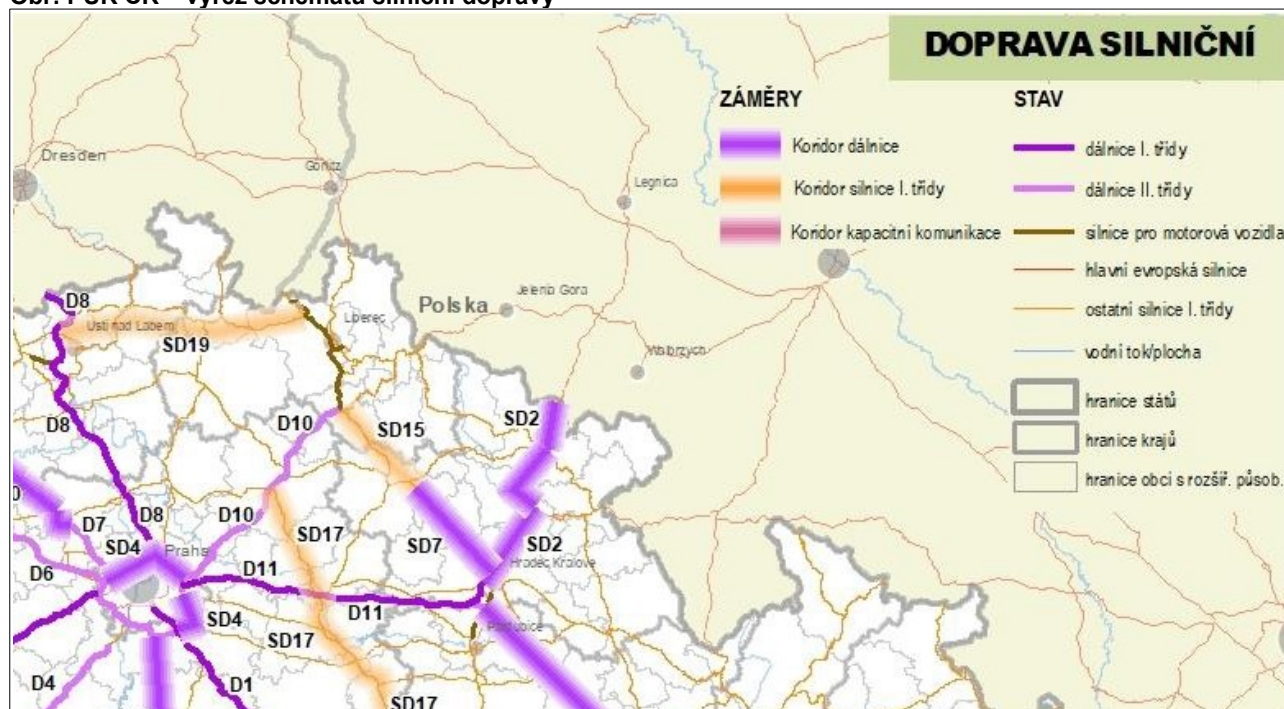


Zdroj: PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (znění závazné od 1.9.2021).

Přes správní území obce Bílý Kostel nad Nisou je trasován dopravní koridor silnice I. třídy SD19 (dříve koridor kapacitní silnice S11), který představuje přibližně trasu silnice I/13. Vymezení: Silnice I. třídy I/13 úsek D8–Děčín–Česká Lípa–Svor–Bílý Kostel nad Nisou. Důvody vymezení: Převedení zvýšeného dopravního zatížení mezi Ústeckým krajem a Libereckým krajem, a to také ve vztahu k příčným spojením se Svobodným státem Sasko. Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat zkvalitnění obsluhy území při uspokojivém vyřešení problémů průchodu silnice I/13 územím dvou CHKO. Minimalizovat zásahy do CHKO Labské pískovce a CHKO České Středohoří.

Na správním území obce Bílý Kostel nad Nisou je koridor SD19 reprezentován stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury – silniční od MÚK Bílý Kostel nad Nisou západním směrem – silnice I/13. Protože v rámci platné ZÚR LK (úplné znění po aktualizaci č. 1), která upřesňuje výstupy z PÚR ČR, není navrženo zkapacitnění ani jiné úpravy této silniční trasy na území obce Bílý Kostel nad Nisou, je ve změně č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou tato trasa ponechána jako stabilizovaná. Pouze dochází k upřesnění polohy navrženého ekoduktu.

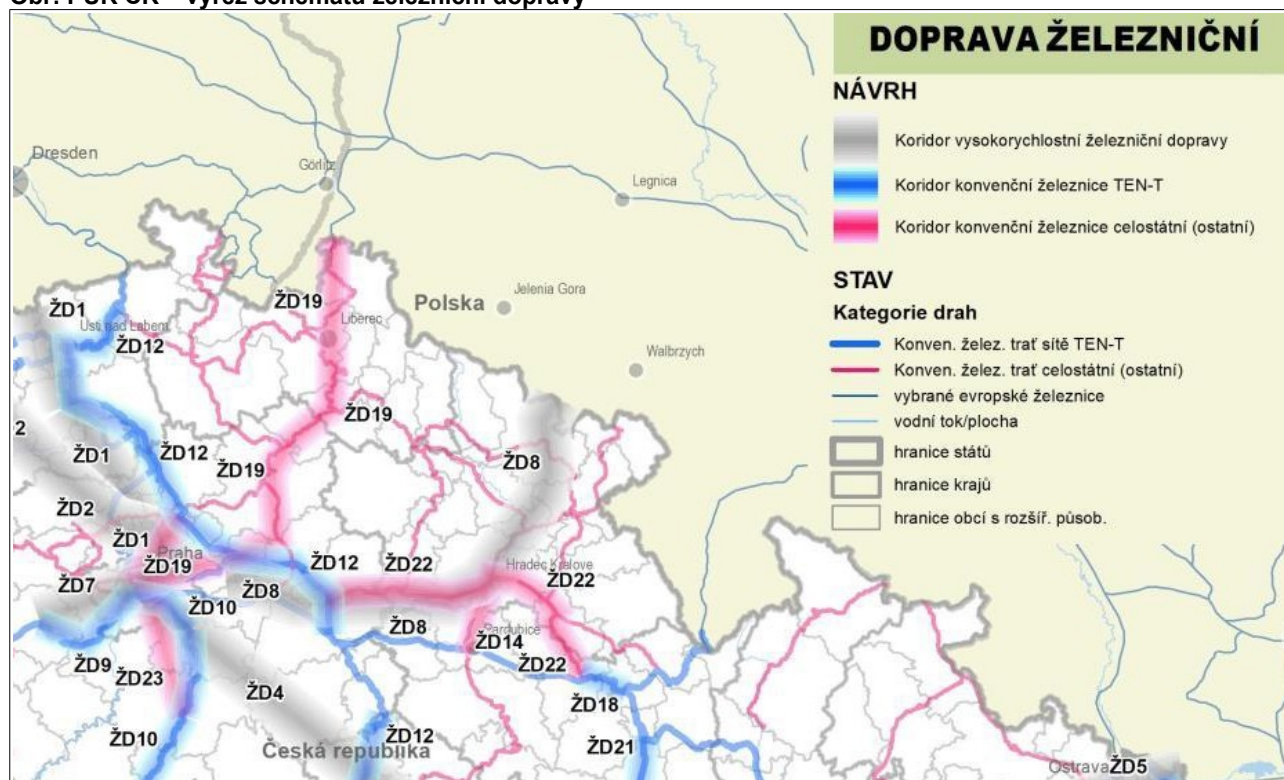
Obr: PÚR ČR – výřez schématu silniční dopravy



Zdroj: PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (znění závazné od 1.9.2021).

Přes správní území obce Bílý Kostel nad Nisou není v rámci PÚR ČR trasován žádný koridor železniční dopravy, koridor konvenční železnice celostátní ŽD19 je trasován východně od území obce.

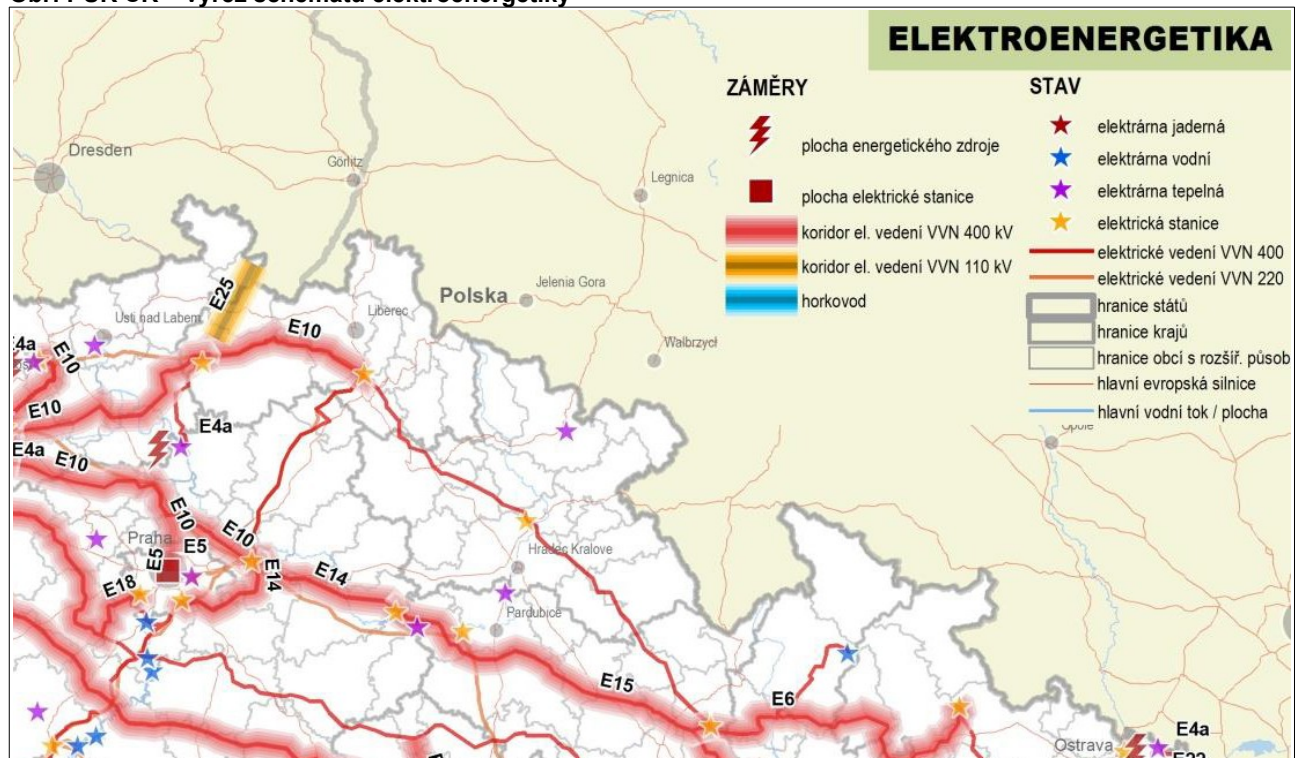
Obr: PÚR ČR – výřez schématu železniční dopravy



Zdroj: PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (znění závazné od 1.9.2021).

Přes správní území obce Bílý Kostel nad Nisou není trasován žádný koridor technické infrastruktury, koridor E10 je trasován jižně od území obce.

Obr: PÚR ČR – výřez schématu elektroenergetiky



Zdroj: PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (znění závazné od 1.9.2021).

## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚP

**Republikové priority** územního plánování stanovené v PÚR ČR (znění závazné od 1. září 2021) jsou ve změně č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány ve všech jeho částech od koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, přes urbanistickou koncepci obsahující vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití, stanovení koncepce uspořádání krajiny a její ochrany včetně vymezení územního systému ekologické stability, stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury až po vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou vytváří územní podmínky pro požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území a současně jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (stanovení hodnot viz ÚAP ORP Liberec a ZÚR LK). Urbanistická struktura obce je zachována, změnou pouze místy vhodně doplňována. Jedinečné odloučené sídlo Panenská Hůrka je chráněno s minimem návrhů. Vymezením ploch přírodních a upřesněním územního systému ekologické stability chrání ve veřejném zájmu přírodní a krajinné hodnoty území a brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou maximálně respektuje a chrání zemědělský půdní fond a ekologické funkce krajiny, návrhy jsou v maximální míře směřovány do zastavěného území. Rozvoj ploch zemědělské výroby není v rámci změny č. 1 navržen.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*
- V rámci terénního průzkumu území pro změnu č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nebyly zjištěny zásadní problémy se sociálně vyloučenými lokalitami. Obytná zástavba v rámci správního území obce Bílý Kostel nad Nisou má převážně venkovský charakter rodinného individuálního bydlení. Prostorová sociální segregace v této struktuře osídlení nenalézá prostředí pro svůj rozvoj. Jsou vytvářeny územní podmínky pro kvalitní život obyvatel v obci.
- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*
- Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou dává při stanovování způsobu využití měněných částí území přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků a chrání hodnoty území. Správní území obce Bílý Kostel nad Nisou leží na rozvojové ose OS3 Praha – Liberec – hranice ČR / Německo, Polsko (– Görlitz / Zgorzelec). Tato rozvojová osa je vymezena obcemi mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice R10 a R35 (SD15). Poloha obce na rozvojové ose republikového významu je v řešení změny č. 1 zohledněna, zejména v oblasti dopravní infrastruktury. Zároveň tato poloha dává obci výrazné rozvojové předpoklady v oblasti výroby a bydlení, které jsou převážně již zohledněny v ÚP Bílý Kostel nad Nisou. Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou rozvíjí veřejnou infrastrukturu a přírodní, kulturní, urbanistické i civilizační hodnoty jsou v maximální míře respektovány a rozvíjeny.
- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*
- Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou při stanovování úprav koncepce rozvoje obce, urbanistické koncepce a zejména koncepce veřejné infrastruktury vychází z principů integrovaného rozvoje území, kdy byly komplexně posouzeny prostorové, odvětvové a časová hlediska při rozvoji území a zohledněny vazby a vlivy obce na širší území. Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou zohledňuje rozvojové dokumentace zabývající se rozvojem obce a jeho okolí.
- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*
- Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou respektuje stabilizované a rozvojové plochy výroby a skladování navržené územním plánem. Nové plochy výroby a skladování se nenavrhují, prozatím je v obci značné procento těchto ploch nevyužitých.
- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*
- Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou respektuje historickou strukturu obce s návrhy přiměřeného rozvoje. Prostorové oddělení sídel Panenská Hůrka a Pekařka je zachováno. Vazby na okolní města, zejména Liberec jsou zachovány. V rámci koncepce řešení změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nedochází k plošnému propojování samostatných sídel.
- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*



Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou klade důraz na účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Všechny areály typu brownfields jsou funkčně řešeny změnou č. 1 nebo územním plánem. Navržené zastavitelné plochy v maximální míře navazují na zastavěné území, vhodně jej doplňují. Zemědělský a lesní půdní fond je chráněn, zábory jsou omezeny na nezbytně nutnou míru.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou umísťuje rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny (např. liniové dopravní záměry), do co nejméně konfliktních lokalit. Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou chrání krajinné a přírodní hodnoty území, zejména přírodní rezervace, významné krajinné prvky registrované i ze zákona a přírodní park Ještěd a dále vymezuje ÚSES a respektuje limity využití území zajišťující ochranu přírodních zdrojů v řešeném území včetně zemědělského a lesního půdního fondu. Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou řešením koncepce krajiny v návaznosti na funkční a prostorové regulativy ploch přispívá k udržení ekologické stability, k zajištění ekologických funkcí krajiny v ostatní volné krajině a k ochraně krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, ke zvyšování a udržování rozmanitosti krajiny. Vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. V rámci změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou je na celém území obce upřesněn ÚSES s prověřením návazností v širším území, pro biocentra jsou vymezeny plochy přírodní. Prostorové parametry vymezených prvků odpovídají podmínkám Metodik vymezení ÚSES a jejich zpracování do ÚP.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Prostupnost území obce pro obyvatele a návštěvníky je kromě volného neorganizovaného pohybu krajinou zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací, tedy již v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství, plochami dopravní infrastruktury a dalšími nevymezenými zvykovými trasami. Průchodnost území z pohledu rekreačních aktivit je bezproblémově zajištěna. Prostupnost a přístupnost území v zájmech ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními (zákon o lesích, o ochraně přírody a krajiny...). Na liniové překážce migrační prostupnosti pro lesní zvěř – silnici I/13 je navržena výstavba ekoduktu. Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou ponechává volné proluky mezi jednotlivými sídly pro zachování případné místní migrační prostupnosti. Lesnaté partie Bílého Kostela nad Nisou jsou součástí migračně významných území.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

V obci Bílý Kostel nad Nisou je vymezena řada veřejných prostranství – zeleň zejména v přirozeném pásu představující tok řeky Nisy. Obytná zástavba Bílého Kostela nad Nisou má převážně dobrý kontakt s okolní nezastavěnou krajinou, která tak přirozeně plní mimo jiné i rekreační funkci. Na území obce Bílý Kostel nad Nisou není krajina významně negativně poznamenána lidskou činností.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu využitím potenciálu území, založeného na kulturních a přírodních hodnotách území, je upřednostněn rozvoj tzv. šetrného cestovního ruchu ve smyslu ochrany přírodních a krajinných hodnot a rozvoj aktivit s celoročním provozem. Již v územním plánu jsou vytvořeny územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění sítě cyklistických a pěších tras a je zajištěna jejich provázanost na sousedící obce, v rámci změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou je navržena segregovaná cyklostezka Sv. Zdislavy směrem na Jítravské sedlo a dochází k aktualizaci cyklistických a turistických tras v celé obci. Je zakreslena vodní (vodácká) trasa po toku Lužické Nisy. Všechny uvedené trasy jsou koordinovány s vymezenými multifunkčními turistickými koridory.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Obec Bílý Kostel nad Nisou leží na křižovatce silnic I. třídy a na celostátní železniční dráze. Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nově vymezuje územní rezervu pro budoucí zkapacitnění silnice I/35 MÚK Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou v koordinaci s dalšími obcemi na trase a ŘSD, MD po levé straně ve směru na Hrádek n. N. Z hlediska železniční dopravy je vymezen koridor mezinárodního významu D28 pro optimalizaci a elektrizaci stávající železniční dráhy č. 089, dále se vymezuje dle Aktualizace č. 1 ZÚR LK koridor územní rezervy D33C pro železniční propojení Chrastava – Rynoltice. Výše uvedené záměry týkající se dopravní infrastruktury bude třeba prověřit podrobnějšími dokumentacemi.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmítnout. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou zajišťuje ke všem navrženým zastavitelným plochám dopravní napojení ať už stávající komunikační kóstrou a nebo nově navrženými úseky komunikací. Jsou vytvářeny podmínky pro zkapacitnění sítě silnic I. třídy. Železniční dráha je v řešeném území stabilizována, drážní propoj Chrastava – Rynoltice je třeba dále prověřit, jedná se o územní rezervu. Již v územním plánu jsou vytvořeny územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění sítě cyklistických a pěších tras a je zajištěna jejich provázanost na sousedící obce, v rámci změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou je navržena segregovaná cyklostezka Sv. Zdislavy směrem na Jítravské sedlo a dochází k aktualizaci cyklistických a turistických tras v celé obci. Cyklistická doprava je zohledněna v souladu ÚAP ORP Liberec a s vazbami na okolní území.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

V rámci zpracování změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou ani z dostupných podkladů nebyla identifikována území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Urbanizované území obce Bílý Kostel nad Nisou historicky leží v údolní nivě Lužické Nisy, jejíž meandr je oboustranně obestavěn. Z toho plyne: 1) na území obce není prostor pro vybudování účinných protipovodňových opatření, přičemž je zřejmé, že pokud by se jednalo o ochranu zástavby Bílého Kostela n.N. proti povodni, bylo by třeba učinit opatření výše proti toku Lužické Nisy ev. jejích přítoků; 2) nelze se zcela vyhnout územnímu přesahu urbanizace a záplavových území vč. aktivní zóny ev. i území zvláštní povodně pod vodním dílem. Stávající vodní nádrže na území obce jsou respektovány. U dešťových vod je preferováno lokální vsakování do terénu.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

V řešeném území bylo stanoveno záplavové území Q100 řeky Lužické Nisy včetně aktivní zóny záplavového území, dále je zde vymezeno území zvláštní povodně pod vodním dílem Mlýnice. Urbanizované území obce Bílý Kostel nad Nisou historicky leží v údolní nivě Lužické Nisy, jejíž meandr je oboustranně obestavěn. Z toho plyne, že se nelze zcela vyhnout územnímu přesahu urbanizace a záplavových území vč. aktivní zóny ev. i území zvláštní povodně pod vodním dílem. Konkrétní odůvodnění jednotlivých případů je uvedeno v kap. I.C.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury, zejména návrhy v oblasti komunikační kostry území, zásobování elektrickou energií apod. Obec Bílý Kostel nad Nisou je dobře dopravně dostupná a napojená, leží na křižovatce dvou silnic I. třídy a zároveň na celostátní železniční dráze. Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou respektuje stabilizovanou síť silnic I. a III. třídy a vymezuje územní rezervu pro zkapacitnění silnice I/35 ve směru na Hrádek nad Nisou. Na stabilizované železniční dráze č. 089 je vymezen

koridor mezinárodního významu D28 pro optimalizaci a elektrizaci této dráhy. Zároveň se vymezuje dle Aktualizace č. 1 ZÚR LK koridor územní rezervy D33C pro železniční propojení Chrastava – Rynoltice. Tím změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti okolních obcí ve venkovské oblasti. Infrastruktura vodní a letecké dopravy se v obci nevyskytuje a ani není navrhována.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nemění koncepci vymezení veřejných prostranství v obci, pouze je vhodně doplňuje v souladu s dlouhodobou koncepcí obce. Upřesňují a doplňují se také plochy občanského vybavení.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Na území obce Bílý Kostel nad Nisou je provozována autobusová a železniční veřejná osobní doprava přičemž autobusová zastávka leží na silnici III/2711 cca 150 m vzdálena od zastávky vlaku. Zřízení přestupního místa hrana – hrana se nenavrhuje, neboť zastávky slouží především jako cílové, nikoliv jako přestupní. Pěší a cyklistické trasy jsou v území převážně stávající, navrhuje se úsek cyklostezky Sv. Zdislavy směrem na Jítravu.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nemění systém zásobování obce pitnou vodou. Navrhuje se ČOV Bílý Kostel – střed na ploše 1Z-TI3, více o technické infrastruktuře v kap. I.D.2.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nenavrhuje lokality pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaika či větrné elektrárny), ty lze umisťovat jako technická zařízení budov.

Soulad změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou s PÚR ČR je splněn či odůvodněn.

## B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM (ZÚR LK)

ZÚR LK vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.12.2011 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK ze dne 13.12.2011 (pořizovatel: Krajský úřad Libereckého kraje, zhotovitel: SAUL s.r.o. Liberec).

Platný ÚP Bílý Kostel nad Nisou byl zpracován v souladu s tehdy platnými ZÚR LK.

### Aktualizace č. 1

V průběhu pořizování změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou vstoupila v platnost aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Proces aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje proběhl dle § 42 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje byla vydána formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 30. 3. 2021 usnesením č. 112/21/ZK. Aktualizace č. 1 ZÚR LK byla po jejím vydání doručena spolu s úplným zněním ZÚR LK veřejnou vyhláškou a dne 27. 4. 2021 nabyla účinnosti.

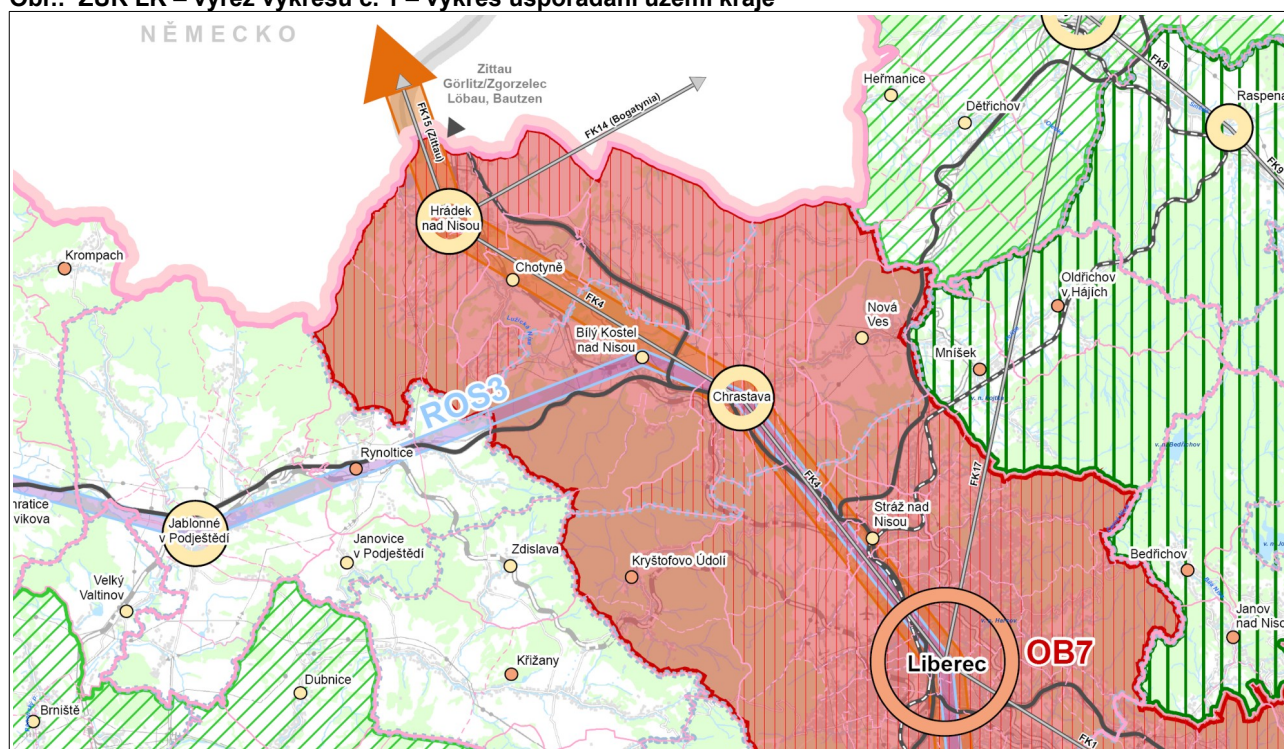
Dále je soulad posuzován s úplným zněním Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po aktualizaci č. 1.

### Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Dle ZÚR LK se obec Bílý Kostel nad Nisou nachází v rozvojové oblasti „**OB7** Rozvojová oblast Liberec“ a na rozvojové ose republikového významu „**OS3** Praha - hranice SK/LK - Turnov - Liberec - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou - hranice ČR/Německo, Polsko (- Górlitz/Zgorzelec)“ a rozvojové ose nadmístního významu „**ROS3** Liberec - Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Jablonné v Podještědí - Nový Bor - hranice LK/ÚK - Děčín - Ústí nad Labem“.

Návrh Změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou výše uvedenou rozvojovou oblast i rozvojové osy akceptuje.

Obr.: ZÚR LK – výřez výkresu č. 1 – výkres uspořádání území kraje

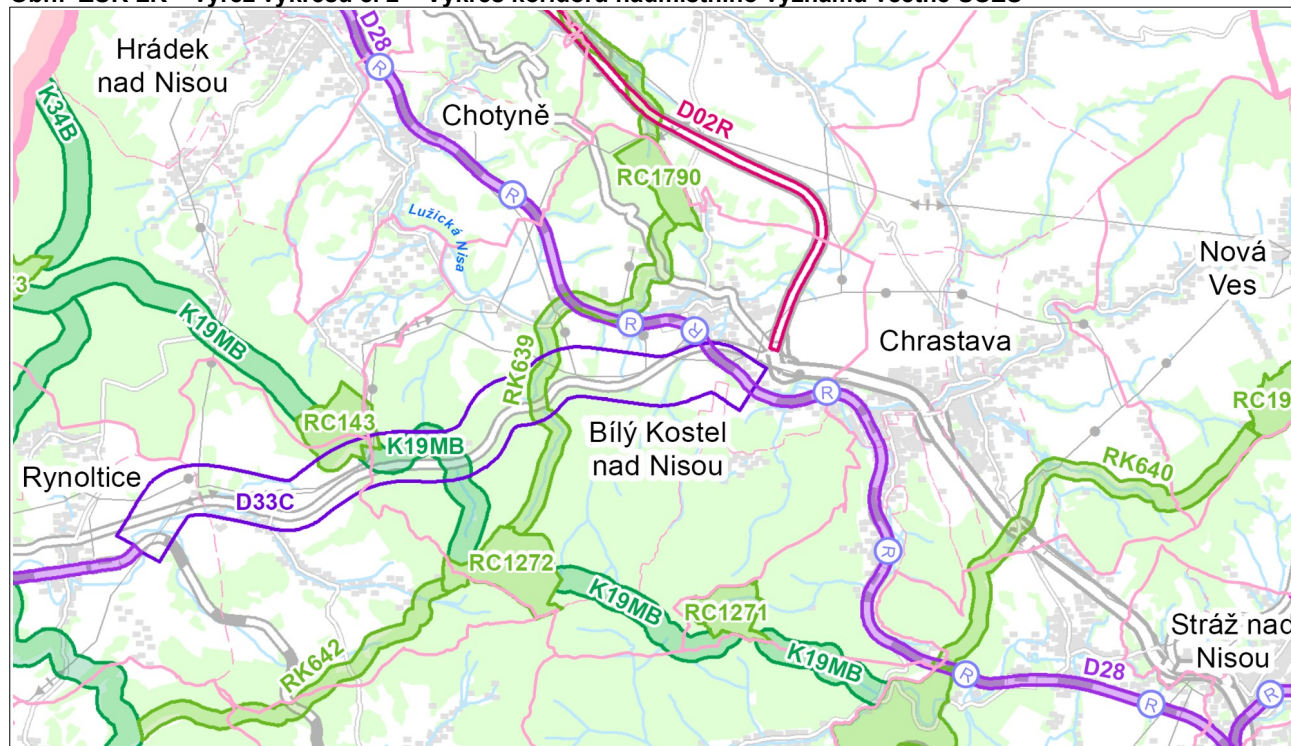


Zdroj: ZÚR LK ve znění aktualizace č. 1 (2021)

### Koridory nadmístního významu

Přes správní území obce Bílý Kostel nad Nisou jsou trasovány koridory nadmístního významu, které jsou vymezeny v ZÚR LK.

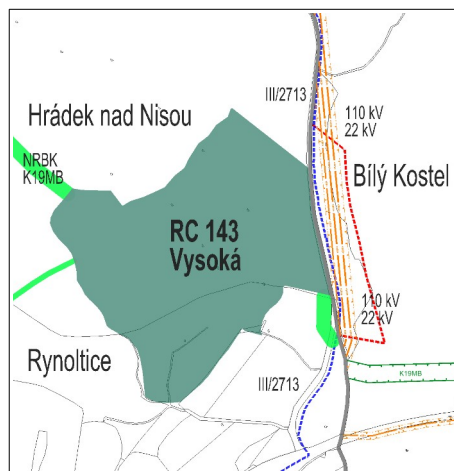
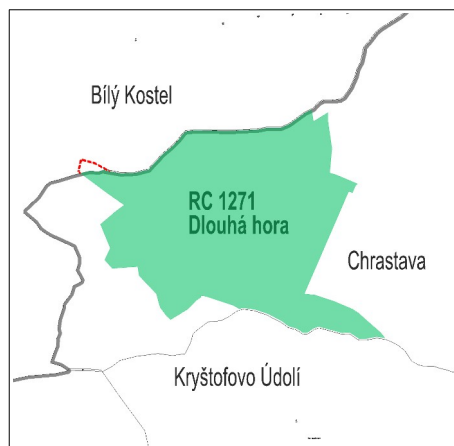
Obr.: ZÚR LK – výřez výkresu č. 2 – Výkres koridorů nadmístního významu včetně ÚSES



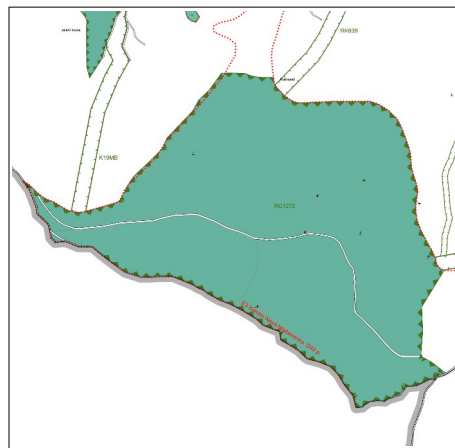
Zdroj: ZÚR LK ve znění aktualizace č. 1 (2021)

### ÚSES

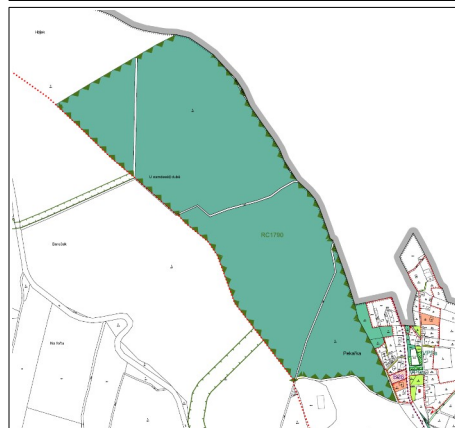
- **regionální biocentrum RC 1271 – Dlouhá hora**, které v platném ÚP Bílý Kostel zasahuje na území obce (červený výběžek na obrázku), avšak v ZÚR LK (též v ÚAP LK) je vymezeno pouze na území Chrastavy (zelená plocha na obrázku), proto se v rámci změny č. 1 upřesňuje tak, že se ruší "appendix" v severozápadní části zasahující na území obce Bílý Kostel, čímž nedojde k narušení funkce biocentra, výsledná výměra je 39,98 ha;
- **regionální biocentrum RC 143 – Vysoká**, jehož východní část byla vymezena v ÚP Bílý Kostel (na obrázku červeně čárkovaně), avšak při podrobnějším rozboru bylo zjištěno, že v tomto prostoru vedou dvě stávající vrchní vedení VN 22 kV a VVN 110 kV, tj. nejedná se o prostor přírodě blízký vhodný k vymezení biocentra (vzhledem ke stávajícímu využití území a limitů využití území v něm není možné zajistit vhodné podmínky pro zajištění funkcí biocentra), navíc je tento prostor oddělen stávající silnicí III/2713 odbočující z I/13 směrem na Dolní Suchou (v tomto místě trasu silnice III/2713 sleduje hranice obcí a zároveň hranice CHKO Lužické hory – na obrázku modře čárkovaně); vymezení biocentra bylo dále prověřeno dle dat Správy CHKO Lužické hory (na obrázku tmavě zelenou plochou), přičemž BC končí silnicí III/2713; z výše uvedených důvodů byla část biocentra vymezená v ÚP Bílý Kostel vypuštěna; biocentrum dle podkladu SCHKOLH má výměru 33,15 ha; z hlediska ZÚR LK, které jsou zpracovány v měřítku 1:100 000, lze vymezení biocentra v upřesněném tvaru považovat za soulad.



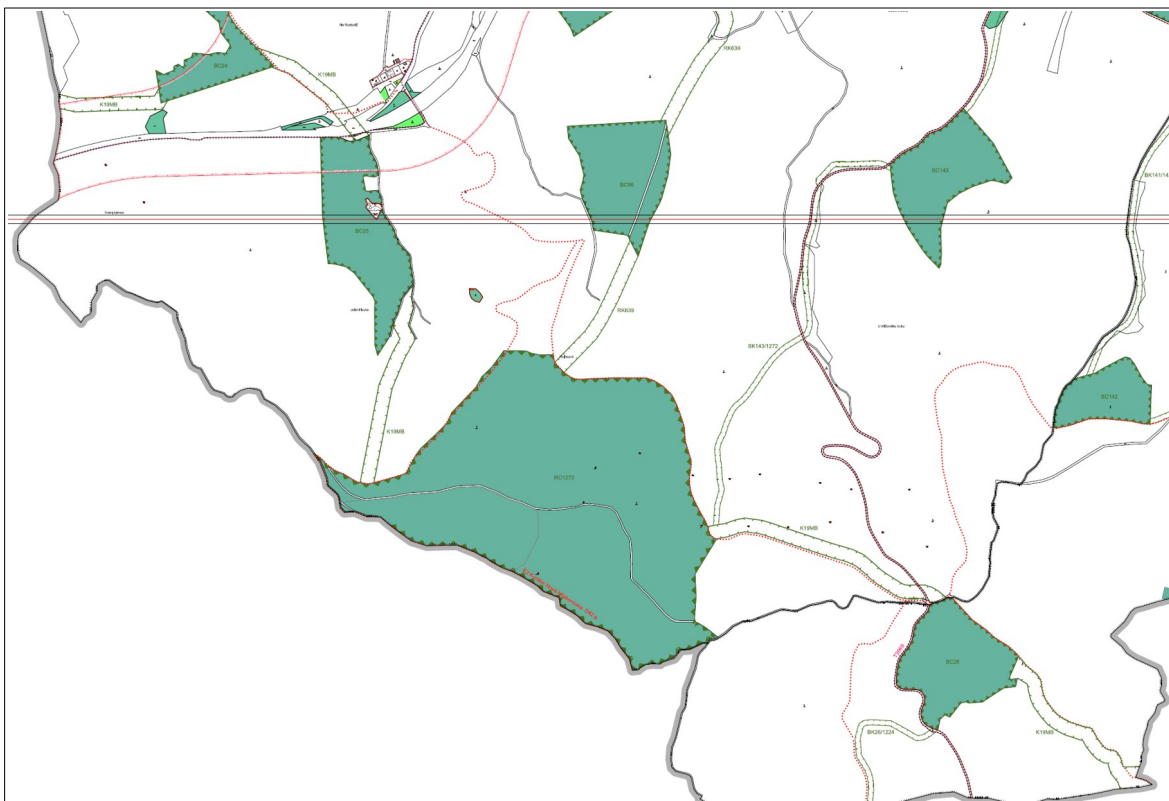
- **regionální biocentrum RC 1272**, je vymezeno při jihozápadní hranici řešeného území s přesahem na území sousední obce.



- **regionální biocentrum RC 1790**, je vymezeno v severní části řešeného území při jeho okraji s přesahem na území sousední obce ve vazbě na urbanizované území místní části Pekařka.



- **nadregionální biokoridor K19MB**, je trasován podél jihozápadní hranice správního území obce s vloženými biocentry BC26, regionální RC1272, BC25, BC24.



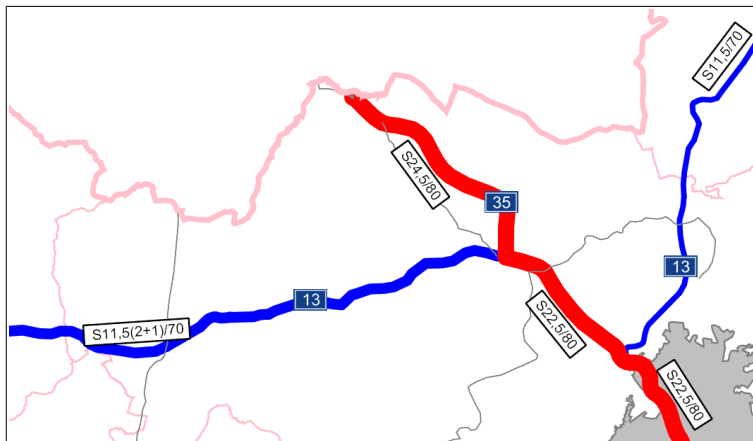
- **nadregionální biokoridor RK 639**, je trasován přes řešené území v přibližně severojižním směru mezi biocentry RC 1272 a RC 1790 s vloženými biocentry BC56, BC55, BC54, BC53 a BC52.

## SILNIČNÍ DOPRAVA

### Koridor D02 / územní rezerva D02R

V rámci aktualizace č. 1 ZÚR LK se ruší koridor D02, v jehož rámci byl již úsek silnice I/35 realizován ve dvoupruhovém směrově nerozděleném uspořádání a nahrazuje se koridorem D02R (územní rezerva), který je určen pro rozšíření uvedeného úseku silnice I/35 na čtyřpruhové směrově rozdělené uspořádání (schválená Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040 uvádí pro tento úsek uspořádání S 24,5/80).

Územní rezerva reprezentující upřesnění koridoru D02R byla vymezena již v platném ÚP Bílý Kostel nad Nisou vpravo od stávající silnice I/35 ve směru Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou, avšak po konzultaci s ŘSD - Správou Liberec bylo zjištěno, že aktuálně je sledováno budoucí rozšíření na levé straně od stávající I/35, proto bylo vymezení územní rezervy v tomto smyslu upraveno. Vyjádření / stanoviska MD a ŘSD ke Zprávě o uplatňování ÚP Bílý Kostel nad Nisou tuto podrobnost neobsahovala, ani v nadřazené ÚPD není obsažena. Praktickým důvodem je zejména stavební příprava mostního objektu na trase.



Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040 – výřez

## DRÁŽNÍ DOPRAVA

### Koridor D28

Zásada Z20: Vytvářet v území podmínky pro zlepšení železničního spojení Libereckého kraje s okolními regiony a zajištění optimálního napojení na budoucí transevropskou dopravní síť s přihlédnutím k mezinárodním dohodám týkajících se železniční dopravy.

D28 úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Polsko, optimalizace, elektrizace, zdvojkolejnění úseku Liberec - Bílý Kostel nad Nisou

Úkoly pro územní plánování:

- Koordinovat vedení koridoru na hranicích LK ve vazbách na Polsko a Německo.
- Koordinovat vazby s územní rezervou pro koridor železniční trati Bílý Kostel nad Nisou – Rynoltice.
- Zohlednit zařazení do projektu společného využití železničních a tramvajových tratí.
- Stabilizovat a řešit územní souvislosti vedení koridoru v ÚPD dotčených obcí.

Vzhledem k tomu, že tento koridor nebyl obsažen v ÚP Bílý Kostel, je v rámci změny č. 1 doplněn. K jeho vymezení bylo přistoupeno analogicky jako v ÚP sousední obce Chotyně, kde koridor pokračuje, tj. v extravilánu má šíři 60 m a v urbanizovaném území je omezen na plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava tak, aby nedocházelo ke zbytečnému omezování zastavěných a zastavitelných ploch v obci. Prozatím není dostupná žádná podrobnější dokumentace, která by upřesňovala optimalizaci a elektrizaci železniční dráhy č. 089 a na kterou by bylo možné při upřesňování koridoru v ÚPD reagovat. Tento koridor je zařazen mezi VPS. Na základě požadavku ze strany KÚLK byla ve výrokové části zachována informace o tom, že koridor je součástí integrovaného dopravního systému Regiotram Nisa.

### Koridor územní rezervy D33C

Zásada Z21: Vytvářet územní podmínky pro zlepšení železničního spojení s okolními regiony a v rámci Libereckého kraje.

D33C územní rezerva pro úsek Bílý Kostel nad Nisou – Rynoltice, nový úsek, elektrizace

Úkoly pro územní plánování:

- Zajistit územní ochranu koridoru jako územní rezervu pro jeho budoucí prověření v širších územních souvislostech.

Koridor územní rezervy D33C je ve změně č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou vymezen / upřesněn na základě podrobnější zpracované Technicko ekonomické studie tratě Děčín východ (mimo) –

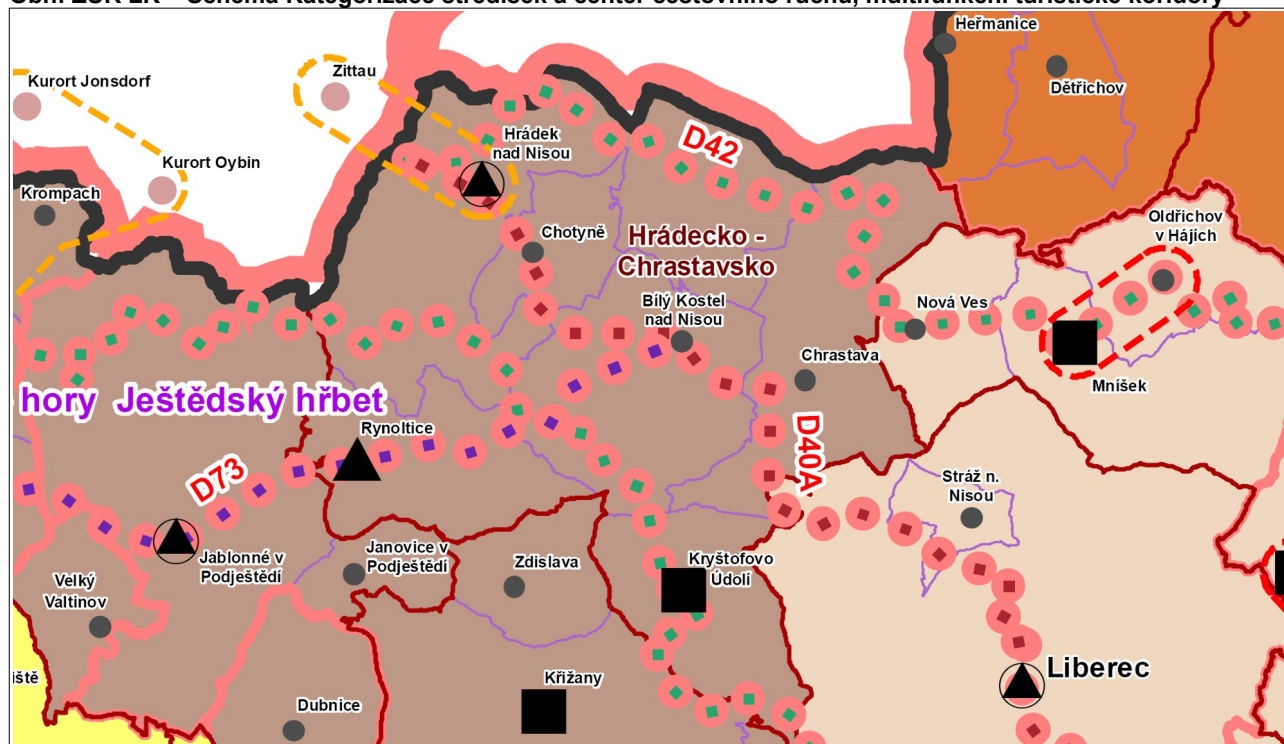


Liberec (Sudop Praha a.s. 2009, objednatel: SŽDC s.o.) tak, aby byly v koridoru zahrnuty všechny varianty, se kterými bylo pracováno. Koridor je vymezen převážně mimo urbanizované území obce, proto by tento postup neměl činit v rámci uplatňování ÚP zásadních problémů. Vzhledem ke značně dynamickému terénu v předpokládané trase železniční dráhy lze předpokládat následné další upřesňování tohoto záměru. Vymezení koridoru územní rezervy D33C bylo upraveno v jeho západní části v koordinaci s právě pořizovaným ÚP Rynoltice.

### MULTIFUNKČNÍ TURISTICKÉ KORIDORY

Zásada Z60a: Vytvářet územní podmínky pro propojení turistických oblastí, podoblastí a středisek cestovního ruchu prostředky bezmotorové dopravy.

Obr.: ZÚR LK – Schéma Kategorizace středisek a center cestovního ruchu, multifunkční turistické koridory



Zdroj: ZÚR LK ve znění aktualizace č. 1 (2021)

#### D40A – Lužická Nisa

Multifunkční turistický koridor je promítnut do změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou – cyklo, pěší i vodní trasa.

#### D42 – Nová Hřebenovka, jižní větev

Multifunkční turistický koridor je promítnut do změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou – pěší trasa (cyklotrasa odpovídající tomuto MTK vede mimo řešené území).

#### D73 – Svatá Zdislava

Multifunkční turistický koridor definovaný v Aktualizaci č. 1 ZÚR LK je promítnut do změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou – cyklo trasa včetně nového úseku trasy podpořené plochou komunikace v ÚP včetně VPS.

## C VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích:

- Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
- Koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují pouze pro dopravní infrastrukturu ve veřejném zájmu.
- V nezastavěném území připouští v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- Na nezastavitelných pozemcích umožňuje výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

## **D VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

Změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou je zpracována a projednána v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 12 – 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v jejich aktuálním znění.

## **E VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

### **E.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů v platném znění, uplatněné v rámci Zadání změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou, byly zpracovány.

Při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, např.:

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. I.E odůvodnění),
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. N.2 odůvodnění),
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. D1) výroku a I.D.1 odůvodnění),
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. N.1 odůvodnění),
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů (změnou č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou neřešeno, řešeno v ÚP Bílý Kostel nad Nisou).

Návrh změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

### **E.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

## **Pořizovatel**

## F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

### NÁVRH ZADÁNÍ 1. ZMĚNY

V Návrhu zadání 1. změny závazné části Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou, který je součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou se v kap. G – Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území uvádí: *Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavěné území. Současně se nepředpokládá výrazné narušení životního prostředí, ani rušivý územní rozvoj. Nenavrhují se žádné plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny, pro sportovní areály o ploše nad 1 ha, golfové hřiště, motokrosové, cyklokrosové a cyklotrialové areály. Rovněž se nepočítá s rušením prvků územních systémů ekologické stability.*

### STANOVISKO KÚLK OŽPaZ č.j. KULK 96410/2018 ze dne 12.12.2018

*K návrhu Zadání změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou, po posouzení jeho obsahu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, krajský úřad **neuplatňuje požadavek** na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.*

### STANOVISKO KÚLK OŽPaZ č.j. KULK 94161/2018 ze dne 26.11.2018

*Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou a z něj vyplývající Návrh Změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou **nemůže mít** samostatně ani ve spojení s jinými záměry **významný vliv** na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.*

### ZÁVĚR

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

## **G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 SZ**

### **Pořizovatel**

**H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU  
PODLE § 50 Odst. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM  
ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY  
NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

**Pořizovatel**

## I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou mění platný ÚP Bílý Kostel nad Nisou, který byl vydán zastupitelstvem obce Bílý Kostel nad Nisou dne 22. 9. 2014 a nabyl účinnosti dne 9. 10. 2014.

### I.A ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V rámci zpracování návrhu změny č. 1 pro společné jednání bylo aktualizováno zastavěné území k datu 13. 8. 2019 pro celé správní území obce v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, tato úprava spočívala zejména v:

- zpracování intravilánu z roku 1966,
- zpracování změn promítnutých do katastrálních map provedených od doby zpracování ÚP Bílý Kostel nad Nisou (nové stavební pozemky, změny kultur pozemků apod.).

Výše uvedené úpravy mohou znamenat jak lokální rozšíření, tak zmenšení zastavěného území. V souvislosti s aktualizací zastavěného území byly upraveny zastavěné i zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití.

### I.B ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

V této kapitole se upravují některé formulace tak, aby byly v souladu s řešením změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou. Dále jsou vypuštěny některé nadbytečné (zejm. statistické) údaje.

### I.C ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ke změně urbanistické koncepce v rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nedochází.

Struktura kapitol je upravena dle aktuálně platné legislativy, doplňuje se kapitola "Urbanistická kompozice", jsou definovány vymezené plochy s rozdílným způsobem využití (zastavěné / zastavitelné i nezastavěné / nezastavitelné vč. ploch změn v krajině).

Z kap. "Vymezení zastavitelných ploch" jsou vypuštěny některé z dnešního pohledu již nadbytečné části, které mají charakter vhodný spíše do odůvodnění ÚP a dále výměry ploch, které jsou ve výrovkové části nevhodné.

#### PLOCHY ZMĚN

V rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou byla provedena komplexní inventarizace ploch změn pro celý ÚP Bílý Kostel nad Nisou, byly odstraněny některé nepřesnosti a nesoulady, přičemž níže jsou plochy, které jsou jakýmkoliv způsobem upravovány změnou č. 1 podbarveny následujícím způsobem.

nemění se	mění se	doplňuje se	vypouští se
-----------	---------	-------------	-------------

**Tab.: plochy změn (zastavitelné / přestavby / plochy nezastavitelné vč. ploch změn v krajině):**

ozn.	funkce	k.ú.	míst. část	úprava v ZÚP1	odůvodnění / pozn.
B 1	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část převedena do stabilizovaných ploch; očíslovány samostatně jednotlivé části plochy	část plochy byla již využita; více oddělených ploch mělo jedno označení
B1a	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B1	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B1b	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B1	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B1c	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B1	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1



ozn.	funkce	k.ú.	míst. část	úprava v ZÚP1	odůvodnění / pozn.
B1d	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B1	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B 2	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část převedena do stabilizovaných ploch; očíslovány samostatně jednotlivé části plochy	část plochy byla již využita; více oddělených ploch mělo jedno označení
B2a	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B2	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B2b	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B2	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B2c	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B2	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B2d	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B2	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B 3	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část převedena do stabilizovaných ploch	část plochy byla již využita
B3a	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B3	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B3b	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B3	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B4	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		plocha se rozšiřuje	na základě požadavku zadání a dle zpracované územní studie
B5	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B6	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část převedena do stabilizovaných ploch	část plochy byla již využita
B7	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B8	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B9	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B10	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B11	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B12	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B 13	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		očíslovány samostatně jednotlivé části plochy	více oddělených ploch mělo jedno označení
B13a	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B13	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B13b	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B13	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B 14	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		plocha převedena do stabilizovaných ploch	plocha byla již využita
B15	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B 16	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		očíslovány samostatně jednotlivé části plochy	více oddělených ploch mělo jedno označení
B16a	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B16	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B16b	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B16	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1

ozn.	funkce	k.ú.	míst. část	úprava v ZÚP1	odůvodnění / pozn.
B 17	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		očíslovány samostatně jednotlivé části plochy	více oddělených ploch mělo jedno označení
B17a	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B17	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B17b	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B17	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B 18	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část převedena do stabilizovaných ploch	část plochy byla již využita
B18a	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B18	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1; část plochy byla doplněna
B18b	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		část plochy B18	nejedná se o přidanou plochu ve změně č. 1
B19	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B20	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B21	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		jedna z částí plochy byla převedena na stabilizovanou	část plochy byla již využita
B22	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
B25	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.	Pekařka	beze změny	plocha nebyla ještě využita
B26	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.	Pekařka	část převedena do stabilizovaných ploch, rozvojová plocha byla zmenšena	část plochy byla již využita
B27	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.	Pekařka	beze změny	plocha nebyla ještě využita
B28	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.	Pekařka	beze změny	plocha nebyla ještě využita
B 29	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.	Pekařka	plocha převedena do stabilizovaných ploch	plocha byla již využita
1Z-B33	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		plocha navržená v rámci změny č. 1	dodatečný požadavek obce
1Z-B34	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.		plocha navržená v rámci změny č. 1	dodatečný požadavek obce
B30	plochy bydlení – individuální	Panenská Hůrka	Panenská Hůrka	beze změny	plocha nebyla ještě využita
B31	plochy bydlení – individuální	Panenská Hůrka	Panenská Hůrka	beze změny	plocha nebyla ještě využita
1Z-B32	plochy bydlení – individuální	Panenská Hůrka	Panenská Hůrka	plocha doplněná změnou č. 1	záměr Z7
OV 1	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	Bílý Kostel n.N.		plocha drobně upravena a přejmenována na OS1	upraveno dle aktuálního stavu v území a nové DKM, přejmenováním odstraněna duplicita v názvech
OS1	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	Bílý Kostel n.N.		prejmenovaná plocha OV1	prejmenováním odstraněna duplicita v názvech
OV 2	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	Bílý Kostel n.N.		plocha přejmenována na OS2	prejmenováním odstraněna duplicita v názvech

ozn.	funkce	k.ú.	míst. část	úprava v ZÚP1	odůvodnění / pozn.
OS2	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	Bílý Kostel n.N.		přejmenovaná plocha OV2	přejmenováním odstraněna duplicita v názvech
K1 - K4	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		plochy převedeny do stabilizovaných	komunikace byly již realizovány
K5	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		plocha byla zmenšena, částečně převedena na stabilizovanou	plocha byla částečně využita
K 6	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		převedena do stabilizovaných ploch	plocha byla využita
K7	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
K 8	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		převedena do stabilizovaných ploch	plocha byla využita
K9	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
K10	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
K11	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
K12	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
K13	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
1Z-K14	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Bílý Kostel n.N.		plocha navržená v rámci změny č. 1	požadavek zadání
ČOV	plochy technické infrastruktury	Bílý Kostel n.N.		plocha byla přejmenována na TI1	z důvodu sjednocení systému označení v ÚP
TI1	plochy technické infrastruktury	Bílý Kostel n.N.		přejmenovaná plocha ČOV	čistírna odpadních vod (2. etapa)
T	trafostanice	Bílý Kostel n.N.		bez úprav, pouze vyřazeno z ploch	navržená trafostanice, prozatím nerealizována, nejedná se o samostatnou plochu; v rámci plochy B4
MVE	plochy technické infrastruktury	Bílý Kostel n.N.		plocha byla přejmenována na TI2	z důvodu sjednocení systému označení v ÚP
TI2	plochy technické infrastruktury	Bílý Kostel n.N.		přejmenovaná plocha MVE	MVE
1Z-TI3	plochy technické infrastruktury	Bílý Kostel n.N.		plocha navržená změnou č. 1	čistírna odpadních vod Bílý Kostel střed (1. etapa)

ozn.	funkce	k.ú.	míst. část	úprava v ZÚP1	odůvodnění / pozn.
VS1	plochy výroby a skladování – výroba a sklady	Bílý Kostel n.N.		plocha byla částečně převedena na stabilizovanou, každá část označena samostatně (VS1a, VS1b)	část plochy byla využita, více oddělených ploch mělo jedno označení
VS1a	plochy výroby a skladování – výroba a sklady	Bílý Kostel n.N.		přeznačená část plochy VS1	
VS1b	plochy výroby a skladování – výroba a sklady	Bílý Kostel n.N.		přeznačená část plochy VS1	
VS2	plochy výroby a skladování – výroba a sklady	Bílý Kostel n.N.		vypouští se	kompensace záborů ZPF
VP4		Bílý Kostel n.N.		převedena do stabilizovaných ploch	plocha byla využita
VP5		Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
VP6		Bílý Kostel n.N.		převedena do stabilizovaných ploch	plocha byla využita
VP7		Bílý Kostel n.N.		beze změny, pouze scelena pod mostem	
VP8		Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
VP9		Bílý Kostel n.N.		každá část označena samostatně (VP9a, VP9b)	více oddělených ploch mělo jedno označení
VP9a		Bílý Kostel n.N.		přeznačená část plochy VP9	
VP9b		Bílý Kostel n.N.		přeznačená část plochy VP9	
V1		Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
V2		Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha nebyla ještě využita
OZ1	plochy ochranné zeleně	Bílý Kostel n.N.		každá část označena samostatně (OZ1a, OZ1b)	více oddělených ploch mělo jedno označení
OZ1a	plochy ochranné zeleně	Bílý Kostel n.N.		přeznačená část plochy OZ1	
OZ1b	plochy ochranné zeleně	Bílý Kostel n.N.		přeznačená část plochy OZ1	
OZ2	plochy ochranné zeleně	Bílý Kostel n.N.		plocha byla zmenšena	zvětšení plochy B6
ZZ1	plochy zemědělské – zahrady	Bílý Kostel n.N.		beze změny	
ZZ2	plochy zemědělské – zahrady	Bílý Kostel n.N.		beze změny	
ZZ3	plochy zemědělské – zahrady	Bílý Kostel n.N.		beze změny	
ZZ4	plochy zemědělské – zahrady	Bílý Kostel n.N.		beze změny	
ZZ5	plochy zemědělské – zahrady	Bílý Kostel n.N.		beze změny	
ZZ6	plochy zemědělské – zahrady	Bílý Kostel n.N.		beze změny	
P1	plochy smíšené – obytné	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha zůstává beze změny
P2	plochy smíšené – obytné	Bílý Kostel n.N.		beze změny	plocha zůstává beze změny

ozn.	funkce	k.ú.	míst. část	úprava v ZÚP1	odůvodnění / pozn.
P3	plochy smíšené – obytné	Bílý Kostel n.N.		plocha zvětšena	plocha upravena na základě dodatečného požadavku obce
P4	plochy bydlení – individuální	Bílý Kostel n.N.	Pekařka	beze změny	plocha zůstává beze změny
P5	plochy výroby a skladování – výroba a sklady	Bílý Kostel n.N.		zmenšeno, část převedeno do stabilizované plochy	část plochy byla využita

## PODROBNĚJŠÍ ODŮVODNĚNÍ NĚKTERÝCH LOKALIT

### Plocha změny B4 - rozšíření (záměr č. Z4)

požadavek na změnu územního plánu:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 1778/10, část 1778/9
- Druh pozemku: 92 - Neplodná půda
- Výměra pozemků: 1392 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
- Požadavek na změnu: Stavba rodinného domu
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: žádost obce

současný stav:

- plocha zemědělská

návrh řešení:

- změna funkčního využití plochy zemědělské na plochu pro bydlení – individuální

odůvodnění:

- jedná se o dílčí doplnění rozvojové plochy bydlení individuálního B4, která je již obsažena v platném ÚP Bílý Kostel nad Nisou;
- pro tuto rozvojovou plochu byla již zpracována a odsouhlasena územní studie ÚS1 „Za nádražím“;
- záměr není dotčen žádným limitem využití území, který by jej striktně vylučoval;
- pro zástavbu plochy bylo již vydáno stavební povolení a již započala realizace.

### Plocha změny B6 - rozšíření plochy u hřbitova

základní údaje:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: části parcel 482/4, 602/2, 609/4, 483/7
- Druh pozemku: trvalý travní porost
- Výměra pozemků: 1 115 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)

současný stav:

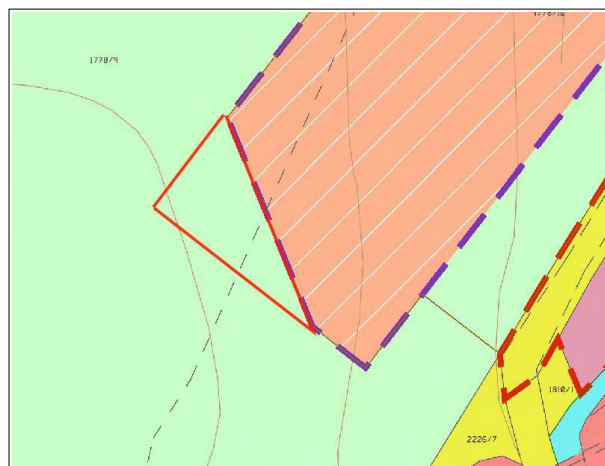
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty, plocha změny OZ2 – ochranná zeleň

návrh řešení:

- rozšíření plochy bydlení B6

odůvodnění:

- důvodem je zajištění dopravní obsluhy plochy B6 v rámci řešení územní studie ÚS2
- jedná se o požadavek ze strany obce



**Plocha změny 1Z-B32 - rozšíření (záměr č. Z7)**

požadavek na změnu územního plánu:

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

současný stav:

- plocha zahrady

návrh řešení:

- změna funkčního využití plochy zahrady na plochu pro bydlení – individuální

odůvodnění:

- záměr je z hlediska urbanistického vhodný, navazuje na stávající strukturu zástavby Panenské Hůrky;
- pozemek leží uvnitř zastavěného území i uvnitř intravilánu 1966;
- dle map císařských otisků se historicky jednalo o zastavěný pozemek;
- záměr není dotčen žádným limitem využití území, který by jej striktně vylučoval.

**Plocha změny B18a - rozšíření (záměr č. Z9)**

požadavek na změnu územního plánu:

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

současný stav:

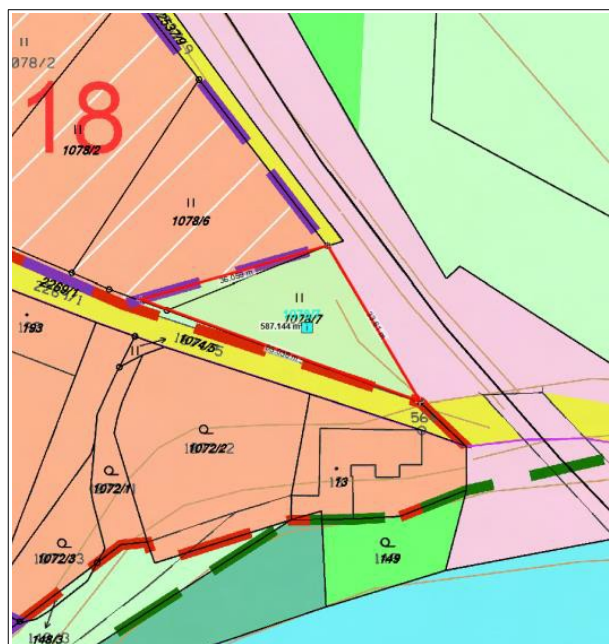
- louka ležící v izolované poloze mezi stávající železniční dráhou a místní komunikací (není součástí souvislého lánu ZPF)

návrh řešení:

- změna funkčního využití plochy zemědělské na plochu pro bydlení – individuální

odůvodnění:

- jedná se o zbytkovou plochu mezi stávající železniční dráhou, místní komunikací a návrhovou plochou pro bydlení B18;
- pozemek navazuje na zastavěné území;
- nejedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- z hlediska ochrany ZPF se sice jedná o II. třídu ochrany ZPF, avšak nikoliv o součást uceleného zemědělského lánu, ale o pozemek, který svou polohou uvnitř zastavěného území nenavazuje na souvislou zemědělskou plochu a není vhodný k intenzivnímu zemědělskému hospodaření;
- pozemek leží v OP dráhy, před jeho využitím bude třeba posoudit případné negativní vlivy (zejm. hluk).



**Plocha změny 1Z-B33**

základní údaje:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: část 1628/1
- Druh pozemku: trvalý travní porost
- Výměra pozemků: 1 427 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)

současný stav:

- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty

návrh řešení:

- rozvojová plocha bydlení 1Z-B33

odůvodnění:

- jedná se o požadavek občana

**Plocha změny 1Z-B34**

základní údaje:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: část 375/3
- Druh pozemku: zahrada
- Výměra pozemku: 1 427 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)

současný stav:

- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské – zahrady

návrh řešení:

- rozvojová plocha bydlení 1Z-B34

odůvodnění:

- jedná se o požadavek občana
- pozemek je zasažen záplavovým územím Q100 a aktivní zónou záplavového území, avšak je na něm dost prostoru pro umístění objektu RD mimo AZ; stavby, zařízení nebo činnosti podléhají souhlasu vodoprávního úřadu dle § 17 vodního zákona

**Plocha změny VS2**

základní údaje:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: část 482/1
- Druh pozemku: trvalý travní porost
- Výměra pozemku: 22 218 m<sup>2</sup>

současný stav:

- Funkce dle platného ÚP: Plochy výroby a skladování - výroba a sklady, návrh

návrh řešení:

- stabilizovaná plocha zemědělská - orná půda a trvalé travní porosty

odůvodnění:

- jedná se o kompenzaci záborů ZPF
- rozvojová plocha byla dlouhodobě nevyužita

**DALŠÍ ÚPRAVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

- v rámci celého správního území obce byl v aktuálních souvislostech **upřesněn územní systém ekologické stability** včetně vymezení ploch přírodních pro plochy biocenter, které byly v ÚP Bílý Kostel nad Nisou definovány pouze v textové části bez průmětu do části grafické, tyto plochy jsou definovány v § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění;
- byly provedeny formální úpravy zajišťující soulad textové a grafické části územního plánu;
- již **využité plochy změn byly převedeny na stabilizované** a jako navržené byly z ÚP vypuštěny včetně jejich označení, toto bylo provedeno v kontextu aktualizace zastavěného území, konkrétní specifikace jednotlivých předmětných ploch je uvedena v tabulce výše;

- bylo **aktualizováno zastavěné území** k datu 29. 11. 2019 pro celé správní území obce Bílý Kostel nad Nisou v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, tato úprava spočívala zejména v zapracování intravilánu z roku 1966 a zapracování změn promítnutých do katastrálních map provedených od doby zpracování ÚP Bílý Kostel nad Nisou (nové stavební pozemky, změny kultur pozemků apod.), výše uvedené úpravy mohou znamenat jak lokální rozšíření, tak zmenšení zastavěného území, v souvislosti s aktualizací zastavěného území byly upraveny zastavěné i zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití;
- v **extravilánových polohách byly aktualizovány plochy** s rozdílným způsobem využití na novou katastrální mapu v kontextu aktuálního stavu v území a skutečného využití ploch, zejm. se jedná o:
  - zahrnutí některých pozemků, které získaly statut PUPFL a jsou převážně zalesněny do stabilizovaných ploch lesních, čímž bylo zrušeno i několik návrhů ploch lesních,
  - dále došlo k aktualizaci vymezení stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území – vysoký nálet na nelesní půdě v kontextu aktuálního stavu v území (tyto plochy tvoří důležitou součást struktury extravilánové koncepce uspořádání krajiny),
  - dále byly aktualizovány polohy některých stabilizovaných komunikací vč. navazujících ploch, zejm. v případech, kdy existuje hrubý nesoulad mezi stavem v území a mapovým podkladem,
  - byla aktualizována některá veřejná prostranství v centrálním prostoru Bílého Kostela nad Nisou

## I.D ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### I.D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### ZÁKLADNÍ SILNIČNÍ SÍŤ

##### Silnice I/13 (úsek MÚK Bílý Kostel – Rynoltice)

V řešeném území stabilizovaná trasa, část dvoupruh směrově nerozdělený S 11,5/70, část třípruh směrově nerozdělený S 11,5(2+1)/70, část čtyřpruh směrově rozdělený. Návrhová kategorie se stanovuje v souladu s Kategorizací dálnic a silnic I. třídy do roku 2040 na S 11,5(2+1)/70. V rámci úseku se navrhuje ekodukt – přemostění zajišťující možnost migrace živočichů, jehož poloha je v rámci změny č. 1 upřesněna dle aktuálně sledované podrobnější dokumentace.

##### Silnice I/35 (MÚK Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou)

V řešeném území stabilizovaná trasa, směrově nerozdělený dvoupruh / třípruh S 11,5/80. V ÚP se vymezuje územní rezerva D02R pro rozšíření na cílovou kategorii S 24,5/80.

Potřeba vymezení této územní rezervy plyne jednak z aktualizované ZÚR LK a dále ze schválené Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040, která uvádí pro tento úsek uspořádání S 24,5/80.



Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040 – výřez



Tato územní rezerva byla vymezena již v platném ÚP Bílý Kostel nad Nisou vpravo od stávající silnice I/35 ve směru Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou, avšak po konzultaci s ŘSD - Správou Liberec bylo zjištěno, že aktuálně je sledováno budoucí rozšíření na levé straně od stávající I/35, proto bylo vymezení územní rezervy v tomto smyslu upraveno. Vyjádření / stanoviska MD a ŘSD ke Zprávě o uplatňování ÚP Bílý Kostel nad Nisou tuto podrobnost neobsahovala, ani v nadřazené ÚPD není obsažena. Praktickým důvodem je zejména stavební příprava mostního objektu na trase.

Úsek bývalé silnice I/35 Bílý Kostel n.N. – Chotyně – Hrádek n.N. trasovaný urbanizovaným územím obce (dle ŘSD označený 35J) se navrhuje k přeřazení do silnic III. třídy, kat. S 7,5/60, očíslování bude provedeno dle požadavků KÚLK.

#### **Silnice I/35 (MÚK Bílý Kostel – Liberec)**

V řešeném území stabilizovaná trasa, směrově rozdělený čtyřpruh S 22,5/80. Bez návrhů.

#### **Silnice III/2711**

V řešeném území stabilizovaná trasa, směrově nerozdělený dvoupruh, návrhová kategorie S 7,5/60 (dle kategorizace silniční sítě schválené zastupitelstvem Libereckého kraje).

#### **Silnice III/2712**

V řešeném území stabilizovaná trasa, směrově nerozdělený dvoupruh, návrhová kategorie S 6,5/50 (dle kategorizace silniční sítě schválené zastupitelstvem Libereckého kraje).

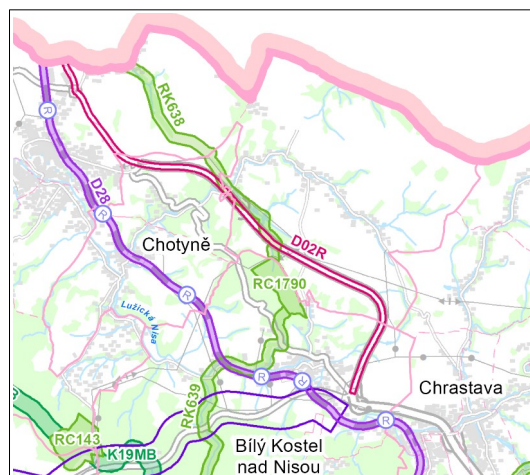
#### **MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

Již realizované návrhy byly převedeny do stabilizovaných ploch. Nové komunikace se v rámci změny č. 1 nenavrhují.

#### **DRÁŽNÍ DOPRAVA**

##### **Celostátní železniční dráha č. 089 Liberec - Zittau - Rybníště, Varnsdorf - Seifhennersdorf**

Řešeným územím prochází stabilizovaná železniční dráha č. 089. V rámci aktualizovaných ZÚR LK je stanovena zásada „Z20 Vytvářet v území podmínky pro zlepšení železničního spojení Libereckého kraje s okolními regiony a zajištění optimálního napojení na budoucí transevropskou dopravní síť s přihlédnutím k mezinárodním dohodám týkajících se železniční dopravy“, jejíž součástí je bod „Koridor mezinárodního významu D28 – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace“. Vzhledem k tomu, že tento koridor nebyl obsažen v ÚP Bílý Kostel, je v rámci změny č. 1 doplněn. K jeho vymezení bylo přistoupeno analogicky jako v ÚP sousední obce Chotyně, kde koridor pokračuje, tj. v extravilánu má šíři 60 m a v urbanizovaném území je omezen na plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava tak, aby nedocházelo ke zbytečnému omezování zastavěných a zastavitelných ploch v obci. Prozatím není dostupná žádná podrobnější dokumentace, která by upřesňovala optimalizaci a elektrizaci železniční dráhy č. 089 a na kterou by bylo možné při upřesňování koridoru v ÚPD reagovat. Tento koridor je zařazen mezi VPS.

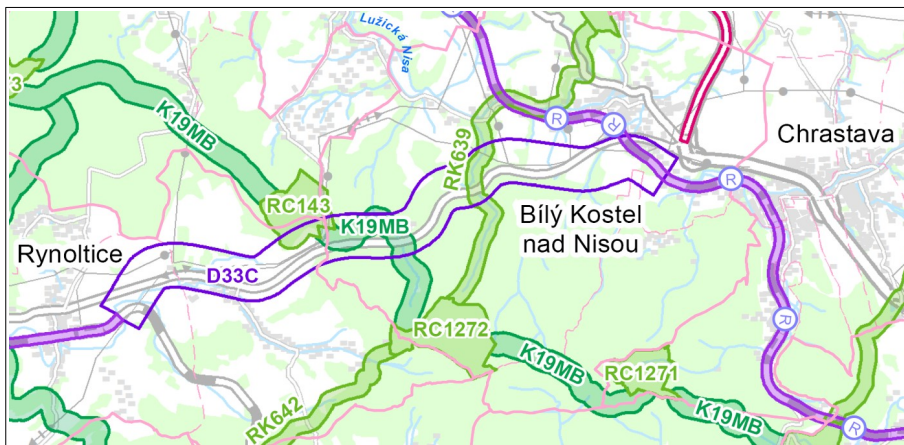


Výřez aktualizované ZÚR LK (2021)

### Koridor územní rezervy D33C (železniční dráha Chrastava – Rynoltice)

V platných aktualizovaných ZÚR LK je vymezena zásada „Z21 Vytvářet územní podmínky pro zlepšení železničního spojení s okolními regiony a v rámci Libereckého kraje.“, jejíž součástí je bod „D33C územní rezerva pro úsek Bílý Kostel nad Nisou – Rynoltice, nový úsek,

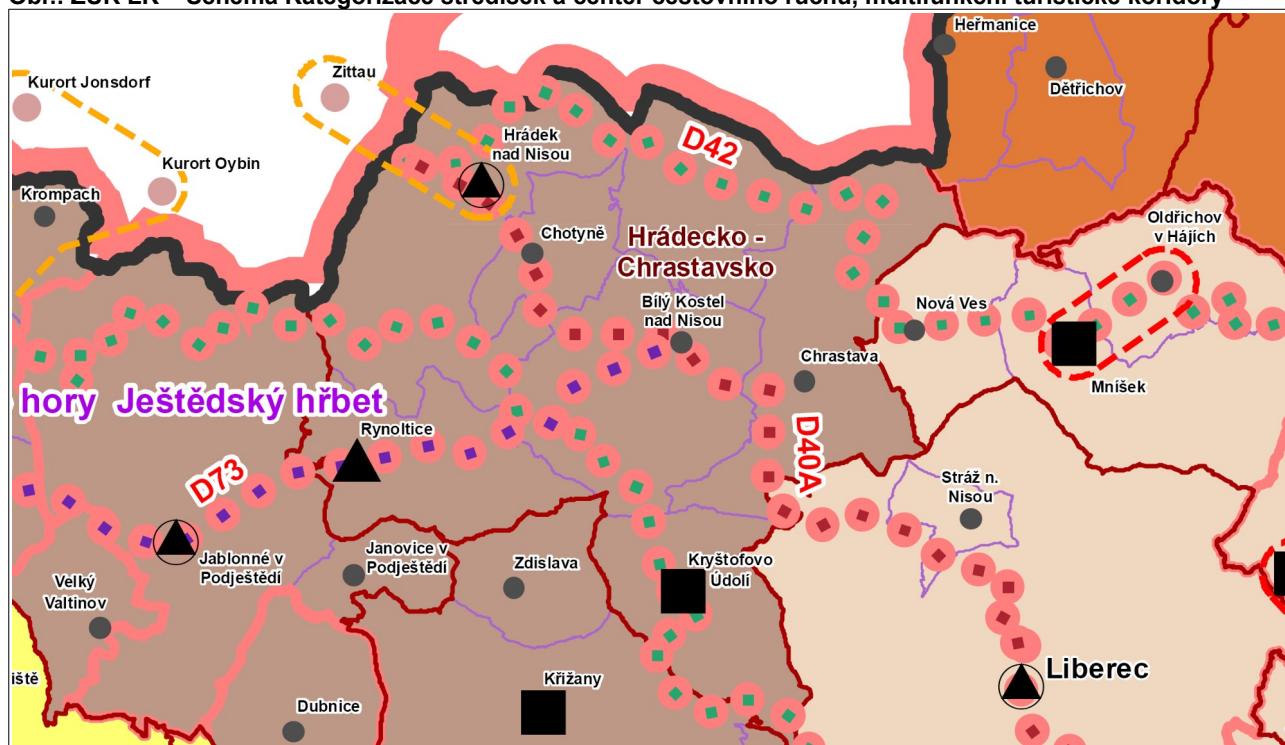
elektrizace“. Tento koridor je definován jako územní rezerva. V roce 2009 byla společností SUDOP Praha pro SŽDC zpracována „Technicko ekonomická studie tratě Děčín východ (mimo) – Liberec“, která v úseku Chrastava – Rynoltice definovala několik variant řešení trati, proto byl v rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel koridor D33C upřesněn tak, aby zahrnoval všechny navržené varianty řešení. Z toho vyplývá jeho proměnná šíře. Koridor je vymezen převážně mimo urbanizované území obce, proto by tento postup neměl činit v rámci uplatňování ÚP zásadních problémů. Vzhledem ke značně dynamickému terénu v předpokládané trase železniční dráhy lze předpokládat následné další upřesňování tohoto záměru. Vymezení koridoru územní rezervy D33C bylo upraveno v jeho západní části v koordinaci s právě pořizovaným ÚP Rynoltice.



ZÚR LK - výřez

### MULTIFUNKČNÍ TURISTICKÉ KORIDORY

Obr.: ZÚR LK – Schéma Kategorizace středisek a center cestovního ruchu, multifunkční turistické koridory



Zdroj: ZÚR LK ve znění aktualizace č. 1 (2021)

#### D40A – Lužická Nisa

Multifunkční turistický koridor je promítnut do změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou – cyklo, pěší i vodní trasa.

**D42 – Nová Hřebenovka, jižní větev**

Multifunkční turistický koridor je promítnut do změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou – pěší trasa (cyklotrasa odpovídající tomuto MTK vede mimo řešené území).

**D73 – Svatá Zdislava**

Multifunkční turistický koridor definovaný v Aktualizaci č. 1 ZÚR LK je promítnut do změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou – cyklo trasa včetně nového úseku trasy podpořené plochou komunikace v ÚP včetně VPS.

**Pěší chodníky**

Zachovány návrhy z ÚP Bílý Kostel nad Nisou.

**I.D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Byla aktualizována data sítí technické infrastruktury dle poskytnutých dat ÚAP ORP Liberec.

**VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

Koncepce zásobování obce pitnou vodou se v rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nemění. Je sledován soulad s PRVKLK.

Dle aktuálně sledované podrobnější dokumentace (Odkanalizování části obce Bílý Kostel nad Nisou a ČOV, SNOWPLAN, DUR, 2017) bylo upraveno trasování navržených kanalizačních řadů a navržena ČOV Bílý Kostel střed, pro kterou je určena rozvojová plocha 1Z-TI3. ČOV Bílý Kostel v rámci plochy TI1 zůstává jako cílové řešení zachována. Na základě požadavku zadání je doplněna přípustnost dočasného řešení odkanalizování prostřednictvím skupinových čistíren odpadních vod, a to pouze do doby než dojde k vybudování obecní splaškové kanalizace.

**ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

V rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nedochází ke změně koncepce zásobování obce elektrickou energií a nejsou navrhovány nové plochy, které by vyžadovaly výrazné navýšení odběru elektrické energie (vyjma elektrizace stávající železniční dráhy č. 089).

**ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM**

V rámci změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nedochází ke změnám v zásobování zemním plynem, pouze se přejmenovávají navržené úseky STL plynovodů z důvodu duplicity označení s plochami přestavby.

**SPOJE**

Byly aktualizovány radioreléové trasy dle poskytnutých dat ÚAP ORP Liberec.

**I.D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Byly přejmenovány navržené plochy OV1 a OV2 na OS1 a OS2 z důvodu odstranění duplicity v označení.

V centru obce byla do ploch občanského vybavení zařazena stabilizovaná plocha hasičské zbrojnice.

**I.D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Změna č. 1 nemění koncepci veřejných prostranství na území obce stanovenou v ÚP Bílý Kostel nad Nisou. Některá již realizovaná jsou převedena do stabilizovaných ploch. Dále jsou na území obce vymezeny některé další stabilizované plochy plnící funkci veřejných prostranství – zeleň.

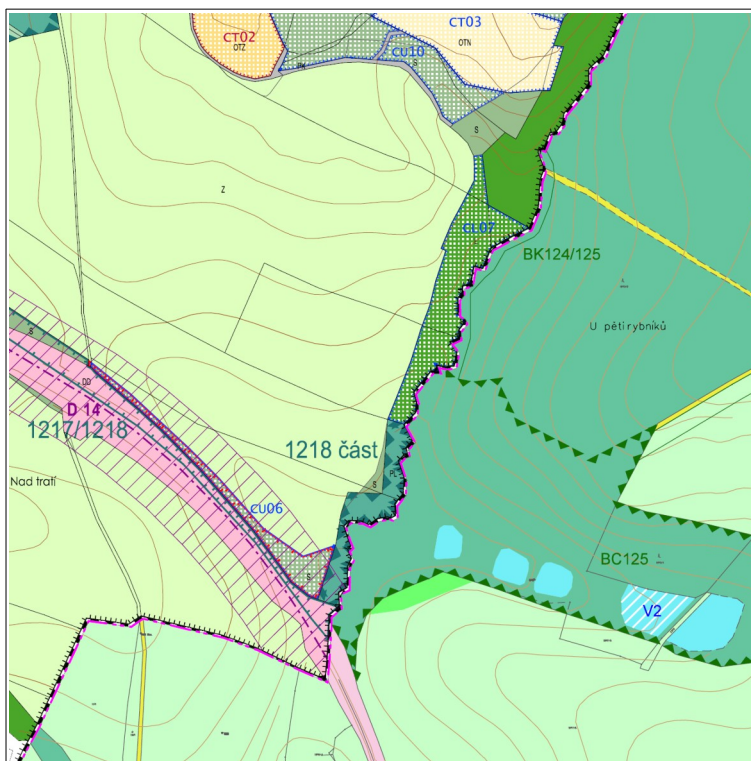
## I.E ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel není měněna koncepce uspořádání krajiny. Bylo aktualizováno vymezení stabilizovaných nezastavěných ploch v krajině, zejm. ploch lesních, smíšených nezastavěného území, zemědělských apod. Územní systém ekologické stability byl aktualizován ve vztahu k aktuálnímu stavu v území, aktualizovanému mapovému podkladu i ve vztahu k území okolních obcí (některé nesoulady ÚSES na hranicích obce je třeba / vhodnější řešit na území sousedních obcí). ÚSES je vymezen jako stabilizovaný (netřeba zakládat jednotlivé prvky), pro ÚSES regionální úrovně byla vymezena VPO z důvodu souladu s nadřazenou ÚPD. Pro biocentra byla v souladu s § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb. vymezena plocha přírodní, která byla již v ÚP Bílý Kostel obsažena včetně definice regulačních podmínek, jen nebyla použita v grafické části dokumentace.

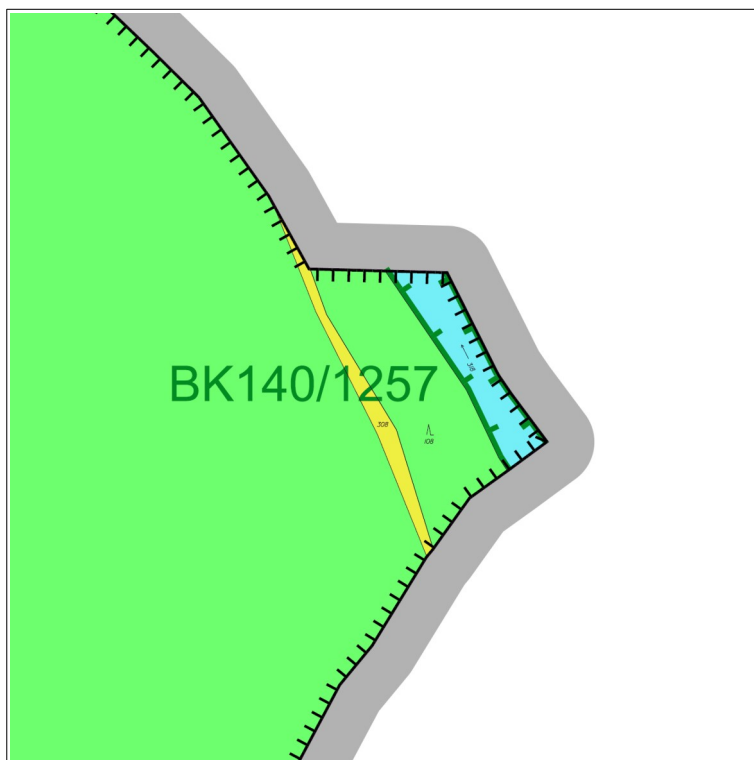
Z podkapitoly Prostupnost krajiny je vypuštěna věta „v nezastavěném území se nepřipouští pevné oplocování pozemků s dopady na omezení propustnosti krajiny“, protože oplocování pozemků v nezastavěném území je podrobně řešeno v kap. F3.

U některých skladebných prvků ÚSES byly provedeny významnější úpravy, jedná se o:

- **lokální biokoridor 124/125**, který byl zakreslen při západní hranici řešeného území, pravděpodobně s předpokládanou návazností někde v prostoru správního území obce Chotyně, kde však tento biokoridor nemá návaznost (vyskytuje se tam prostor skládky, který postupně prochází rekultivací); biocentrum č. 124 se nikde v okolí nevyskytuje; návaznost biocentra BC 125 je zajištěna západním směrem podél trati na území obce Chotyně směrem na BC 1217, návaznost severovýchodním směrem je zajištěna na regionální biocentrum RC1790;



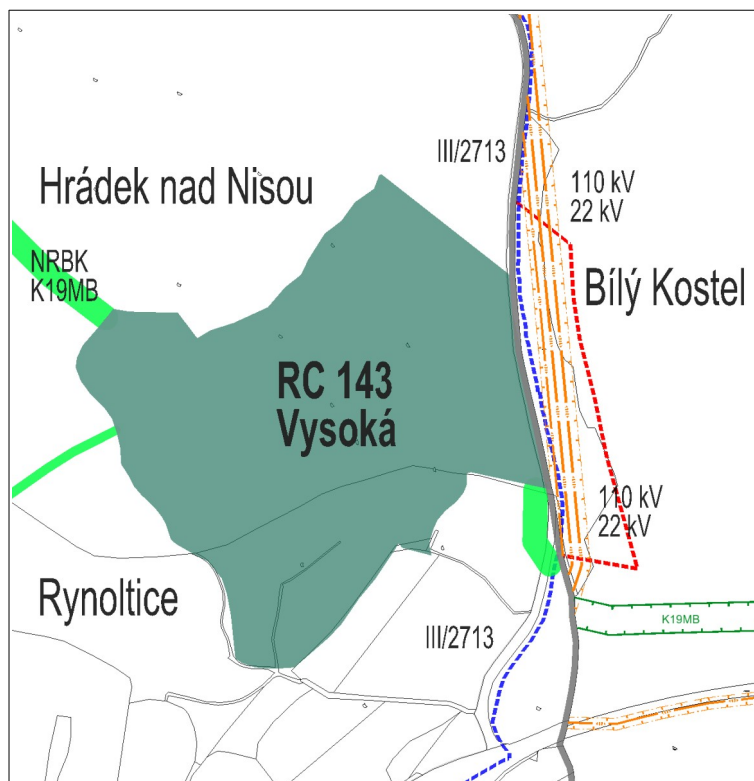
- **lokální biokoridor 140/1257**, který je vymezen na území města Chrastavy po vodním toku Lužické Nisy a vzhledem k vymezení katastrů část toku leží na území Bílého Kostela, proto pro zachování spojitosti byl tento biokoridor doplněn i v Bílém Kostele, číslo 140 bylo použito dle označení BC v ÚP Bílý Kostel;



- **regionální biocentrum RC 1271 – Dlouhá hora**, které v platném ÚP Bílý Kostel zasahuje na území obce (červený výběžek na obrázku), avšak v ZÚR LK (též v ÚAP LK) je vymezeno pouze na území Chrastavy (zelená plocha na obrázku), proto se v rámci změny č. 1 upřesňuje tak, že se ruší „appendix“ v severozápadní části zasahující na území obce Bílý Kostel, čímž nedojde k narušení funkce biocentra, výsledná výměra je 39,98 ha;



- **regionální biocentrum RC 143 – Vysoká**, jehož východní část byla vymezena v ÚP Bílý Kostel (na obrázku červeně čárkovaně), avšak při podrobnějším rozboru bylo zjištěno, že v tomto prostoru vedou dvě stávající vrchní vedení VN 22 kV a VVN 110 kV, tj. nejedná se o prostor přírodě blízký vhodný k vymezení biocentra (vzhledem ke stávajícímu využití území a limitů využití území v něm není možné zajistit vhodné podmínky pro zajištění funkcí biocentra), navíc je tento prostor oddělen stávající silnicí III/2713 odbočující z I/13 směrem na Dolní Suchou (v tomto místě trasu silnice III/2713 sleduje hranice obcí a zároveň hranice CHKO Lužické hory – na obrázku modře čárkovaně); vymezení biocentra bylo dále prověřeno dle dat Správy CHKO Lužické hory (na obrázku tmavě zelenou plochou), přičemž BC končí silnicí III/2713; z výše uvedených důvodů byla část biocentra vymezená v ÚP Bílý Kostel vypuštěna; biocentrum dle podkladu SCHKOLH má výměru 33,15 ha; z hlediska ZÚR LK, které jsou zpracovány v měřítku 1:100 000, lze vymezení biocentra v upřesněném tvaru považovat za soulad.



## I.F ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### I.F.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Byly doplněny odstavce upřesňující povahu a aplikaci následně uvedených podmínek pro funkční využití a prostorové uspořádání území směřující k jednoznačnosti výkladu.

Byl upraven seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití směrem jednoznačnosti názvů ploch. Podrobnější členění ploch v ÚP vyjma ploch mimolesní zeleně a ploch ochranné zeleně odpovídá § 4 – § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

U některých ploch s rozdílným způsobem využití byly zjednodušeny názvy, které obsahovaly nadbytečné či duplicitní informace.

Z důvodu změny legislativy jsou ve výrokové části definovány tzv. „plochy změn v krajině“, které představují podmnožinu ploch nezastavitelných.

Pro zvýšení jistoty výkladu byla doplněna kapitola „definice pojmů“, která upřesňuje některé pojmy užití v ÚP, které nemají přímou oporu v platné legislativě.

## I.F.2 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Je definováno vymezení ploch z hlediska využití:

- plochy stabilizované, stav
- plochy změn, návrh
- plochy zastavěné
- plochy nezastavěné
- plochy zastavitelné
- plochy nezastavitelné

Definují se jednotlivá využití ploch – hlavní, přípustné, podmíněné a nepřipustné.

**POPIS VYMEZENÍ PLOCH A ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYMEZENÍ** je (po úpravě názvů ploch) přesunuto z výrokové části do odůvodnění změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou (popis ploch platí pro celý ÚP, nikoliv jen pro změnu č. 1):

**PLOCHY BYDLENÍ – hromadné**

- 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)

**PLOCHY BYDLENÍ – individuální**

- 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 – rodinné**

- 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

**PLOCHY REKREACE – zahrádky**

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

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura**

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

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport**

- 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 OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční**

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

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov**

- plochy stabilizované v Bílém Kostele a na Panenské Hůrce

**PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné**

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

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční**

- vymezení silniční sítě na území obce,
- územní rezerva pro rozšíření silnice I/35 v úseku MÚK Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace**

- vymezení místních a účelových komunikací, pěších chodníků; vymezení parkovišť jako součást dalších funkčních ploch,

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní**

- vymezení železnice, stabilizované plochy na území obce, návrh na oddělení části železniční zastávky od drážního pozemku
- územní rezerva pro železniční spojení Chrastava – Rynoltice

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- stabilizované plochy na území obce, návrh 2x ČOV
- podmínka „pro plochu 1Z-T13: bude minimalizován vliv na odtokové poměry výškovým a směrovým umístěním objektu ve vztahu na použitou technologii pro ochranění při průchodu povodňových průtoků a následném uvedení do provozu po povodni“ byla vložena na základě požadavku Povodí Labe

**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
- úprava regulativu připouštějící pouze lehkou výrobu z důvodu požadavků obce a obyvatel okolních obytných ploch
- vložena podmínka založení pásu izolační zeleně pro rozvojovou plochu VS1a z důvodu minimalizace budoucích negativních vlivů provozu v ploše na okolní obytné plochy a na požadavku pokynů pořizovatele
- na základě požadavku obce byly z ploch provozy produkující pachovou zátěž, např. obalovny apod.

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba**

- vymezení stabilizovaných ploch

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň**

- 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 VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

- vymezení stabilizovaných ploch vodních toků a nádrží a dvou navržených ploch vodních nádrží v krajině

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty**

- 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 zvířat 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

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady**

- stabilizované plochy zahrad vymezené v souvislosti s plochami bydlení



#### PLOCHY LESNÍ

- v nezastavěném území jsou seníky, přístřešky, krmelce předmětem zhodnocení místa s vazbou na lesní plochy, obhospodařování pozemků, chov zvěře a umístění není určováno závaznou formou územním plánem
- územní plán vylučuje umísťování rozsáhlejších staveb, kupř. staveb pro lesnictví týkající se zpracování dřeva, garážování a skladování mechanizace

#### PLOCHY PŘÍRODNÍ

- vymezení ploch k zajištění ekologické stability – přírodní rezervace, 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

### ÚPRAVY PLOCH A REGULAČNÍCH PODMÍNEK

V rámci ploch bydlení – individuální se nově připouští se pouze izolované formy rozvolněné obytné zástavby.

Pro Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silnice a Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - místní a účelové komunikace (v grafické části dvě různé barvy) byl stanoven jeden regulativ, proto byly i v textové části tyto plochy odděleny se samostatnými regulačními podmínkami.

Jako součást regulačních podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se doplňuje tzv. základní vybavenost území, a to zvláště plochy zastavěné a zastavitelné a zvláště pro plochy nezastavěné a nezastavitelné.

U ploch zemědělských – zahrad jsou doplněny podmínky prostorového uspořádání - je regulován způsob oplocení a max. parametry staveb.

Dle požadavku zadání byla prověřena minimální výměra stavebního pozemku stanovená pro plochy bydlení individuálního, a to i na základě zkušeností s uplatňováním územního plánu. Na tomto základě byla výměra rozdělena pro plochy změn a pro stabilizované plochy, kde byla snížena na 800 m<sup>2</sup>, což je pro zachování struktury obytné individuální zástavby vyhovující. V kap. F3) se zároveň připouští individuální posouzení konkrétních případů v případech, kdy pozemek navazuje na nezastavěné nebo nezastavitelné plochy a nedojde k narušení charakteru plochy, kvality prostředí a krajinného rázu, a snížení min. výměry stavebního pozemku maximálně o přesně definovaná procenta.

### I.F.3 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Původní kapitola „F3) Základní podmínky krajinného rázu“ byla vypuštěna, protože obsahovala převážně popisné informace a detaily neodpovídající podrobnosti ÚP. Ochrana krajinného rázu je v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zajištěna plošnými a prostorovými regulacemi zástavby v kap. F2) a F3) výrokové části.

Nově jsou v kap. „F3) Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“ definovány koeficienty prostorové regulace zástavby výšková hladina zástavby, charakter zástavby apod.

### I.F.4 OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V této kapitole jsou definována některá pravidla týkající se nakládání s limity využití území, zajištění možnosti případného rozšíření profilů některých nevyhovujících komunikací a zástavby v blízkosti lesních ploch tak, aby byl při rozhodování v území upřednostněn veřejný zájem.

Zástavbu v záplavových územích reguluje platná legislativa, proto není třeba toto duplikovat v ÚP.

Na základě požadavku KHS byly do kap. F4) výroku vloženy následující podmínky pro využití některých ploch:

- Při umísťování staveb pro bydlení v plochách v blízkosti silnic B5, B6, B7 a B10 a v blízkosti železnice B1b, B1c, B3a, B3b, B4, B5, B15, B16a, B16b, B18a, B18b, 1Z-B33 a 1Z-B34 je v rámci 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.
- Při umísťování staveb pro bydlení v ploše B4 bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na pozemní komunikaci I/13 v budoucích chráněných prostorech.
- Při umísťování staveb pro bydlení v ploše B18a bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech.

## I.G ODŮVODNĚNÍ 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

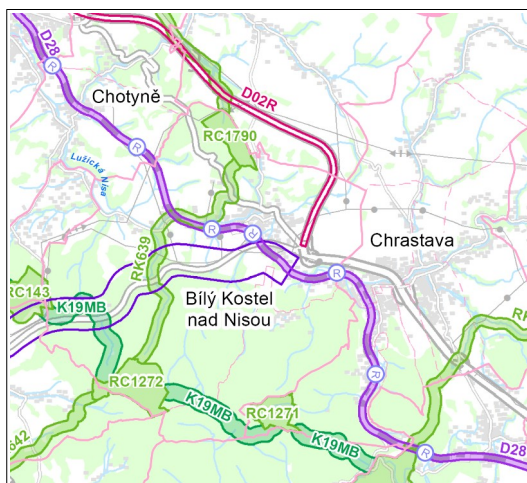
VPS, které byly vymezeny pro územní rezervy byly vypuštěny.

### I.G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

#### VPS pro drážní dopravu

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

V rámci platných ZÚR LK je vymezena zásada „Z68 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby“, jejíž součástí je bod „Koridor mezinárodního významu D28 – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace“. Vzhledem k tomu, že tento koridor nebyl obsažen v ÚP Bílý Kostel, je v rámci změny č. 1 doplněn. K jeho vymezení bylo přistoupeno analogicky jako v ÚP sousední obce Chotyně, kde koridor pokračuje, tj. v extravilánu má šíři 60 m a v urbanizovaném území je omezen na plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava tak, aby nedocházelo ke zbytečnému omezování zastavěných a zastavitelných ploch v obci. Prozatím není dostupná žádná podrobnější dokumentace, která by upřesňovala optimalizaci a elektrizaci železniční dráhy č. 089 a na kterou by bylo možné při upřesňování koridoru v ÚPD reagovat.



ZÚR LK - výřez

#### VPS pro silniční dopravu

- Nevymezují se, VPS, které byly vymezeny pro územní rezervy byly vypuštěny.

#### VPS pro místní a účelové komunikace

- Již realizované komunikace se vypouštějí z VPS.

- Zachovány jsou:  
**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
- Doplňuje se:  
**1Z-K14** cyklostezka Sv. Zdislavy včetně vedlejších staveb, zapracováno dle poskytnuté podrobnější projektové dokumentace,  
**VPS pro multifunkční turistické koridory**
- V rámci ÚP jsou upřesněny do podoby turistických / cyklo / vodních tras, proto není smysluplné koridory vymezovat jako VPS.  
**VPS pro cyklotrasy**
- Doplňují se navržené úseky cyklotras:  
**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  
**VPS pro ekodukt**
- **E** ekodukt – přemostění silnice včetně vedlejších staveb; poloha ekoduktu zůstává, mění se grafická reprezentace z „přeurčené“ plochy na schematickou značku.  
**VPS pro chodníky**
- Chodníky se nemění:  
**CH1** chodník k penzionu Petr  
**CH2** chodník k mostu do území Na západě

Předpokládá se zajištění práv k nemovitostem pro veřejně prospěšné stavby na výše uvedených plochách výkupem na základě dohod s vlastníky apod. Jako VPS jsou tyto stavby zařazeny pouze pro případ vzniku neočekávané nedohody.

## I.G.2 VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

### VPS pro vodní hospodářství

- **TI1** – centrální čistírna odpadních vod včetně vedlejších staveb; plocha pouze přejmenována
- **1Z-TI3** – čistírna odpadních vod Bílý Kostel střed včetně vedlejších staveb; jedná se o čistírnu odpadních vod, kterou obec připravuje k výstavbě v centru obce; plocha byla vymezena dle podrobnější dříve zpracované dokumentace
- **KA1** – kanalizační řad trasovaný po soukromém pozemku pro připojení stabilizovaných ploch bydlení a zástavby v rozvojové ploše B4.

### VPS pro zásobování elektrickou energií

- **T** – elektrická stanice; nemění se

### I.G.3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ

Území s archeologickými nálezy jsou považována za limit využití území, na který se vztahuje zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, a proto není smysluplné pro něj navíc vymezovat v rámci územního plánu (územně plánovacího nástroje obecní samosprávy) veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Z výše uvedených důvodů jsou změnou č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou rušena následující VPO:

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

### I.G.4 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

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

V rámci zpracování změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou byl celý systém ÚSES na území obce překvalifikován na stabilizovaný (nebyly identifikovány nefunkční části, které by vyžadovaly založení), proto byly jako VPO zachovány pouze skladebné části regionálního ÚSES včetně vložených biocenter lokálního významu, a to pouze z důvodu zachování souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR LK). Z výše uvedených důvodů se ruší veřejně prospěšná opatření pro následující skladebné části ÚSES:

Lokální biocentra:

- BC 122
- BC 123
- BC 125
- BC 138
- BC 139
- BC 140
- BC 141
- BC 142
- BC 143
- BC 144
- BC 151

Lokální biokoridory:

- v jižní části území obce: BK 123/151, BK 151/24, BK 141/143, BK 143/1272, BK 141/142, BK 142/1271, BK 144/1271
- v severní části území obce: BK 124/125, BK 125/638, BK 138/1252, BK 133/1252/1254
- v poloze Lužické Nisy: BK 122/123, BK 123/54, BK 52/139, BK 141/52/139, BK 138/52/139, BK 139/140, 144/139/140

### **I.G.5 PLOCHY PRO ASANACI**

V ÚP Bílý Kostel nad Nisou byly vymezeny plochy přestavby (P1 – P5) zároveň jako plochy pro asanaci, avšak v rámci zpracování změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nebyly shledány důvody pro jejich zachování v rámci ploch pro asanaci, čímž není dotčen jejich návrh pro přestavbu a opětovné využití znehodnoceného území. Jedná se o plochy:

- 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

### **I.H ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

#### **I.H.1 ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Vypouští se veřejná prostranství, jejichž pozemky jsou ve vlastnictví obce. Dále je stejně tak jako u ploch rozdělena plocha veřejného prostranství VP9, která je složena ze dvou oddělených částí, na VP9a a VP9b.

### **I.I ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření se nenavrhují, nebyl shledán důvod pro jejich návrh.

### **I.J ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Z důvodu úpravy (rozšíření) vymezení plochy B4 v rámci změny č. 1 je návazně upraveno řešené území územní studie ÚS1 tak, aby zahrnovalo celou plochu B4.

Zároveň bylo aktualizováno stanovení lhůty pro pořízení vymezených územních studií na 6 let od vydání změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou. Lhůta byla stanovena s ohledem na čtyřletý cyklus zpracování zprávy o ulatňování územního plánu s rezervou pro případné pořízení následné změny. Územní studie ÚS2 byla upravena v souvislosti s úpravami plochy B6.

### **I.K ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

V současné době je pořizována Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, jejímž předmětem řešení je mimo jiné vymezení územních rezerv na správním území obce Bílý Kostel nad Nisou. Vzhledem k tomu, že lze na základě pokročilosti procesu pořizování reálné přepokládat, že Aktualizace č. 1 ZÚR LK vstoupí v platnost dříve než změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou, jsou do změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou promítnuty výstupy plynoucí z aktualizace č. 1 ZÚR LK. Jedná se o:

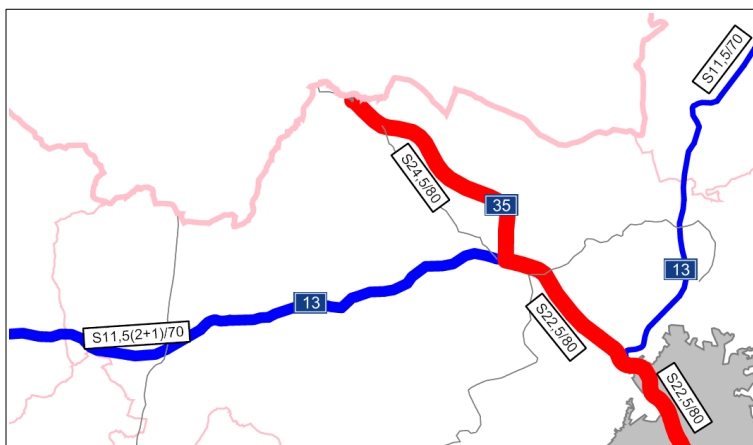
- **D02R** – územní rezerva pro výhledové zkapacitnění silnice I/35, úsek Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR / Polsko v rámci zlepšení napojení Libereckého kraje na multimodální koridor III. A Dresden – Wrocław;
- **D33C** – územní rezerva pro úsek Bílý Kostel nad Nisou Rynoltice (nový úsek, elektrizace) železničního spojení Liberec – Česká Lípa.

## PODROBNÉ ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

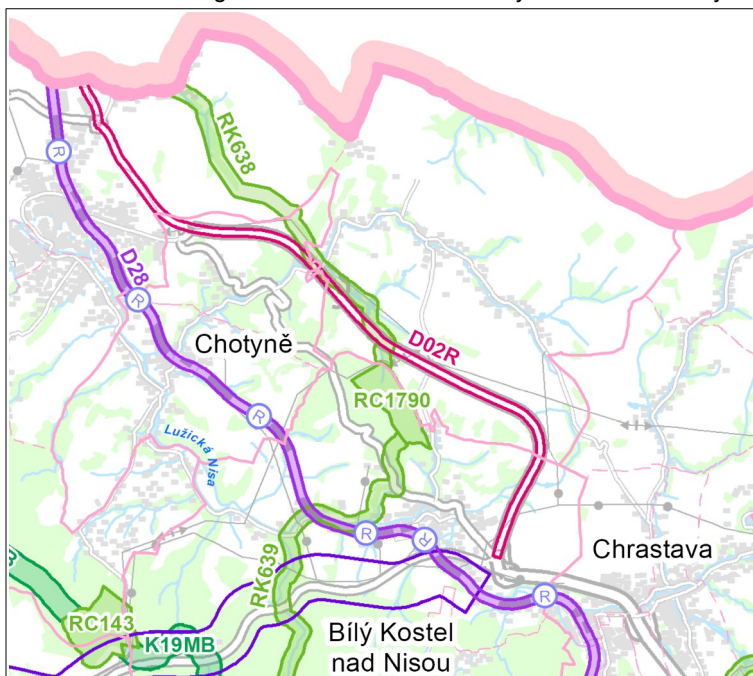
### Územní rezerva D02R

Potřeba vymezení této územní rezervy plyne jednak z aktualizované ZÚR LK a dále ze schválené Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040, která uvádí pro tento úsek uspořádání S 24,5/80.

Tato územní rezerva byla vymezena již v platném ÚP Bílý Kostel nad Nisou vpravo od stávající silnice I/35 ve směru Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou, avšak po konzultaci s ŘSD - Správou Liberec bylo zjištěno, že aktuálně je sledováno budoucí rozšíření na levé straně od stávající I/35, proto bylo vymezení územní rezervy v tomto smyslu upraveno. Vyjádření / stanoviska MD a ŘSD ke Zprávě o uplatňování ÚP Bílý Kostel nad Nisou tuto podrobnost neobsahovala, ani v nadřazené ÚPD není obsažena. Praktickým důvodem je zejména stavební příprava mostního objektu na trase.



Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040 – výřez

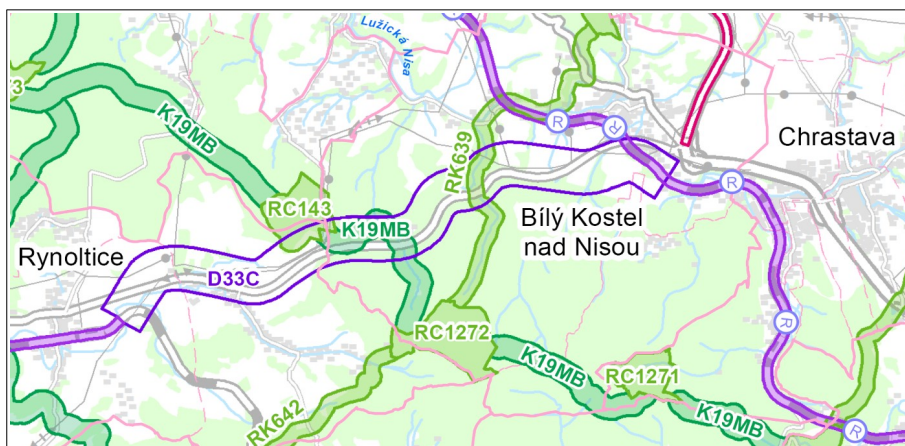


Výřez aktualizované ZÚR LK (2021)

### Územní rezerva D33C

Potřeba vymezení této územní rezervy plyne z aktualizované ZÚR LK, kde tato územní rezerva nahrazuje zrušené územní rezervy D33A a D33B, které jsou zapracovány v platném ÚP Bílý Kostel nad Nisou.

Koridor územní rezervy D33C je ve změně č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou vymezen / upřesněn



Aktualizace č. 1 ZÚR LK - výřez

na základě podrobnější zpracované Technicko ekonomické studie tratě Děčín východ (mimo) – Liberec (Sudop Praha a.s. 2009, objednatel: SŽDC s.o.) tak, aby byly v koridoru zahrnuty všechny varianty, se kterými bylo pracováno. Koridor je vymezen převážně mimo urbanizované území obce, proto by tento postup neměl činit v rámci uplatňování ÚP zásadních problémů. Vzhledem ke značně dynamickému terénu v předpokládané trase železniční dráhy lze předpokládat následné další upřesňování tohoto záměru. Vymezení koridoru územní rezervy D33C bylo upraveno v jeho západní části v koordinaci s právě pořizovaným ÚP Rynoltice.

## **I.L ODŮVODNĚNÍ ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Grafická část změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou je zpracována nad výkresy se zobrazením měněných částí.

## **I.M LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb a jiné využití území včetně různých opatření v území. Limity určují nepřekročitelnou hranici, hodnotu, nebo rozpětí pro využití a uspořádání předmětného území za účelem zajištění funkčnosti jeho systémů, bezpečnosti, ochrany přírody a zdravého životního prostředí.

Při řešení změny č. 1 územního plánu jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, jsou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, pokud se řešeného území dotýkají. Tyto limity vycházející z právních předpisů a správních rozhodnutí (vstupní limity) jsou zachyceny v grafické části Odůvodnění změny č. 1 ÚP v koordinačním výkrese.

Limity, které stanoví územně plánovací dokumentace jsou další omezení, která jsou vyvolána schválenou koncepcí změny č. 1 ÚP (výstupní limity) jsou zakresleny v grafické části Odůvodnění změny č. 1 ÚP v koordinačním výkrese jako návrh.

Limity využití území, zejména ochranná pásma, jejichž šířka není v měřítku územního plánu zobrazitelná jsou v koordinačním výkrese reprezentovány svým nositelem, tj. např. vedením či sítí.

Níže jsou uvedeny pouze limity využití území, kterých se změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou dotýká. V rámci změny č. 1 jsou aktualizovány limity využití území dle aktuálních dat poskytnutých z ÚAP ORP Liberec.

### **I.M.1 OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

#### **OCHRANNÁ PÁSMA SILNIC**

Dle § 30 a § 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění:

- silnice I. třídy: 50 m od osy vozovky,
  - silnice II. třídy: 15 m od osy vozovky
  - silnice III. třídy: 15 m od osy vozovky.
- Pozn.: pro silnici I/35J, která je ve fázi převodu vlastnictví, tj. budoucí III/2715, bylo na základě požadavku ŘSD zakresleno ochranné pásmo 50 m od osy silnice.

### **I.M.2 OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTROZVODNÝCH ZAŘÍZENÍ**

Energetický zákon č. 458/2000 Sb. stanoví v § 46 ochranná pásma následovně:

- u nadzemního vedení s napětím nad 1 kV do 35 kV včetně - pro vodiče bez izolace je ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče na obě strany
- u nadzemního vedení s napětím nad 35 kV do 110 kV včetně je ochranné pásmo 12 m od krajního vodiče na obě strany
- u podzemního vedení s napětím do 110 kV včetně je ochranné pásmo 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami:

- u stožárových stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je ochranné pásmo 7 m
  - u kompaktních zděných stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je ochranné pásmo 2 m
  - u vestavných elektrických stanic je ochranné pásmo 1 m od obestavění.
- U zařízení vybudovaných před účinností zákona č. 458/2000 Sb. zůstávají zachována ochranná pásma podle dříve platných předpisů (Vládní nařízení č. 80/1957 a Vyhláška MPE č. 153/1961):
- u nadzemního vedení VN je ochranné pásmo 10 m (v lesních průsecích 7 m) na každou stranu od krajního vodiče
  - u stožárových trafostanic VN/NN se stanoví šířka ochranného pásma jako u vedení VN
  - u nadzemního vedení od 60 do 110 kV včetně je ochranné pásmo 15 m na každou stranu od krajního vodiče
  - u kabelového vedení všech napětí je ochranné pásmo 1 m na každou stranu
  - ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 30 m měřené kolmo na oplocenou nebo obezděnou hranici objektu stanice.

### **I.M.3 OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK**

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen ochranná pásma), která jsou stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a vyhláškou č. 428/2001 Sb. v platném znění.

#### **OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ**

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:

- u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- u vodovodních řadů nad průměr 500 mm, 2,5 m.

#### **OCHRANNÁ PÁSMA KANALIZAČNÍCH STOK**

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny kanalizační stoky na každou stranu:

- u kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- u kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m.

### **I.M.4 OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ**

Podle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. §68 jsou ochranná pásma:

- u středotlakých plynovodů a přípojek v zastavěném území obce 1 m na obě strany od půdorysu
- u ostatních plynovodů a přípojek 4 m na obě strany od půdorysu
- u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu.

Bezpečnostní pásma (energetický zákona č. 458/2000 Sb., § 69):

- regulační stanice vysokotlaké - 10 m
- vysokotlaké plynovody do DN 100 - 15 m
- vysokotlaké plynovody do DN 250 - 20 m
- vysokotlaké plynovody nad DN 250 - 40 m.



## I.M.5 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU

### ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

- Zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany jsou územním limitem pro změny využívání území dle vyhlášky č. 48/2011 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy výjimkou jsou záměry realizace veřejně prospěšných, zejména liniových staveb, realizace navržených prvků ÚSES, některá opatření navyšující ekologickou stabilitu území (př. zalesňování vytipovaných pozemků, zakládání remízů ve scelených nadměrných honech orné půdy, apod.) podléhající příslušnému povolovacímu řízení a schvalovacímu procesu (důvodem je trvalá změna druhu dotčeného pozemku a způsob jeho využití – oproti např. případnému pěstování energetických plodin, rychle rostoucích dřevin, či plantáží vánočních stromků).

### INVESTICE DO PŮDY ZA ÚČELEM ZLEPŠENÍ PŮDNÍ ÚRODNOSTI – MELIORACE

- V řešeném území bylo provedeno plošné drenážní odvodnění na celkové rozloze cca 27 ha. Vzhledem k absenci údajů o době realizace jednotlivých lokalit nelze zatím vyhodnotit teoretickou funkčnost těchto zařízení. Při hodnocení bylo často zjištěno, že na části těchto evidovaných lokalit se aktuálně vyskytuje zástavba, a že podstatná část odvodněných ploch již neslouží intenzivní zemědělské výrobě.
- V řešeném území jsou evidovány stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

Tab.: Hlavní odvodňovací zařízení

Ozn.	název HOZ	evidované pod ID	CHP	druh HOZ	délka (km)	rok poř.
HOZ 1	HMZ B.KOST.II.A O5-zatr.	105000004311201000	2-04-07-035/0	trubní	0,200	1988
HOZ 2	HMZ B.KOST.II.A O6-zatr.	1050000044-11201000	2-04-07-035/0	trubní	0,280	1988
HOZ 3	HMZ B.KOSTEL O1/8-zatrub	105000004211201000	2-04-07-035/0	trubní	0,100	1983
HOZ 4	HMZ B.K. O1-ot.(PP Far.)	105000004511201000	2-04-07-035/0	otevřené	0,110	1959
HOZ 5	HMZ B.K. O2-ot. (PP 07/3)	105000004611201000	2-04-07-035/0	otevřené	0,040	1959

Zdroj: Státní pozemkový úřad

### POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

- lesní plochy - lesní pozemky dle evidence katastru nemovitostí (VKP ze zákona)
- ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- ochranné pásmo lesa 50 m od okraje dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů

Pozn.: Pro ÚP je územním limitem obecně existence lesních porostů (mj. VKP dle § 3 zákona č. 114/92 Sb.) a jeho ochranné pásmo 50 m od okraje lesa dle zákona č. 289/95 Sb., § 14 a dalších.

## I.M.6 OCHRANA PŘED ZÁPLAVAMI

Dle zákona 254/2001 Sb. (dále jen vodního zákona) – povodněmi se rozumí přechodné výrazné zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda již zaplavuje území mimo koryto vodního toku a může způsobit škody. Povodní je i stav, kdy voda může způsobit škody tím, že z určitého území nemůže dočasně přirozeným způsobem odtékat nebo její odtok je nedostatečný, případně dochází k zaplavení území při soustředěném odtoku srážkových vod.

Pro ochranu území před záplavami jsou stanovena záplavová území vodních toků, což jsou

administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad.

- stanovená záplavová území na vodním toku Lužická Nisa
- stanovená aktivní zóna záplavového území na vodním toku – Lužické Nise
- území zvláštní povodně pod vodním dílem Mlýnice

Do grafické části odůvodnění (koordinační výkres) byly použity aktuálně platná záplavová území Q100 (2019) a aktivní zóny (02/2021) – zdroj ÚAP ORP Liberec.

## I.M.7 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA HYDROLOGIE A KLIMATOLOGIE

### Výkon správy vodních toků

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky, užívat pozemků sousedících s korytem toku. U významných vodních toků bude ponechán manipulační prostor v šířce nejvýše do 8,0 m od břehové čáry, u ostatních vodních toků nejvýše v šířce do 6,0 m od břehové čáry. Na správu vodních toků a nádrží se vztahují ustanovení Zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (vodní zákon).

## I.M.8 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA GEOMORFOLOGIE A GEOLOGIE NEROSTNÉ SUROVINY

Ochrana ložisek nerostných surovin je zabezpečena právními předpisy (zákon č. 366/2000 Sb. – geologický zákon, zákon 44/1988, zákon č. 439/1992 Sb. – horní zákon a předpisy souvisejícími), vyhlášenými chráněnými ložiskovými územími (CHLÚ) a dobývacími prostory (DP).

Tab.: Chráněná ložisková území

Název CHLÚ	Číslo CHLÚ	Surovina
Bílý Kostel	00060001	štěrkopísky
Bílý Kostel I.	00060002	štěrkopísky
Jítrava	19590000	Vápenec karbonáty pro zemědělské účely - Stavební kámen

Tab.: Dobývací prostor těžebný

Název DP	Číslo DP	Organizace	Nerost
Václavice I	7/0895	ZAPA beton a.s.	štěrkopísek

Zdroj: data ÚAP, Geofond, 2008

## I.M.9 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno dle zákona č. 183/2006 Sb. Podrobněji v kapitole I.A.

## J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona bylo zpracováno pořizovatelem v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Bílý Kostel nad Nisou ze dne 10. 9. 2018 (Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, Bc. Jaroslav Nýdrle, Mgr. Jan Jaksch).

### VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ NÁVRHOVÝCH PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

**Tab. č. 1 vyhodnocení návrhových ploch pro bydlení**

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

**Tab. č. 2 vyhodnocení návrhových ploch občanského vybavení**

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

**Tab. č. 3 vyhodnocení návrhových ploch smíšených**

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

**Tab. č. 4 vyhodnocení návrhových ploch dopravní infrastruktury**

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

**Tab. č. 5 vyhodnocení návrhových ploch technické infrastruktury**

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

**Tab. č. 6 vyhodnocení návrhových ploch výroby a skladů**

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

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

Územní plán vymezil rozvojové plochy pro bydlení individuální B1 - B22, B25 - B29 (vymezeny v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou) a plochy B30, B31 (vymezeny v katastrálním území Panenská Hůrka). Zmíněné návrhové plochy pro bydlení zaujímají 17,9 ha a využito z nich je 4,76 ha, což je 26,5 %.

Návrhové plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport jsou v územním plánu vymezeny dvě a jsou označeny OV1 a OV2. Zmíněná plocha OV1 je situována v centru obce Bílý Kostel nad Nisou a navazuje na fotbalové hřiště (stabilizovaná plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport). Plocha OV1 není zatím využita.

Přestavbové plochy smíšené obytné jsou označeny P1, P2 a P3 (P1 zbořeníště stodoly, jižně Gronovky; P2 zbořeníště hospodářského objektu, U statku; P3 torzo po původní továrně, k Paradaisu). Na všech těchto plochách se nacházejí stavby. Jedná se ovšem o stavby, které jsou ve špatném technickém stavu a ani jeden z těchto objektů neslouží svému původnímu využití, proto je na plochy P1, P2 a P3 pohlíženo jako na plochy nevyužité (P1, P2 a P3 zaujímají rozlohu 0,75 ha).

Návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – místní a účelové komunikace jsou označeny K1 – K13. Zmíněné návrhové plochy místních a účelových komunikací zaujímají 2,17 ha a je z nich využito 55,49 % respektive 1,2 ha (využité jsou tedy plochy s označením K1, K2, K3, K4, K5, K6, K8 a K9).

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

Návrhové plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura jsou označeny ČOV a MVE a ani jedna z těchto ploch není využita. Jejich rozloha činí 0,26 ha. Rozvojové plochy výroby a skladování jsou označeny VS1, VS2 a P5. Zmíněné plochy zaujímají rozlohu 8,7 ha. Plochy VS1 a VS2 východně od centra obce zatím nejsou využity. Plocha přestavby P5 je využita. Z rozvojových ploch výroby a skladování je tedy zatím využito 4,3 %.

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

## VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ STABILIZOVANÝCH PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

**Tab. č. 1 vyhodnocení stabilizovaných ploch pro bydlení**

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

**Tab. č. 2 vyhodnocení stabilizovaných ploch rekreace**

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

**Tab. č. 3 vyhodnocení stabilizovaných ploch občanského vybavení**

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

**Tab. č. 4 vyhodnocení stabilizovaných ploch smíšených**

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

**Tab. č. 5 vyhodnocení stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury**

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

**Tab. č. 6 vyhodnocení stabilizovaných ploch technické infrastruktury**

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

**Tab. č. 7 vyhodnocení stabilizovaných ploch výroby a skladování**

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

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

### NÁVRHY ZASTAVITELNÝCH PLOCH VE ZMĚNĚ Č. 1

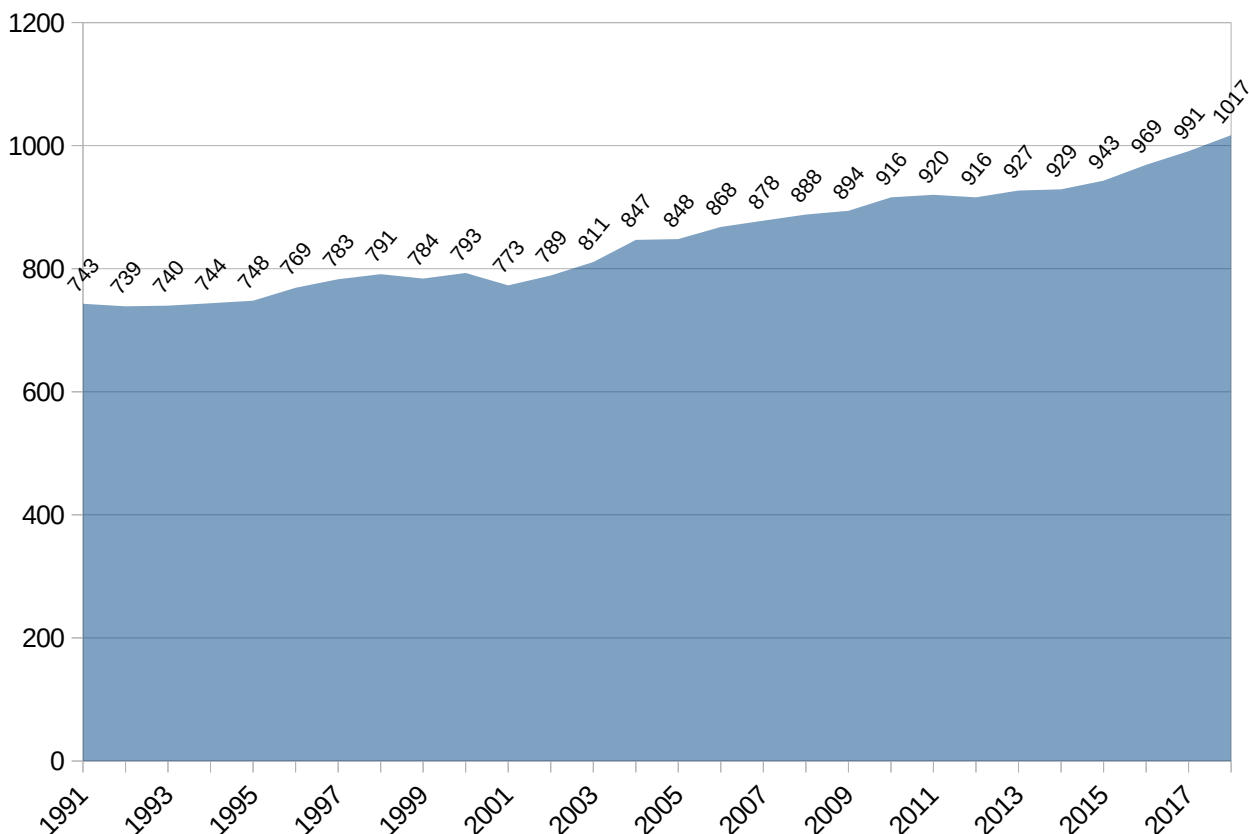
- PLOCHY BYDLENÍ – hromadné 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY BYDLENÍ – individuální doplněno 7 438 m<sup>2</sup>  
zrušeno (kompenzace záborů ZPF) 5 942 m<sup>2</sup>
- PLOCHY REKREACE – rodinné 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY REKREACE – zahrádky 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné 2 492 m<sup>2</sup>
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace 19 380 m<sup>2</sup>
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 825 m<sup>2</sup>
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady 0 m<sup>2</sup>
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba 0 m<sup>2</sup>

### VÝHLEDOVÁ VELIKOST A POTŘEBA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

#### Počet obyvatel

**Tab.: počet obyvatel obce k 31.12.** (zdroj: Český statistický úřad)

rok	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
počet obyv.	743	739	740	744	748	769	783	791	784	793	773	789	811	847
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
počet obyv.	848	868	878	888	894	916	920	916	927	929	943	969	991	1 017

**Graf.: počet obyvatel obce k 31.12.** (zdroj: Český statistický úřad)

Z výše uvedených dat je zřejmé, že stagnující až klesající trend v počtu obyvatel globálně na území ČR se odpovídajícím způsobem neodráží v demografickém vývoji obce Bílý Kostel nad Nisou, dokonce v posledních cca 3 letech můžeme sledovat strmější nárůst počtu obyvatel v tempu cca 25 obyv. / rok. Vzhledem k tomu, že přírůstek obyvatel je z převážné části tvořen migrací (přistěhovalí), lze usuzovat, že se jedná vliv suburbanizačního efektu krajské metropole Liberce a výhodné poloze obce na křižovatce dvou silnic I. třídy, přičemž vzdálenost Bílý Kostel n.N. – Liberec se pohybuje po čtyřpruhové silnici I/35 okolo 12 km, které lze urazit za cca 10 min.

### **Výhledová velikost**

Výhledová velikost pro orientační návrhový horizont k roku 2030 je stanovena na 1270 obyvatel, což je představuje přírůstek cca 250 obyvatel.

### **Potřeba rozvojových ploch**

Za předpokladu vzniku individuálních forem bydlení a velikosti bytové domácnosti cca 2,8 lze dovodit potřebu 90 bytů v RD, což představuje včetně komunikací a veřejná prostranství plochu pro bydlení o velikosti cca 11,0 ha. Tato úvaha nezahrnuje nároky vzniklé odpadem nevalitního bytového fondu, zvyšováním kvality bydlení apod.

V ÚP Bílý kostel zbývá nevyužito cca 13,1 ha a změnou č. 1 je doplňováno cca 0,65 ha ploch pro bydlení, což představuje cca 13 % z ploch pro bydlení, které byly reálně využity od roku 2014 (od roku 2014 je využito pro bydlení průměrně cca 1 ha ročně).

Z výše uvedeného vyplývá, že doplnění ploch pro bydlení v rámci změny č. 1 není dostatečné pro reálné potřeby obyvatel obce v dlouhodobém horizontu a bylo by vhodné v rámci některé následující změny doplnit do ÚP Bílý Kostel vhodné plochy pro rozvoj bydlení a dalších souvisejících funkcí, např. občanského vybavení, v obci.

## K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

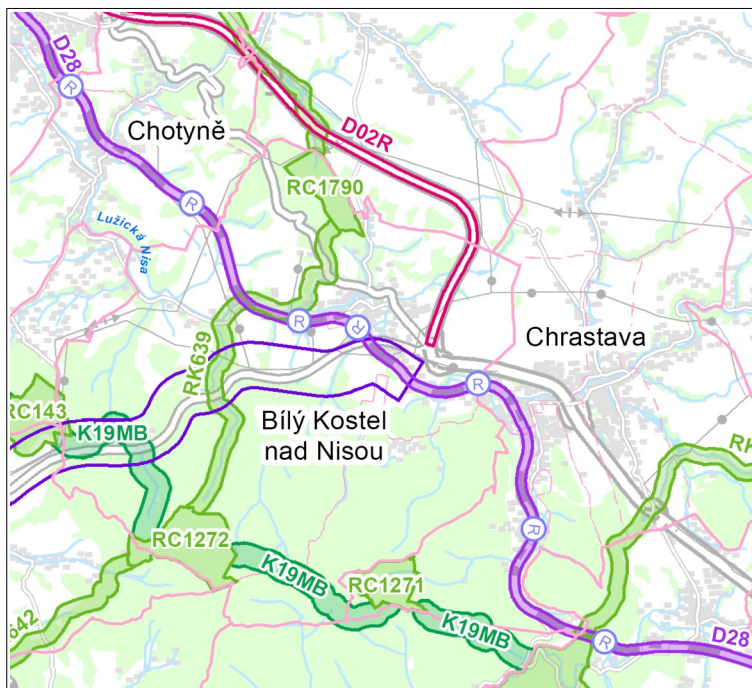
Změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou se má vliv na širší vztahy a území okolních obcí, zejména v níže uvedených oblastech. Schematicky jsou uvedené jevy zakresleny ve výkresu širších vztahů.

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### Železniční doprava

##### Koridor D28

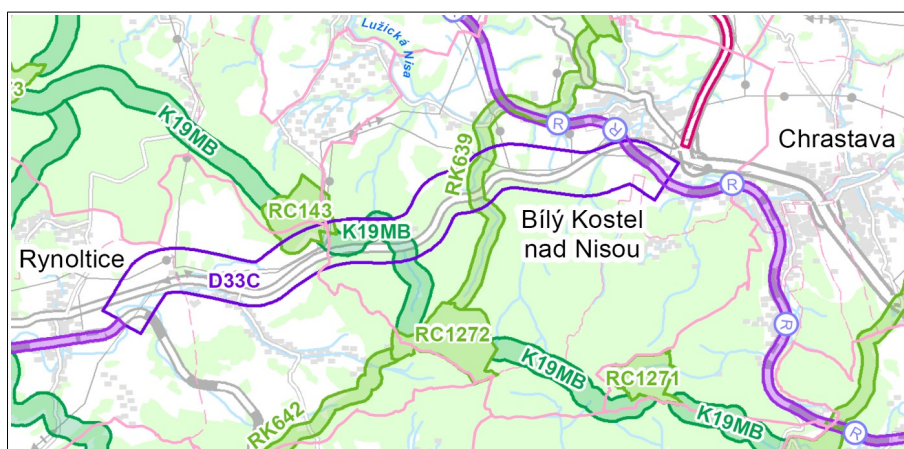
V rámci platných aktualizovaných ZÚR LK je vymezena zásada „Z68 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby“, jejíž součástí je bod „Koridor mezinárodního významu D28 – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace“. Vzhledem k tomu, že tento koridor nebyl obsažen v ÚP Bílý Kostel, je v rámci změny č. 1 doplněn. K jeho vymezení bylo přistoupeno analogicky jako v ÚP sousední obce Chotyně, kde koridor pokračuje, tj. v extravilánu má šíři 60 m a v urbanizovaném území je omezen na plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava tak, aby nedocházelo ke zbytečnému omezování zastavěných a zastavitelných ploch v obci. Prozatím není dostupná žádná podrobnější dokumentace, která by upřesňovala optimalizaci a elektrizaci železniční dráhy č. 089 a na kterou by bylo možné při upřesňování koridoru v ÚPD reagovat. Tento koridor je zařazen mezi VPS.



Výřez aktualizovaných ZÚR LK (2021)

##### Koridor D33C

V platných aktualizovaných ZÚR LK je vymezena zásada „Z21 Vytvářet územní podmínky pro zlepšení železničního spojení s okolními regiony a v rámci Libereckého kraje.“, jejíž součástí je bod „D33A,B územní rezerva pro úsek Bílý Kostel nad Nisou - Rynoltice, nový úsek, elektrizace“. Tyto koridory jsou definovány jako územní rezerva. V právě projednávané aktualizaci č. 1 ZÚR LK jsou tyto dva koridory rušeny a nahrazeny jedním koridorem D33C, který je jako územní rezerva promítnut do ÚP Bílý Kostel nad Nisou.



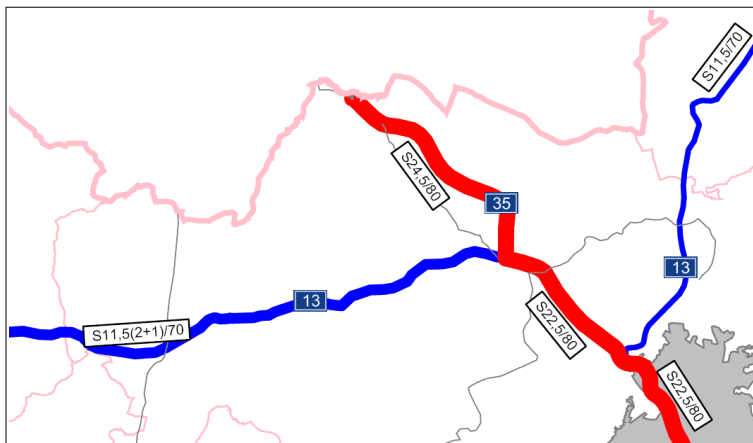
Výřez aktualizovaných ZÚR LK (2021)

V roce 2009 byla společností SUDOP Praha pro SŽDC zpracována „Technicko ekonomická studie tratě Děčín východ (mimo) – Liberec“, která v úseku Chrastava – Rynoltice definovala několik variant řešení trati, proto byl v rámci ÚP Bílý Kostel koridor D33C upřesněn tak, aby zahrnoval všechny navržené varianty řešení. Z toho vyplývá jeho proměnná šíře. Vymezení koridoru územní rezervy D33C bylo upraveno v jeho západní části v koordinaci s právě pořizovaným ÚP Rynoltice.

## Silniční doprava

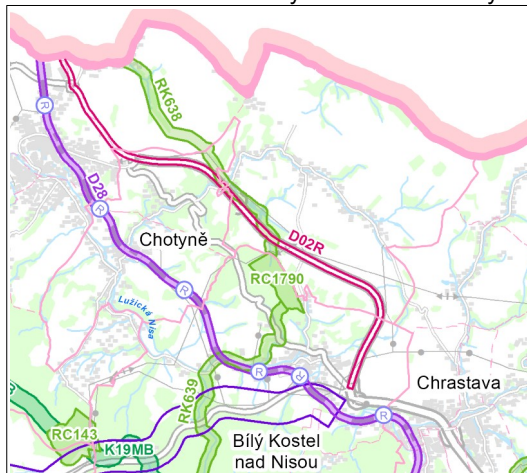
### Silnice I/35

Silnice I/35 je v ÚP Bílý Kostel nad Nisou vymezena jako stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava s územní rezervou „S“ pro možnost rozšíření v úseku Bílý Kostel n.N. - Hrádek n.N. vpravo. Potřeba vymezení této územní rezervy plyne jednak z aktualizované ZÚR LK a dále ze schválené Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040, která uvádí pro tento úsek uspořádání S 24,5/80. Po konzultaci s ŘSD – Správou Liberec bylo zjištěno, že aktuálně je sledováno budoucí rozšíření na levé straně



Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040 – výřez

od stávající I/35 (ve směru Bílý Kostel n.N. - Hrádek n.N.), proto bylo vymezení územní rezervy v tomto smyslu upraveno. Vyjádření / stanoviska MD a ŘSD ke Zprávě o uplatňování ÚP Bílý Kostel nad Nisou tuto podrobnost neobsahovala, ani v nadřazené ÚPD není obsažena. Praktickým důvodem je zejména stavební příprava mostního objektu na trase.



Výřez aktualizovaných ZÚR LK (2021)

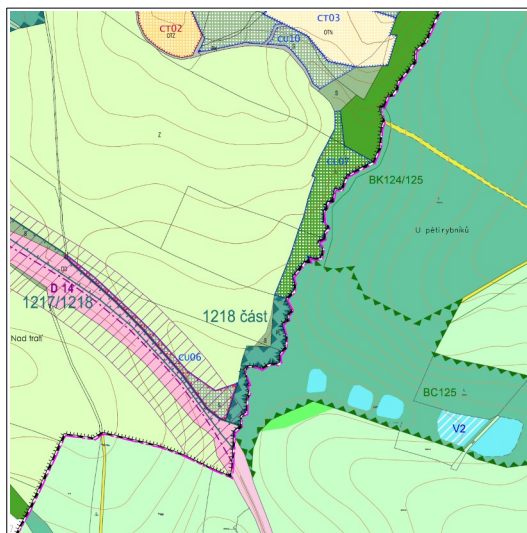
### Pěší, cyklo a vodní trasy

Pěší / turistické, cyklo a vodní trasy byly v rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou aktualizovány dle ÚAP ORP Liberec a navržené úseky byly vymezeny dle aktuálně sledovaných podrobnějších dokumentací a průběhu multifunkčních turistických koridorů vymezených v aktualizaci č. 1 ZÚR LK – Lužická Nisa, Nová Hřebenovka a Sv. Zdislavy. Nově byla vymezena vodní turistická trasa (vodácká) po toku Lužické Nisy.

### ÚSES

U některých skladebných prvků ÚSES byly provedeny významnější úpravy, jedná se o:

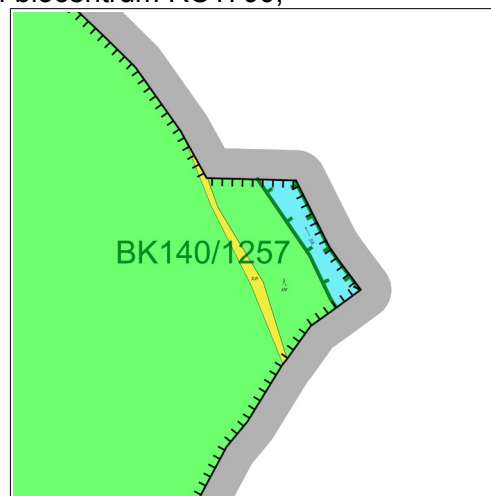
- **lokální biokoridor 124/125**, který byl zakreslen při západní hranici řešeného území, pravděpodobně s předpokládanou návazností někde v prostoru správního území obce Chotyně, kde však tento biokoridor nemá návaznost (vyskytuje se tam prostor skládky, který postupně prochází rekultivací); biocentrum č. 124 se nikde v okolí nevyskytuje; návaznost biocentra BC 125 je zajištěna



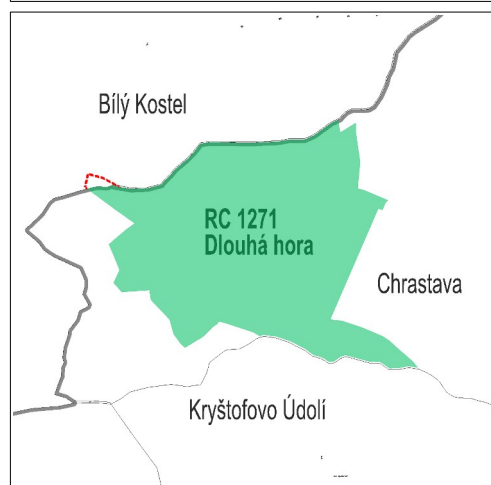


západním směrem podél trati na území obce Chotyně směrem na BC 1217, návaznost severovýchodním směrem je zajištěna na regionální biocentrum RC1790;

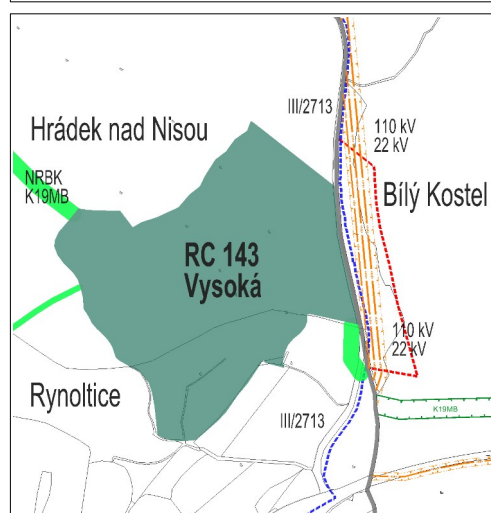
- **lokální biokoridor 140/1257**, který je vymezen na území města Chrastavy po vodním toku Lužické Nisy a vzhledem k vymezení katastrů část toku leží na území Bílého Kostela, proto pro zachování spojitosti byl tento biokoridor doplněn i v Bílém Kostele, číslo 140 bylo použito dle označení BC v ÚP Bílý Kostel;



- **regionální biocentrum RC 1271 – Dlouhá hora**, které v platném ÚP Bílý Kostel zasahuje na území obce (červený výběžek na obrázku), avšak v ZÚR LK (též v ÚAP LK) je vymezeno pouze na území Chrastavy (zelená plocha na obrázku), proto se v rámci změny č. 1 upřesňuje tak, že se ruší „appendix“ v severozápadní části zasahující na území obce Bílý Kostel, čímž nedojde k narušení funkce biocentra, výsledná výměra je 39,98 ha;



- **regionální biocentrum RC 143 – Vysoká**, jehož východní část byla vymezena v ÚP Bílý Kostel (na obrázku červeně čárkovaně), avšak při podrobnějším rozboru bylo zjištěno, že v tomto prostoru vedou dvě stávající vrchní vedení VN 22 kV a VVN 110 kV, tj. nejedná se o prostor přírodě blízký vhodný k vymezení biocentra (vzhledem ke stávajícímu využití území a limitů využití území v něm není možné zajistit vhodné podmínky pro zajištění funkcí biocentra), navíc je tento prostor oddělen stávající silnicí III/2713 odbočující z I/13 směrem na Dolní Suchou (v tomto místě trasu silnice III/2713 sleduje hranice obcí a zároveň hranice CHKO Lužické hory – na obrázku modře čárkovaně); vymezení biocentra bylo dále prověřeno dle dat Správy CHKO Lužické hory (na obrázku tmavě zelenou plochou), přičemž BC končí silnicí III/2713; z výše uvedených důvodů byla část biocentra vymezená v ÚP Bílý Kostel vypuštěna; biocentrum dle podkladu SCHKOLH má výměru 33,15 ha; z hlediska ZÚR LK, které jsou zpracovány v měřítku 1:100 000, lze vymezení biocentra v upřesněném tvaru považovat za soulad.



## L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

### L.1 ZADÁNÍ 1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

#### L.1.1 ÚDAJE O ZADÁNÍ 1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

Návrh zadání 1. změny závazné části Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou je jako kapitola „E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.“ součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou, která byla zpracována dne 10.9.2018 Bc. Jaroslavem Nýdrlem a Mgr. Janem Jakschem (oprávněná úřední osoba dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu) z Odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Liberce, jako příslušného Úřadu územního plánování pro ORP Liberec. Zpráva o uplatňování Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou byla včetně Zadání 1. změny závazné části Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou schválena zastupitelstvem obce Bílý Kostel nad Nisou. Určeným zastupitelem dle § 47 odst. 1 stavebního zákona je Ing. Jiří Formánek, starostka obce Bílý Kostel nad Nisou.

#### L.1.2 ZADÁNÍ 1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

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

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

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

Záměr č. Z16 není následně v rámci zadání specifikován, proto na něj nebylo reagováno. Vyhodnocení souladu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou s aktuální PÚR ČR je uvedeno v kap. B.1 odůvodnění.

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

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

Vyhodnocení souladu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou se ZÚR LK včetně právě projednávané aktualizace č. 1 je uvedeno v kap. B.2 odůvodnění.

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

- Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj využitě zastavitelné plochy zařadit do ploch stabilizovaných. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části.

Zastavěné území bylo aktualizováno, podrobnosti jsou uvedeny v kap. I.A odůvodnění.

- Upřesnit podmínky využití a uspořádání území zejména s ohledem na nově umísťované stavby ve vazbě na stavby stávající. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Popsat charakter zástavby pro stabilizované i návrhové zastavitelné plochy.

Řešeno v kap. F4) výrokové části.

- Zajistit, aby na celém území obce Bílý Kostel nad Nisou byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a zároveň zajistit aby pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití byly v textové části stanoveny odpovídající podmínky pro jejich využití (regulativy).

Na celém území obce Bílý Kostel nad Nisou jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a v textové části jsou pro ně stanoveny odpovídající podmínky pro jejich využití.

- Doplnit do kapitoly F. Stanovení podmínek o pro využití ploch s rozdílným způsobem využití o upřesňující definice a podmínky funkčního a prostorového uspořádání jednotlivých stabilizovaných funkčních ploch, stanovit minimální výměru stavebních pozemků, případně stanovit minimální vzdálenost hlavních staveb, tak aby nedocházelo k nadměrné intenzifikaci zástavby. Prověřit možnost doplnění přípustných staveb o dopravní infrastrukturu místního významu a plošně nenáročných zařízení technické infrastruktury v nezastavěném území.

Minimální výměra pozemku je v ÚP stanovena pro plochy bydlení individuální, pro některé plochy jsou stanoveny max. výměry objektu, pro některé koeficienty KZ, KZP. Stanovení velikosti pozemku pro plochy umožňující vznik specifických a předem obtížně předvídatelných staveb nejeví se forma regulace min. výměrou pozemku jako vhodná.

Dopravní a technická infrastruktura je zahrnuta v doplněné „základní vybavenosti území“.

- Doplnit do kapitoly F „regulativy“ podmínky pro umístění oplocení.
- Doplněno do kap. F2) výrokové části.
- Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny.

Pojmy jsou upřesněny v kap. F1), část „Definice pojmů“.

- Nové zastavitelné plochy musí být navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem venkovského osídlení.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem venkovského osídlení.

- Nové zastavitelné plochy lze vymezit změnou pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných.

V této fázi nebylo shledáno jako nutné vrátit některé rozvojové plochy do nezastavitelných jako náhradu za nově navržené, podrobněji úvaha v kap. J odůvodnění. V případě, že takový požadavek i přes veškeré známé skutečnosti bude uplatněn ze strany DO či KÚLK, lze tak učinit při úpravě dokumentace pro veřejné projednání. Tento postup je v souladu s názorem obce.

- Záměry nesmí narušit stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.

Záměry nenarušují stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.

- Změnou bude prověřena možnost zpracování níže uvedených záměrů.

Níže uvedené záměry byly prověřeny, podrobněji u jednotlivých záměrů.

- bude prověřena požadovaná velikost pozemku 1000 m<sup>2</sup> pro stabilizované plochy bydlení individuální

Bylo prověřeno, pro plochy změn zachováno, pro plochy stabilizované upraveno, viz kap. F2) a F3) výrokové části.

- Nově zastavitelné plochy budou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci požadovaných záměrů.

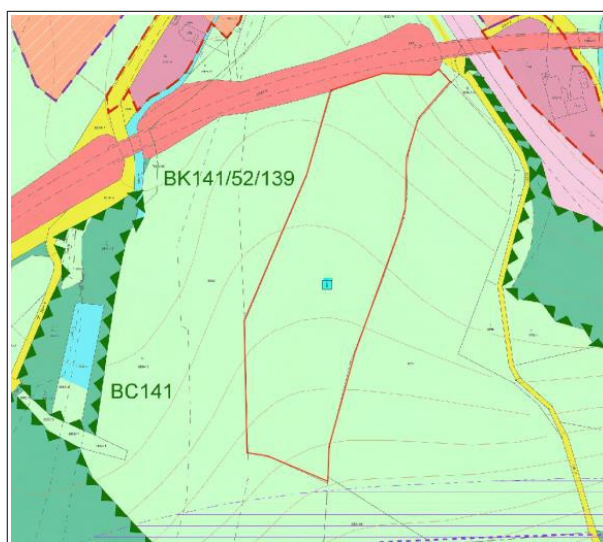
Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci požadovaných záměrů.

- V plochách pro bydlení bude vyloučena možnost umístění řadové zástavby.  
řešeno v rámci regulačních podmínek pro plochy bydlení – individuálního v kap. F2) výrokové části.
- V 1. změně bude prověřena změna funkčního využití zejména u následujících návrhů:

### Návrh č. Z1

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 1852/1
- Druh pozemku: Orná půda
- Výměra pozemků: 32 226 m<sup>2</sup>
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
- Požadavek na změnu: Výstavba domů včetně technické infrastruktury
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: Vlastník pozemku

Pozemek parc. č. 1852/1 nenavazuje na zastavěné území obce Bílý Kostel nad Nisou. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Zařazením předmětného pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury a rozšiřování zástavby do volné krajiny. Umístění zastavitelných ploch pro bydlení do této lokality zcela odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z hlediska urbanismu a uspořádání zástavby sídla je vhodnější umístění zastavitelných ploch naopak v blízkosti komunikace a v návaznosti na intravilán obce, nikoliv do bloku zemědělského půdního fondu, který se navíc nachází ve I. třídě ochrany, což značí kvalitní půdu, která se má chránit před výstavbou. Také vzhledem k nízkému procentu využití současných zastavitelných ploch, není vhodné výrazným způsobem rozšiřovat zastavitelné plochy, ale pouze je prověřit využitelnost stávajících zastavitelných ploch a případně je pouze vhodným způsobem doplnit.



- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ne

**Záměr č. Z1 nebyl zařazen do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:**

- záměr je z hlediska urbanistického nevhodný;
- pozemek nenavazuje na zastavěné území;
- zařazením pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury obce a rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- záměr odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu;
- záměr není v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (převážná část pozemku leží v I. třídě ochrany ZPF);
- akceptováním záměru by byla narušena celistvost souvislé zemědělské plochy.

**Návrh č. Z2**

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 187
- Druh pozemku: louky
- Výměra pozemků: 1 601 m<sup>2</sup>
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - zahrady
- Požadavek na změnu: Stavba rodinného domu
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: Vlastník pozemku

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

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

- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ne

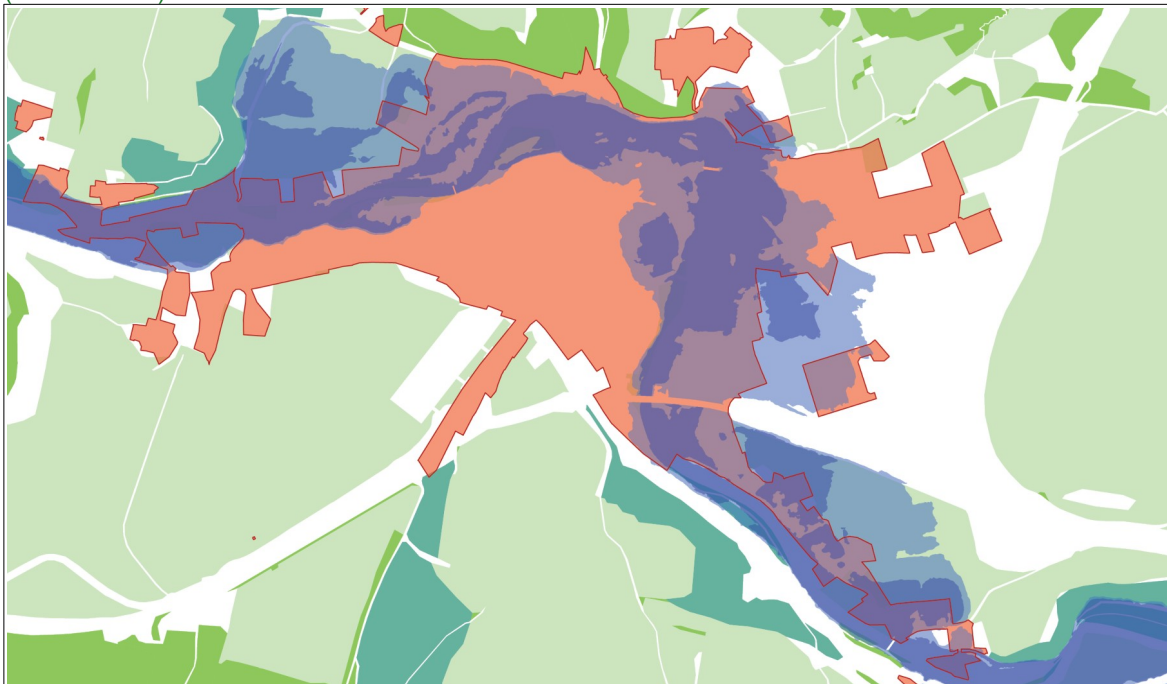


**Záměr č. Z2 byl zařazen** do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:

- záměr je z hlediska urbanistického vhodný, jedná se o proluku v rámci stabilizované uliční fronty;
- pozemek navazuje na zastavěné území a přirozeně doplňuje jeho mezeru;
- nejedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- z hlediska ochrany ZPF se sice jedná o II. třídu ochrany ZPF, avšak nikoliv o součást uceleného zemědělského lánu, ale o pozemek, který svou polohou v proluce stávající zástavby k intenzivnímu zemědělskému hospodaření vhodný není.

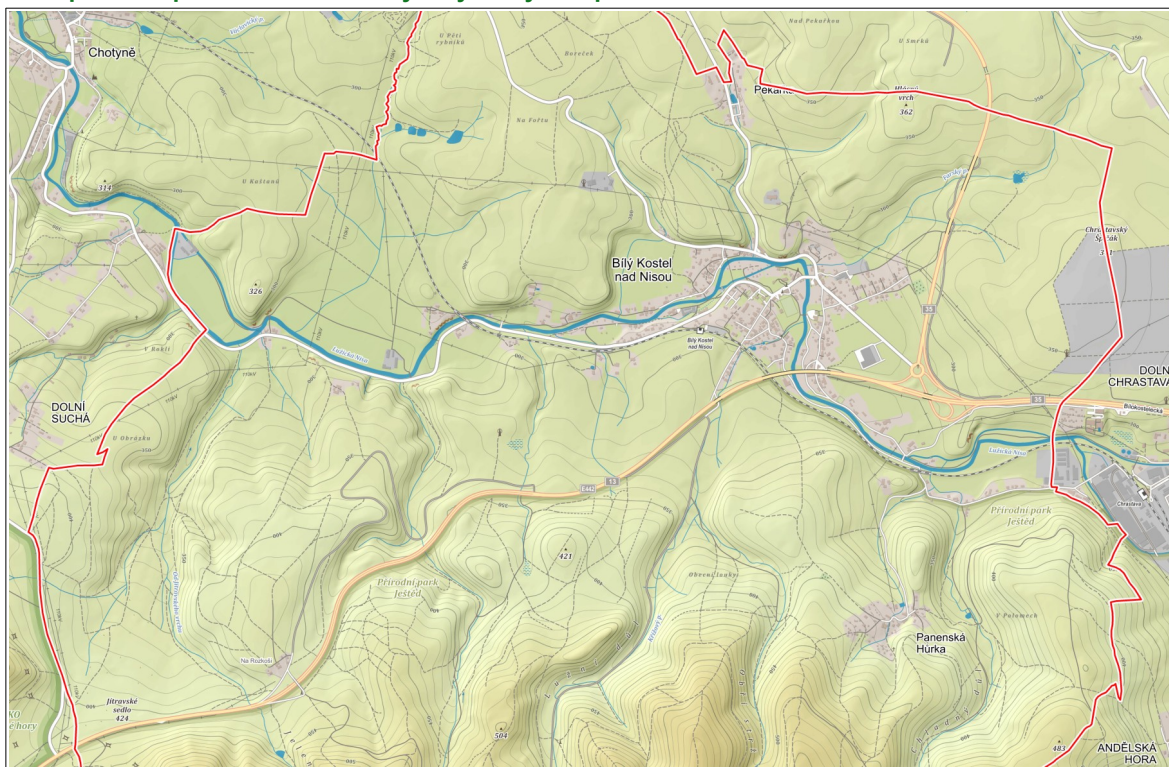
Záměr č. Z2 leží v záplavovém území Q100 Lužické Nisy a v aktivní zóně, přesto byl do změny č. 1 zařazen. Obec Bílý Kostel nad Nisou (vyjma částí Panenská Hůrka a Pekařka) historicky vznikla právě v rozšířeném místě údolní nivy meandrující řeky Lužické Nisy, a to již v 8. či 9. století. Výškové poměry jsou orientačně patrné z níže uvedeného výřezu zeměpisné mapy. Na níže uvedeném schématu centra obce je zřejmé, že značná část zastavěného / urbanizovaného území centra obce leží ve stanoveném záplavovém území Q100 a také v aktivní zóně záplavového území. Záplavové území bylo jednoduše stanoveno později než byla založena obec. Za této historickým vývojem vzniklé situace se jeví požadavek na vyloučení zástavby z aktivní zóny v zastavěném území či prolukách jako neslučitelný s dalším rozumným fungováním obce (nechceme-li přistoupit k nereálným řešením jako je přestěhování centra obce na nějaké vyvýšené místo apod.) a také v rozporu s dalšími prioritami územního plánování jako je minimalizování dalších záborů ZPF či PUPFL, vyloučení záboru a fragmentace volné krajiny či zakládání nových sídel ve volné krajině. Zároveň je vhodné v tomto kontextu uvést, že vývoj počtu obyvatel obce Bílý Kostel nad Nisou rozhodně nesdílí stagnující či klesající tendence typické pro velkou část obcí v ČR, viz kap. J odůvodnění.

**Schéma centra obce - zastavěné území (červeně) v soutisku s Q100 (světlejší modrá) a aktivní zónou (tmavší modrá)**



Zdroj: data ÚP Bílý Kostel nad Nisou a změny č. 1

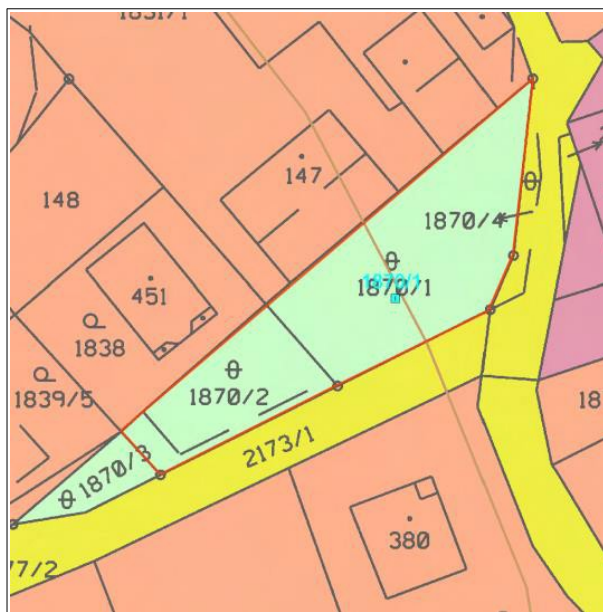
**Zeměpisná mapa obce se stínovým výškovým uspořádáním**



Zdroj: mapy.cz

**Návrh č. Z3**

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 1870/1, 1870/2
- Druh pozemku: 92 - Neplodná půda
- Výměra pozemků: 500 m<sup>2</sup>, 221 m<sup>2</sup>
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
- Požadavek na změnu: Stavba rodinného domu
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: Vlastník pozemku



Pozemky v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou parc. č. 1870/1, 1870/2 není vhodné zařazovat do zastavitelného území. Hlavním důvodem je jejich velikost 500 m<sup>2</sup> respektive 221 m<sup>2</sup> (v součtu 721 m<sup>2</sup>), což neodpovídá velikostem okolních pozemků, na kterých stojí venkovské domy. Velikost a dispoziční charakter tohoto pozemku neumožňuje umístění stavby takovým způsobem, aby byla zajištěn charakter rozvolněné venkovské zástavby, tak jako tomu je v okolí dotčeného pozemku.

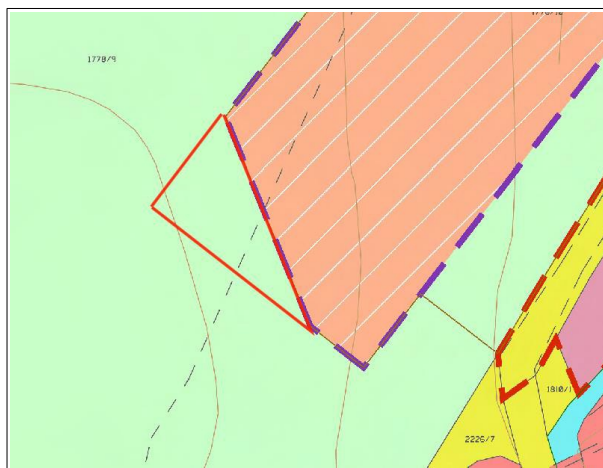
- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ne

**Záměr č. Z3 nebyl zařazen do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:**

- záměr je z hlediska urbanistického nevhodný, velikost a tvar uvedených pozemků nedávají předpoklady k tomu, aby na nich moh být umístěn objekt nenarušující charakter okolní zástavby.

**Návrh č. Z4**

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 1778/10, část 1778/9
- Druh pozemku: 92 - Neplodná půda
- Výměra pozemků: 1447 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
- Požadavek na změnu: Stavba rodinného domu
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: žádost obce



Dotčená část pozemků parc. č. 1778/10 a 1778/9 nacházející se v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou navazuje na vymezenou návrhovou plochu pro bydlení s označení B4, pro kterou byla zpracována územní studie US1 (US Bílý Kostel nad Nisou – Za nádražím). Z požadavku na změnu vyplývá, že se jedná pouze o dotvoření jihozápadní části návrhové plochy (tedy rozšíření) o 1447 m<sup>2</sup>. Vzhledem ke skutečnosti že jde pouze o dotvoření plánované zastavitelné plochy, kterou řeší US1 a plocha změny využití logicky

navazuje na návrhovou plochu B4, doporučujeme souhlas.

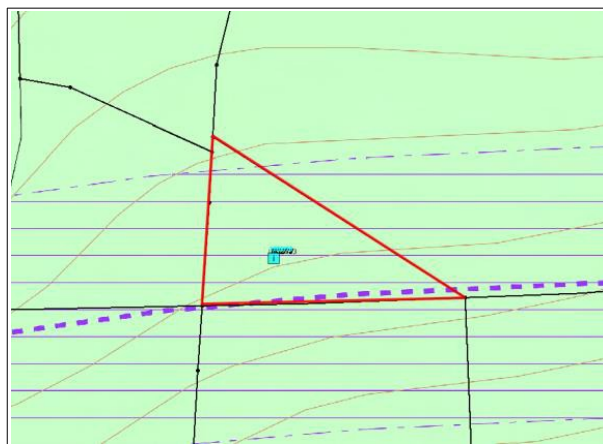
- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ano

**Záměr č. Z4 byl zařazen** do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:

- jedná se o dílčí doplnění rozvojové plochy bydlení individuálního B4, která je již obsažena v platném ÚP Bílý Kostel nad Nisou;
- pro tuto rozvojovou plochu byla již zpracována územní studie ÚS1 „Za nádražím“;
- záměr není dotčen žádným limitem využití území, který by jej striktně vylučoval.

### Návrh č. Z5

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 1852/13
- Druh pozemku: Orná půda
- Výměra pozemků: 3 013 m<sup>2</sup>
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
- Požadavek na změnu: Výstavba domů včetně technické infrastruktury
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: Vlastník pozemku



Pozemek parc. č. 1852/13 nenavazuje na zastavěné území obce Bílý Kostel nad Nisou. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Zařazením předmětného pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury a rozšiřování zástavby do volné krajiny. Umístění zastavitelných ploch pro bydlení do této lokality zcela odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z hlediska urbanismu a uspořádání zástavby sídla je vhodnější umístění zastavitelných ploch naopak v blízkosti komunikace a v návaznosti na intravilán obce, nikoliv do bloku zemědělského půdního fondu. Také vzhledem k nízkému procentu využití současných zastavitelných ploch, není vhodné výrazným způsobem rozšiřovat zastavitelné plochy, ale pouze prověřit využitelnost stávajících zastavitelných ploch a případně je pouze vhodným způsobem doplnit.

- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ne

**Záměr č. Z5 nebyl zařazen** do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:

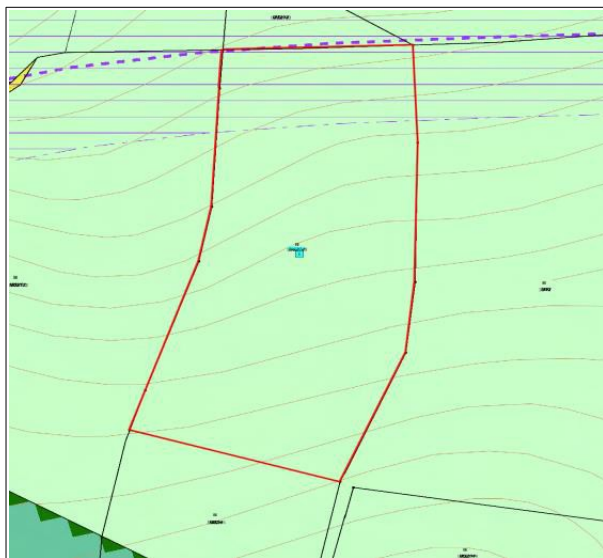
- záměr je z hlediska urbanistického nevhodný;
- pozemek nenavazuje na zastavěné území;
- zařazením pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury obce a rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- záměr odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu;
- akceptováním záměru by byla narušena celistvost souvislé zemědělské plochy.

### Návrh č. Z6

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 1852/18
- Druh pozemku: Orná půda
- Výměra pozemků: 2 8016 m<sup>2</sup>
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty



- Požadavek na změnu: Výstavba domů včetně technické infrastruktury
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: Vlastník pozemku



Pozemek parc. č. 1852/18 nenavazuje na zastavěné území obce Bílý Kostel nad Nisou. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Zařazením předmětného pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury a rozšiřování zástavby do volné krajiny. Umístění zastavitelných ploch pro bydlení do této lokality zcela odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu

Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z hlediska urbanismu a uspořádání zástavby sídla je vhodnější umístění zastavitelných ploch naopak v blízkosti komunikace a v návaznosti na intravilán obce, nikoliv do bloku zemědělského půdního fondu. Také vzhledem k nízkému procentu využití současných zastavitelných ploch, není vhodné výrazným způsobem rozšiřovat zastavitelné plochy, ale pouze prověřit využitelnost stávajících zastavitelných ploch a případně je pouze vhodným způsobem doplnit.

- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ne

**Záměr č. Z6 nebyl zařazen do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:**

- záměr je z hlediska urbanistického nevhodný;
- pozemek nenavazuje na zastavěné území;
- zařazením pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení urbanistické struktury obce a rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- záměr odporuje cílům a úkolům územního plánování ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu;
- akceptováním záměru by byla narušena celistvost souvislé zemědělské plochy.

#### Návrh č. Z7

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

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

- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ano



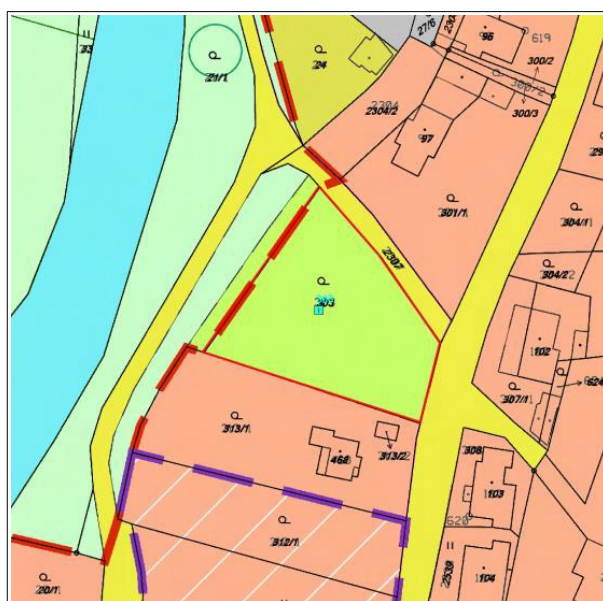
**Záměr č. Z7 byl zařazen** do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:

- záměr je z hlediska urbanistického vhodný, navazuje na stávající strukturu zástavby Panenské Hůrky;
- pozemek leží uvnitř zastavěného území i uvnitř intravilánu 1966;
- dle map císařských otisků se historicky jednalo o zastavěný pozemek;
- záměr není dotčen žádným limitem využití území, který by jej striktně vylučoval.

### Návrh č. Z8

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 303
- Druh pozemku: zahrady
- Výměra pozemků: 1 500 m<sup>2</sup>
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - zahrady
- Požadavek na změnu: Výstavba RD
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: Vlastník pozemku

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



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

- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ne

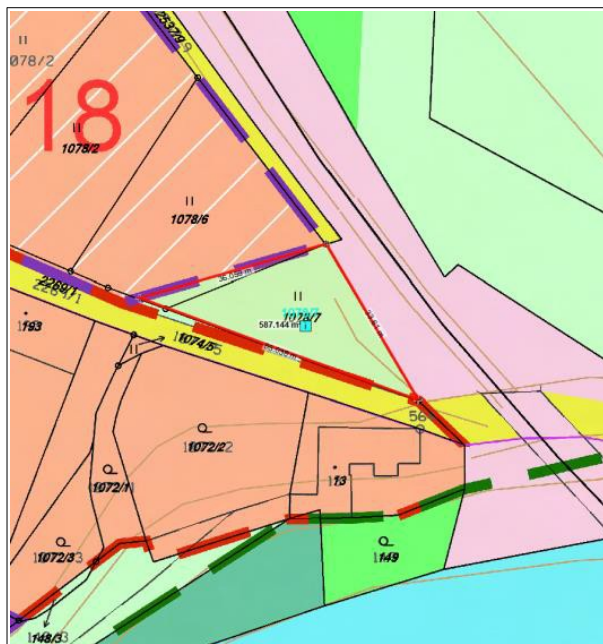
**Záměr č. Z8 byl zařazen** do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:

- záměr je z hlediska urbanistického vhodný, jedná se o proluku v rámci stabilizované uliční fronty;
- pozemek leží uvnitř zastavěného území;
- nejedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- z hlediska ochrany ZPF se sice jedná o II. třídu ochrany ZPF, avšak nikoliv o součást uceleného zemědělského lánu, ale o pozemek, který svou polohou uvnitř zastavěného území nenavazuje na souvislou zemědělskou plochu a není vhodný k intenzivnímu zemědělskému hospodaření.

Záměr č. Z8 leží v záplavovém území Q100 Lužické Nisy a v aktivní zóně, přesto byl do změny č. 1 zařazen. Odůvodnění viz záměr č. Z2.

**Návrh č. Z9**

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



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

- Doporučení pořizovatele ke schválení návrhu: ano

**Záměr č. Z8 byl zařazen** do návrhu změny č. 1 ÚP Bílý Kostel z těchto důvodů:

- jedná se o zbytkovou plochu mezi stávající železniční dráhou, místní komunikací a návrhovou plochou pro bydlení B18;
- pozemek navazuje na zastavěné území;
- nejedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- z hlediska ochrany ZPF se sice jedná o II. třídu ochrany ZPF, avšak nikoliv o součást uceleného zemědělského lánu, ale o pozemek, který svou polohou uvnitř zastavěného území nenavazuje na souvislou zemědělskou plochu a není vhodný k intenzivnímu zemědělskému hospodaření;
- pozemek leží v OP dráhy, před jeho využitím bude třeba posoudit případné negativní vlivy (zejm. hluk).

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

### **Požadavky na dopravní infrastrukturu**

- Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému
- Krajská kategorizace silnic II. a III. třídy je respektována, stejně jako celostátní Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040, podrobněji v kap. I.D.1 odůvodnění.
- Pro nové zastavitelné plochy budou navržena kapacitní dopravní napojení se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.

Nově navržené zastavitelné plochy mají odpovídající dopravní napojení.

- Při pořízení 1. změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou bude zohledněna cyklostezky Odra – Nisa a cyklostezky sv. Zdislava.  
V rámci řešení změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou byly zohledněny multifunkční turistické koridory Lužická Nisa, Nová Hřebenovka

#### Požadavky na technickou infrastrukturu

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

Požadavek zapracován, viz kap. D2) výrokové části.

#### Požadavky na občanské vybavení

Požadavek na občanskou vybavenost se neuplatňuje.

Bez reakce.

#### Požadavky na civilní ochranu

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

Splněno.

#### Požadavky na veřejné zdraví

Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.

Splněno.

#### Požadavky na veřejná prostranství

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

Splněno. Síť veřejných prostranství byla v rámci změny č. 1 upřesněna a doplněna.

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

- Návrh 1. změny musí vycházet ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce obce Bílý Kostel nad Nisou.  
Splněno. V rámci změny č. 1 nedochází ke změně urbanistické koncepce.
- Prověřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.  
Řešeno v kap. F3) výrokové části.
- Bude řešena problematika oplocování nezastavitelných pozemků. Bude stanoveno, za jakých podmínek lze nezastavitelný pozemek oplotit, případně bude oplocení vyloučeno.  
Řešeno v kap. F2), podkap. „Stanovení podmínek v nezastavěném území a v nezastavitelných plochách“.
- V nezastavěném území řešit problematiku bariér, např. ohrazování větších územních celků pro chov hospodářských zvířat.  
Řešeno v kap. F2), podkap. „Stanovení podmínek v nezastavěném území a v nezastavitelných plochách“.

- Zohlednit existující závěry ze současně pořizované Územní studie krajiny ORP Liberec (průzkumy a rozборы, návrhová část).  
Zohledněno v kontextu předmětu změny.

### Ochrana přírody a krajiny

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

### Zemědělský půdní fond

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

### Pozemky určené k plnění funkce lesa

- Nově navrhované zastavitelné plochy nesmí narušit celistvost stávajících lesních pozemků.  
Splněno.
- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona).  
Respektováno, změna územního plánu však neumisťuje stavby, to je třeba řešit v následné podrobnější dokumentaci. Vzdálenost 50 m od lesních pozemků je v dokumentaci (v koordinačním výkrese) zakreslena.
- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.  
Respektováno. Údržba komunikací / lesních cest není v kompetenci změny územního plánu.

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

Neuplatňuje se.

Bez reakce.

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

- Navržené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace budou řádně odůvodněny.  
Navržené veřejně prospěšné stavby jsou odůvodněny v kap. I.G. odůvodnění.

**D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI.**

Neuplatňuje se.

Plochy nebo koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci se nevymezují.

Dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno v zpracováním územní studie vymezené územním plánem (ÚS 1 a ÚS 2) zůstávají, avšak posouvá se lhůta pro jejich zpracování. Zároveň je pro plochu ÚS 1 upravena hranice řešeného území v souvislosti s úpravou plochy B4.

**E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.**

Není požadováno zpracování variantního řešení.

Změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nebyla zpracována ve variantách.

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

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

Závazná část:

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

**Grafická část:**

- |   |           |
|---|-----------|
| ▪ Výkres základního členění                           | 1 : 5 000 |
| ▪ Hlavní výkres                                       | 1 : 5 000 |
| ▪ Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření        | 1 : 5 000 |
| ▪ Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury | 1 : 5 000 |

Odůvodnění:

**Textová část**, která bude obsahovat zejména:

- A vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- B Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu
1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

3. s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  4. s požadavky zvláštních právních předpisů.
- C vyhodnocení splnění požadavků zadání
- D komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
- E Odůvodnění VPS a VPO
- F vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- G výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- H vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

**Grafická část:**

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

**Rozsah zpracování dokumentace:**

Celá dokumentace návrhu 1. změny bude předána:

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

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

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

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

Čistopisy 1. změny budou odevzdány:

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

**Technické požadavky na zpracování 1. změny územního plánu:**

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

Požadavky na kvalitu dat:

- Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.

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

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

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

STANOVISKO KÚLK OŽPaZ č.j. KULK 96410/2018 ze dne 12.12.2018

K návrhu Zadání změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou, po posouzení jeho obsahu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona, krajský úřad neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

STANOVISKO KÚLK OŽPaZ č.j. KULK 94161/2018 ze dne 26.11.2018

Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Bílý Kostel nad Nisou a z něj vyplývající Návrh Změny č. 1 územního plánu Bílý Kostel nad Nisou nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

**ZÁVĚR**

**Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.**

## **L.2 POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU 1. ZMĚNY ÚP BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ)**

### **L.2.1 ÚDAJE O POKYNECH K ÚPRAVĚ NÁVRHU 1. ZMĚNY ÚP BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ)**

Pokyny byly zpracovány pořizovatelem Bc. Jaroslavem Nýdrlem a Mgr. Janem Jakschem (oprávněná úřední osoba dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu) z Odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Liberce, jako příslušného Úřadu územního plánování pro ORP Liberec na základě předchozích jednání a doručeny zpracovateli dne 5.8.2020.

### **L.2.2 POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU 1. ZMĚNY ÚP BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ)**

#### **1) Na základě pořizovatele a určeného zastupitele**

- V textové části a v odůvodnění lépe specifikovat oplocení funkčních ploch. (Důvodem je zohlednění skutečnosti, že v oblasti tahu komunikace I/13 směrem na Chrastavu v místě kontaktu s lesním porostem je záměr oplotit les/komunikaci za účelem snížení rizika srážky se zvěří).

Do přípustného využití bylo doplněno "oplocení silnic provedené z důvodu zvýšení bezpečnosti provozu".



- Lépe specifikovat minimální plochu stavebního pozemku pro plochy bydlení individuálního. Musí být jasné, že nelze například spojit funkční plochu „zeleně“ a plochu pro „bydlení“ a tvrdit, že nyní dosahují 800 metrů a mohou stavět...

Do kap. F3) byla doplněna věta: "Minimální výměra stavebního pozemku se počítá vždy v rámci stejné kategorie plochy s rozdílným způsobem využití.", obdobně byl upřesněn i výpočet koeficientů KZP a KZ.

- Umožnit vymezení účelových tras ve všech funkčních plochách  
Řešeno v základní vybavenosti území v plochách zastavěných a zastavitelných a v základní vybavenosti území v plochách nezastavěných a nezastavitelných.
- V oblasti, kde komunikace 1/13 protíná intravilán a překonává Lužickou Nisu, je třeba vyřešit zástavbu a možné záměry další zástavby pod mostem (Most je funkční plochou dopravní infrastruktury silnice a pod ním jsou plochy výroby a skladování – výroba a sklady). Využití symbologie šrafy?

Řešeno změnou zobrazení tak, že u mostů na silnicích I. třídy jsou zobrazeny plochy "pod mostem" a most je zobrazen tlustou čárkovanou čarou v barvě plochy dopravní infrastruktury – silniční.

## 2) Zohlednit a zapracovat stanoviska dotčených orgánů

Stanoviska dotčených orgánů jsou přílohou dokumentu v pdf.

Jedná se o stanoviska těchto dotčených orgánů: Ministerstvo obrany, Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina, Povodí Labe, Státní pozemkový úřad, Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, GasNet s. r. o., Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Liberecký kraj, Ministerstvo dopravy, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Magistrát města Liberec

Z následujících stanovisek dotčených orgánů nevyplývá potřeba úprav změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou: GasNet s. r. o., Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, Ministerstvo obrany, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina.

### Povodí Labe

Na základě nesouhlasu byly vypuštěny návrhové plochy 1Z-B35 (záměr Z2) a 1Z-B36 (záměr Z8). Pro plochu 1Z-T13 byl doplněn požadavek „bude minimalizován vliv na odtokové poměry výškovým a směrovým umístěním objektu ve vztahu na použitou technologii pro ochranění při průchodu povodňových průtoků a následném uvedení do provozu po povodni“.

### Státní pozemkový úřad

Stavby HOZ (HOZ1, HOZ2, HOZ3, HOZ4, HOZ5) nejsou návrhy změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou dotčeny a jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

### Krajská hygienická stanice Libereckého kraje

Dle požadavku byly doplněny následující podmínky:

- Při umístění staveb pro bydlení v ploše B4 bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na pozemní komunikaci I/13 v budoucích chráněných prostorech.
- Při umístění staveb pro bydlení v ploše B18a bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech.

### Ministerstvo dopravy

**ad 1)** Ochranné pásmo silnic I. třídy v souladu s § 30 a §32 zákona č. 13/1997 sb., o pozemních komunikacích, v platném znění je respektováno.

**ad 2)** Dopravní připojení nových rozvojových či přestavbových lokalit VS1a a VS1b je požadováno přednostně řešit bez nových přímých připojení na silnice I. třídy. Plocha VS2

se vypouští. Plochy VS1a a VS1b jsou obsaženy v platném územním plánu, úpravy plynou pouze z aktualizace zastavěného území. V případě uvedených ploch je třeba vzít v úvahu jejich polohu a fakt, že „stará“ silnice I/35, dnes označena I/35J dosud nebyla převedena na silnici III. třídy a zároveň obsluhuje urbanizované území obce, proto napojení některých ploch, na tuto silnici nelze zcela vyloučit. Případná dopravní napojení budou v souladu s příslušnými technickými normami a předpisy, například ČSN 73 6101 (projektování silnic a dálnic) a budou řešena v následných stupních projektové přípravy.

**ad 3)** Cyklostezka 1Z-K14 je požadována řešit bezkolizně se silnicí I/13, tzn. primárně mimo těleso silnice I/13. Návrh technického řešení souběhu cyklostezky a silnice I/13 je požadována řešit v souladu s TP 179 (Technické podmínky navrhování komunikací pro cyklisty) a z bezpečnostních důvodů je doporučováno projednat s Policií ČR. Plocha cyklostezky 1Z-K14 je navržena mimo plochy dopravní infrastruktury – silniční, tím je zmiňovaná kolize vyloučena. Konkrétní technické řešení bude předmětem následných stupňů projektové přípravy.

### **Ředitelství silnic a dálnic ČR**

**ad 1)** Požadují respektovat ochranné pásmo (OP) silnic I. třídy v souladu s § 30 a § 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění. OP silnice I/35J požadujeme vyznačit v koordinačním výkrese. Vzhledem k tomu, že ve stanovisku ŘSD je uvedeno, že silnice I/35J („bývalá“ silnice I/35) je ve fázi převodu vlastnictví, bylo zachováno cílové značení jako silnice III/2715, přičemž ochranné pásmo bylo zakresleno 50 m od osy silnice tak, jak je požadováno, i přesto, že výsledná grafika v koordinačním výkrese vypadá poněkud nelogicky.

**ad 2)** Požaduje se dopravní připojení nových rozvojových či přestavbových ploch (např. VS1a, VS1b, VS2,...) řešit bez nových přímých připojení na silnice I. třídy (včetně silnice I/35J). Případná úprava stávajícího dopravního napojení musí být projednána a odsouhlasena majetkovým správcem komunikace ŘSD ČR Správa Liberec a musí být v souladu s příslušnými technickými normami a předpisy, například ČSN 73 6101 (projektování silnic a dálnic). Plocha VS2 se vypouští. Plochy VS1a a VS1b jsou obsaženy v platném územním plánu, úpravy plynou pouze z aktualizace zastavěného území. V případě uvedených ploch je třeba vzít v úvahu jejich polohu a fakt, že „stará“ silnice I/35, dnes označena I/35J dosud nebyla převedena na silnici III. třídy a zároveň obsluhuje urbanizované území obce, proto napojení některých ploch, na tuto silnici nelze zcela vyloučit. Případná dopravní napojení budou v souladu s příslušnými technickými normami a předpisy, například ČSN 73 6101 (projektování silnic a dálnic) a budou řešena v následných stupních projektové přípravy, samozřejmě musí být projednána a odsouhlasena majetkovým správcem komunikace ŘSD ČR Správa Liberec.

**ad 3)** Cyklostezka 1Z-K14 je požadována řešit bezkolizně se silnicí I/13, tzn. primárně mimo těleso silnice I/13. Návrh technického řešení souběhu cyklostezky a silnice I/13 se požaduje řešit v souladu s TP 179 (Navrhování komunikací pro cyklisty) a z bezpečnostních důvodů požadujeme projednat s Policií ČR. Dále požadujeme cyklostezku koordinovat se záměrem I/13 Rozkoš - migrační objekt, oplocení. Plocha cyklostezky 1Z-K14 je navržena mimo plochy dopravní infrastruktury – silniční, tím je zmiňovaná kolize vyloučena. Konkrétní technické řešení bude předmětem následných stupňů projektové přípravy. Pokud by snad oplocení silnice I/13 zasahovalo vně ploch dopravní infrastruktury – silniční, je třeba koordinaci se záměrem cyklostezky Sv. Zdislavy zajistit v následujících stupních projektové přípravy.

Možnost výstavby oplocení je zanesena do výrokové části, a to i na ostatních plochách ve vzdálenosti 50 m od ploch dopravní infrastruktury – silniční. Zároveň byla upřesněna poloha ekoduktu (migračního objektu) dle přílohy ke stanovisku.

### **Magistrát města Liberec – odbor životního prostředí**

**ad 1)** z hlediska ochrany přírody a krajiny

Textová část, kap. E), doplněna o podkapitulu „Ochrana krajinného rázu v urbanizovaném území“ dle závěrů Územní studie Krajiny správního obvodu ORP Liberec (2019).

**ad 3)** z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem

Plochy 1Z-B35 a 1Z-B36 byly z návrhu vypuštěny.

V rámci plochy 1Z-B34, do které zasahuje záplavové území Q100 a aktivní zóna, lze umístit stavbu mimo tyto vymezené limity využití území. Územnímu plánu nepřísluší duplikovat ukládání povinností stanovených zákonem.

Plocha B13b není předmětem řešení změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou. Lze ji využít např. jako zahradu k sousednímu objektu.

**ad 7)** z hlediska státní památkové péče

Požadavek na vzrostlou ochrannou zeleň směrem k areálu kostela pro plochu 1Z-TI3 byl doplněn do kap. F2).

### **Koordinované stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje**

**ad 4)** ZPF

B4 – plocha zvětšena, dohoda na kompenzaci,

B18a – plocha převážně představuje část rozdělené plochy B18, která je obsažena v platném územním plánu, doplněná (menší část) je předmětem kompenzace na základě dohody,

1Z-B33 – plocha je ponechána a zábor kompenzován na základě dohody,

1Z-B34 – plocha ve zmenšené podobě ponechána a zábor kompenzován na základě dohody,

1Z-B35 – plocha byla vypuštěna

### **3) Přípomínka veřejnosti – zohlednit připomínku veřejnosti parcely č. 2358/3 a 2358/1 v k. u. Bílý Kostel nad Nisou zařadit do ploch dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace**

**Přípomínka – Anna Provazníková, JUDr. Miroslav Stegura, Marie Jakubcová**

Uvedená komunikace p.č. 2535 na Pekařce je již v platném ÚP napojena na komunikaci p.č. 2359 a je tak zajištěn přístup na navazující zemědělské pozemky. Grafická příloha není dostupná.

Po dohodě s pořizovatelem se změnou č. 1 nemění funkční využití uvedených pozemků.

## **L.3 POKYNY K ÚPRAVĚ DOKUMENTACE 1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU**

### **L.3.1 ÚDAJE O POKYNECH K ÚPRAVĚ DOKUMENTACE 1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU**

Pokyny byly zpracovány pořizovatelem Bc. Jaroslavem Nýdrlem a Mgr. Janem Jakschem (oprávněná úřední osoba dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu) z Odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Liberce, jako příslušného Úřadu územního plánování pro ORP Liberec na základě předchozích jednání a doručeny zpracovateli dne 17.2.2021.

### L.3.2 POKYNY K ÚPRAVĚ DOKUMENTACE 1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

#### A) **Zakomponovat do regulativů zelený pás ve vztahu k Plochám bydlení – individuálního**

Podmínky prostorového uspořádání ploch výroby a skladování – výroba a sklady byly doplněny o bod „využití plochy VS1a je podmíněno založením souvislého pásu vysoké izolační zeleně při severním, severozápadním a západním okraji plochy o minimální šířce 10 m, a to v rámci plochy VS1a“

#### B) **Dle konzultace se starostou obce a pořizovatelem upravit regulativ u Ploch výroby a skladování – výroba a sklady** (dát lehkou výrobu do hlavního využití, aby byla přípustná pouze lehká výroba, zvážit vyloučení využití ploch výslovně pro obalovny; v odůvodnění lehké výroby prověřit využití formulace z návrhu územního plánu Liberec; vyloučení formy výroby produkující pachovou zátěž)

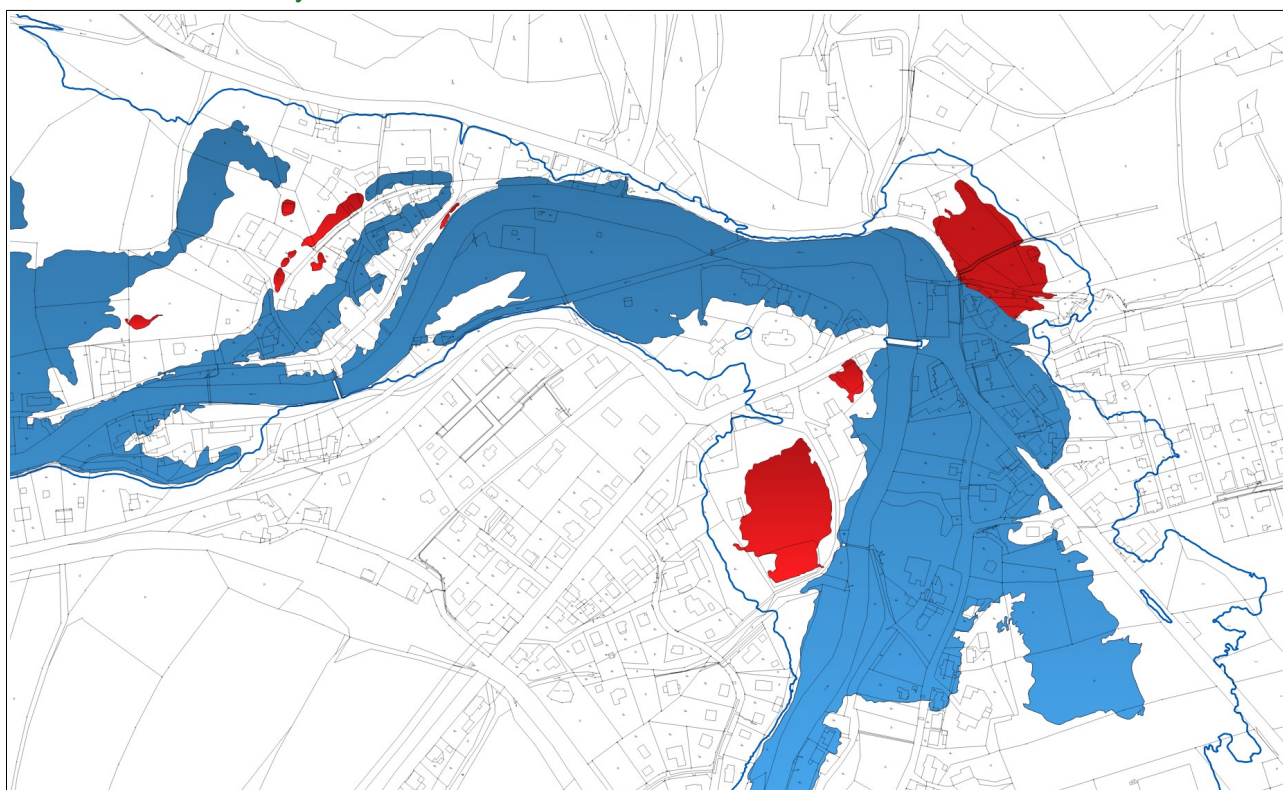
Byla doplněna definice lehké výroby, zároveň byl upraven regulativ ploch výroby a skladování – výroba a sklady. Inspirováno rozpracovaným ÚP Liberec.

#### C) **Prověřit zakomponování světelného znečištění do regulativů**

Řešení světelného znečištění je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu.

#### D) **Zpracování nově přepočítané aktivní zóny záplavového území**

Nově přepočítaná aktivní zóna záplavového území byla zpracována do koordinačního výkresu. Oproti předchozí verzi byla plošně zredukována, vypuštěné části jsou na obrázku níže označeny červeně.



- E) Úprava regulativu v k.u. Bílý Kostel nad Nisou pro parcelu č. 282** (plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura) takovým způsobem, aby bylo možné realizovat projekt hasičské zbrojnice (dokumentaci dodá zašle pan starosta)

Plocha hasičské zbrojnice byla změněna na plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a vzhledem k velmi malému pozemku byly upraveny pro tento konkrétní pozemek koeficienty zastavěnosti pozemku KZP (0,70) a zeleně KZ (0,00) tak, aby bylo možné na pozemku rozšířit budovu hasičské zbrojnice. Lokální úprava regulativů je odůvodněna veřejnou prospěšností záměru při nemožnosti získání dalších okolních ploch.

## DALŠÍ PROVEDENÉ ÚPRAVY

Byla provedena mírná úprava plochy **B6** a vymezení řešeného území územní studie **ÚS2** na základě pracovních jednání uskutečněných v průběhu zpracování změny. Účelem je zejména zajištění možností bezproblémového dopravního přístupu pro plochu B6. Dále byla plocha B6 zmenšena o kompenzace ZPF.

Byla změněna funkce plochy na p.p.č. 1869/7 a st.p.č.358, kde se nachází občerstvovací zařízení „**Stánek pod třešní**“ z plochy rekreace – rodinné na plochy občanského vybavení – komerční, která lépe odpovídá stávajícímu způsobu využití pozemků. Jedná se o dodatečnou žádost obce.

Byl uzpůsoben regulativ plochy hasičské zbrojnice tak, aby bylo možné její rozšíření.

Vzhledem k tomu, že v průběhu pořizování změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou byla schválena a vstoupila v platnost Aktualizace č. 1 ZÚR LK, byla dokumentace tomuto přizpůsobena.

## L.4 POŽADAVKY NA ÚPRAVU UPRAVENÉ DOKUMENTACE ZMĚNY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

### L.4.1 ÚDAJE O POŽADAVCÍCH NA ÚPRAVU UPRAVENÉ DOKUMENTACE ZMĚNY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Požadavky byly zpracovány pořizovatelem (ÚÚP MML) a doručeny zpracovateli dne 16.9.2021.

### L.4.2 POŽADAVKY NA ÚPRAVU UPRAVENÉ DOKUMENTACE ZMĚNY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

- 1) Dle odůvodnění dokumentace změny kapitoly L.2.2 měla být do výrokové části doplněna doplněna podkapitola „Ochrana krajinného rázu v urbanizovaném území“. Kapitola nebyla doplněna. (požadavek MML ŽP)

Kapitola „Ochrana krajinného rázu v urbanizovaném území“ byla doplněna do výrokové části (omylem byla uvedena pouze v odůvodnění, v textu územního plánu s vyznačením změn).

- 2) V odůvodnění u plochy 1Z-B34 upozornit na to, že se nachází v záplavovém území Lužické Nisy a částečně i v aktivní zóně. K tomu uvést, že stavby, zařízení nebo činnosti podléhají souhlasu vodoprávního úřadu dle § 17 vodního zákona. (požadavek MML ŽP)

Informace o Q100 a AZ je uvedena v odůvodnění, kap. I.C, podkap. „Podrobnější odůvodnění některých lokalit“, doplněno „stavby, zařízení nebo činnosti podléhají souhlasu vodoprávního úřadu dle § 17 vodního zákona“.

- 3) Za nově vymezené plochy pro bydlení (B4, B18a, B33, B34) musí být provedena kompenzace o stejné výměře, která může být řešena v rámci návrhové plochy výroby a skladování VS2.

Za výše uvedené plochy (B4, B18a, Z1-B33 a Z1-B34) je navržena kompenzace –

navrácení plochy VS2 do stabilizovaných ploch zemědělských – orná půda a trvalé travní porosty, viz kap. N.1.5 odůvodnění.

- 4) Zdůvodnit vymezení plochy 1Z-B33 a 1Z-B34 zejména ve vazbě na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě § 4 a 5 zákona o ochraně ZPF. (požadavek KULK ZPF)

Do kapitoly N.1.2 odůvodnění byla doplněna podkapitola „Odůvodnění návrhu záborových lokalit“, kde jsou výše uvedené lokality podrobně odůvodněny.

- 5) Sjednotit výměru záboru u rozšiřované plochy B4. (požadavek KULK ZPF)

Přesné znění požadavku orgánu ochrany ZPF (Koordinované stanovisko OÚPSŘ 277/2018/OÚP, KULK 45804/2020 ze dne 30. června 2020) je: „Dále orgán ochrany ZPF shledal rozporný údaj u plochy B4, kdy je v kapitolách I a L u této lokality uváděno, že dochází k dotčení plochy o výměře 1447 m<sup>2</sup>, ale v přehledu struktury záborových lokalit je u lokality B4 uvedena hodnota záboru ZPF 2312 m<sup>2</sup>.“.

Nejedná se o rozporný údaj, pouze se v různých kapitolách jedná o různé údaje:

- **I.C** - Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně: jedná se o skutečnou výměru trojúhelníkové části lokality B4, která je doplňována na její západní straně dle měření zpracovatele nad novou DKM (zaokrouhleně 1392 m<sup>2</sup>), zákres lokality byl také upřesněn s ohledem na zpracovanou územní studii pro lokalitu B4 „Za nádražím“, výměra také nezahrnuje vjezdy do lokality ze stávající komunikace na ppč. 2226/8 v k.ú. Bílý Kostel nad Nisou;
- **L** - Vyhodnocení splnění požadavků zadání: jedná se o údaj obsažený v Zadání 1. změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou, kde je výměra změřena (možná s nějakou nepřesností) pořizovatelem nad platným ÚP Bílý Kostel nad Nisou (1447 m<sup>2</sup>), výměra také nezahrnuje vjezdy do lokality ze stávající komunikace na ppč. 2226/8 v k.ú. Bílý Kostel nad Nisou; vzhledem k tomu, že se jedná o text převzatý ze zadání, není nijak zpracovatelem upravován, proto je ponecháno číslo uvedené v zadání 1. změny územního plánu Bílý Kostel nad Nisou;
- **N.1** - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF: jedná se o výměru trojúhelníkové části lokality B4, která je doplňována na její západní straně s přičtenými výměrami vjezdů do lokality B4 ze stávající komunikace na ppč. 2226/8 v k.ú. Bílý Kostel nad Nisou, které nejsou obsaženy v platném ÚP a které také představují zábor ZPF; v kapitole N.1.5 - Lokality navrácené do ZPF – kompenzace je (dle předchozí dohody s orgánem ochrany ZPF) uvedena pouze výměra trojúhelníkové části lokality B4, která je doplňována na její západní straně (1391,6 m<sup>2</sup>).

Na základě výše uvedených informací není třeba v různých číslech spatřovat rozpor.

- 6) Do Odůvodnění zpracovat aktualizaci č. 4 PÚR ČR.

Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla zpracována do odůvodnění, kap. B.1.

- 7) Zajistit návaznost průběhu železničního koridoru D33C s průběhem vymezeným v pořizovaném územním plánu Rynoltice.

Vymezení koridoru územní rezervy D33C bylo upraveno v jeho západní části v koordinaci s právě pořizovaným ÚP Rynoltice.

## **M VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR**

Změna č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nenavrhuje nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

## N VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

### N.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Vyhodnocení bylo provedeno dle aktuální společné metodiky MMR, MŽP a ÚÚR „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“.

#### N.1.1 LOKALITY, JEJICHŽ ZÁBOR SE NEVYHODNOCUJE

Plochy zastavitelné / přestavby:

**1Z-B32** plocha bydlení – individuálního na Panenské Hůrce, která je do 2000 m<sup>2</sup> a leží v zastavěném území, jedná se o záměr Z8 ze zadání změny č. 1

**P3** plocha přestavby, smíšená – obytná, plocha upravena / zvětšena na základě dodatečného požadavku obce, plocha neleží na ZPF

Pozn.: další informace ke konkrétním plochám jsou k dispozici v kap. I.C odůvodnění.

#### N.1.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBY

Zařazení lokalit v plochách s rozdílným způsobem využití

zastoupené lokality (uvedeny pouze lokality vyžadující změnu druhu pozemku = předmět vyhodnocení záborů)	stručná charakteristika převažujícího budoucího funkčního využití
<b>Návrh ploch zastavitelných</b>	
B4	plochy bydlení – individuální (jako zábor ZPF vyhodnocena pouze doplňovaná část plochy)
B6	plochy bydlení – individuální (jako zábor ZPF vyhodnocena pouze doplňovaná část plochy)
B18a	plochy bydlení – individuální (jako zábor ZPF vyhodnocena pouze doplňovaná část plochy)
1Z-B33	plochy bydlení – individuální (požadavek obce)
1Z-B34	plochy bydlení – individuální (požadavek obce)
1Z-K14	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (nově budovaný úsek cyklostezky Sv. Zdislavy)

#### Přehled struktury záborových lokalit dle základních druhů pozemků

lokality	celková výměra záboru	ZPF celkem	z toho			NZP celkem	z toho PUPFL	ZÚ	ochrana ZPF		třídy ochrany ZPF	meliorace
			orná půda	zahrady, sady	TTP				I.+II. třída	III.-V. třída		
B4	2465	2312	2312	0	0	153	0	0	0	2312	III., V.	–
B6	1115		0	0	1115	0	0	0	0	1115	V.	51
B18a	533	533	0	0	533	0	0	0	533	0	II.	–
1Z-B33	1427	1427	0	0	1427	0	0	0	0	1427	III.	–
1Z-B34	1476	1476	0	1476	0	0	0	0	1476	0	II.	–
1Z-K14	19733	10835	10835	0	0	8898	0	0	3424	7411	II., III., IV., V.	972
<b>celkem</b>	<b>26749</b>	<b>16583</b>	<b>13147</b>	<b>1476</b>	<b>3075</b>	<b>9051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5433</b>	<b>12265</b>		<b>1023</b>

Pozn.: V tabulce jsou vyčísleny jen ty části návrhových lokalit, které nebyly zahrnuty v ÚP Bílý Kostel nad Nisou či kde se mění jejich funkční využití.

Pozn.: Součástí vyhodnoceného záboru lokality B4 jsou i vjezdy na plochu ze stávající místní komunikace.



**ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZÁBOROVÝCH LOKALIT:**

**Plocha změny B4 – rozšíření (záměr č. Z4)**

požadavek na změnu územního plánu:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: 1778/10, část 1778/9
- Druh pozemku: 92 - Neplodná půda
- Výměra pozemků: 1392 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty
- Požadavek na změnu: Stavba rodinného domu
- Odpovídá funkci: Plochy bydlení – bydlení individuální
- Vlastnictví pozemku: Obec Bílý Kostel nad Nisou, žádost obce



současný stav:

- plocha zemědělská

návrh řešení:

- změna funkčního využití plochy zemědělské na plochu pro bydlení – individuální

odůvodnění:

- jedná se o dílčí doplnění rozvojové plochy bydlení individuálního B4, která je již obsažena v platném ÚP Bílý Kostel nad Nisou;
- pro tuto rozvojovou plochu byla již zpracována a odsouhlasena územní studie ÚS1 „Za nádražím“;
- záměr není dotčen žádným limitem využití území, který by jej striktně vylučoval;
- pro zástavbu plochy bylo již vydáno stavební povolení a již započala realizace.

**Obz.: Územní studie Rodinné domy, lokalita "Za nádražím", Bílý Kostel nad Nisou – Hlavní výkres**



Zdroj: Územní studie Rodinné domy, lokalita "Za nádražím", Bílý Kostel nad Nisou (ANTA-AG s.r.o., 2017)

**Plocha změny B6 - rozšíření plochy u hřbitova**

základní údaje:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: části parcel 482/4, 602/2, 609/4, 483/7
- Druh pozemku: trvalý travní porost
- Výměra pozemků: 1 115 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)

současný stav:

- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty, plocha změny OZ2 – ochranná zeleň

návrh řešení:

- rozšíření plochy bydlení B6

odůvodnění:

- důvodem je zajištění dopravní obsluhy plochy B6 v rámci řešení územní studie ÚS2
- jedná se o požadavek ze strany obce

**Plocha změny B18a – rozšíření (záměr č. Z9)**

požadavek na změnu územního plánu:

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

současný stav:

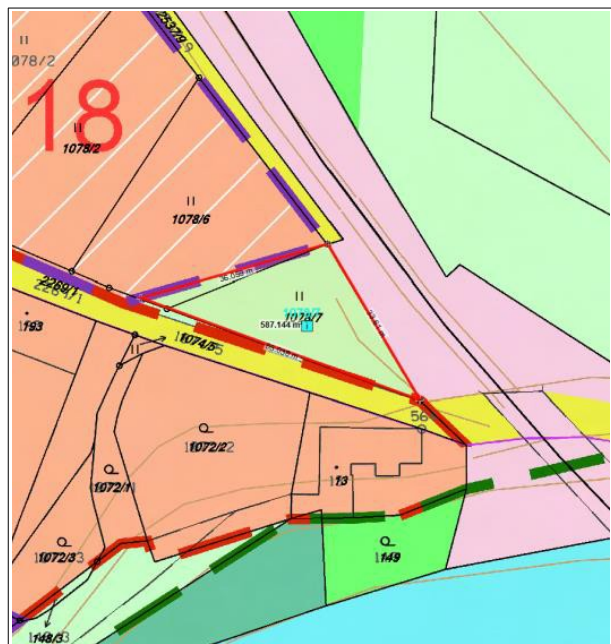
- louka ležící v izolované poloze mezi stávající železniční dráhou a místní komunikací (není součástí souvislého lánu ZPF)

návrh řešení:

- změna funkčního využití plochy zemědělské na plochu pro bydlení – individuální

odůvodnění:

- jedná se o zbytkovou plochu mezi stávající železniční dráhou, místní komunikací a návrhovou plochou pro bydlení B18;
- pozemek navazuje na zastavěné území;
- nejedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny;
- z hlediska ochrany ZPF se sice jedná o II. třídu ochrany ZPF, avšak nikoliv o součást uceleného zemědělského lánu, ale o pozemek, který svou polohou uvnitř zastavěného území nenavazuje na souvislou zemědělskou plochu a není vhodný k intenzivnímu zemědělskému hospodaření;
- pozemek leží v OP dráhy, před jeho využitím bude třeba posoudit případné negativní vlivy (zejm. hluk).



### Plocha změny 1Z-B33

základní údaje:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: část 1628/1
- Druh pozemku: trvalý travní porost
- Výměra pozemků: 1 427 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)

současný stav:

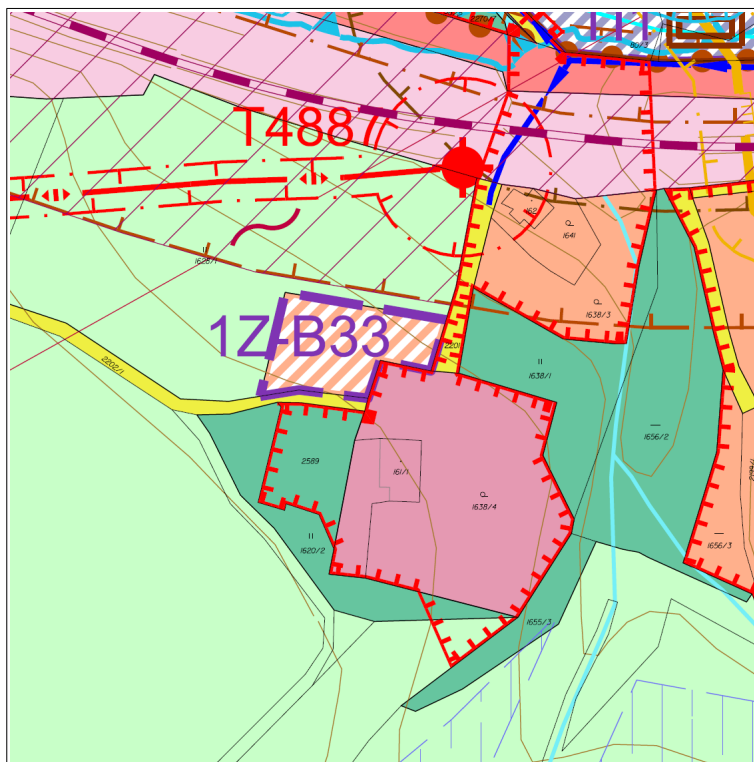
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské - orná půda a trvale travní porosty

návrh řešení:

- rozvojová plocha bydlení 1Z-B33

odůvodnění:

- jedná se o požadavek občana
- jedná se o aktuální konkrétní záměr individuálního stavebníka, který představuje stabilizační faktor obyvatelstva v obci
- jedná se o využití části nevelkého pozemku zemědělské půdy ležící mezi stávající železniční dráhou a dvěma místními komunikacemi ve vazbě na zastavěné území, pozemek je oddělený od souvislých lánů zemědělské půdy
- realizací záměru nedojde k narušení souvislého lánu zemědělské půdy
- zábor je kompenzován v rámci plochy VS2 (viz kap. N.1.5)



**Plocha změny 1Z-B34**

základní údaje:

- Katastrální území: Bílý Kostel nad Nisou
- Parcelní číslo: část 375/3
- Druh pozemku: zahrada
- Výměra pozemku: 1 427 m<sup>2</sup> (dotčená část pozemků, kterých se týká změna)

současný stav:

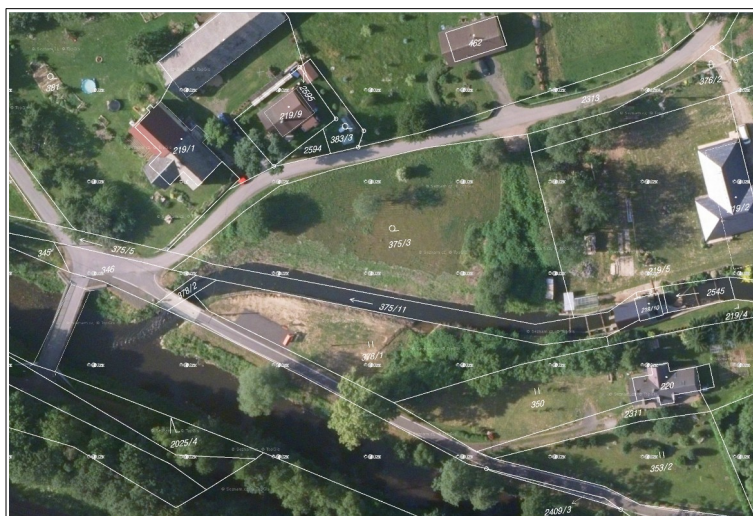
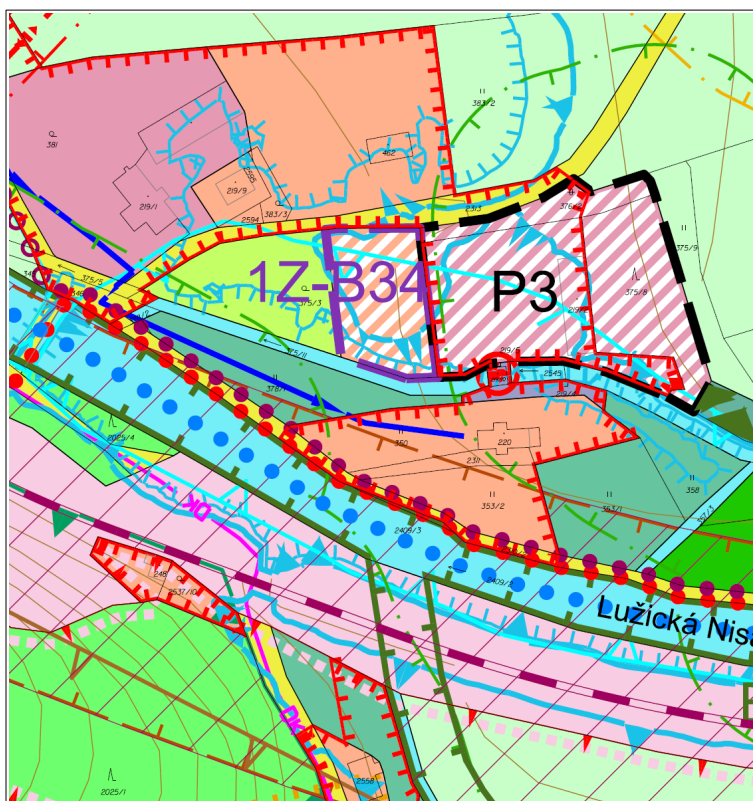
- Funkce dle platného ÚP: Plochy zemědělské – zahrady

návrh řešení:

- rozvojová plocha bydlení 1Z-B34

odůvodnění:

- jedná se o požadavek občana
- pozemek je zasažen záplavovým územím Q100 a aktivní zónou záplavového území, avšak je na něm dost prostoru pro umístění objektu RD mimo AZ; stavby, zařízení nebo činnosti podléhají souhlasu vodoprávního úřadu dle § 17 vodního zákona
- jedná se o aktuální konkrétní záměr individuálního stavebníka, který představuje stabilizační faktor obyvatelstva v obci
- jedná se o využití zbytkového pozemku ležícího mezi stávající komunikací a náhonem ve vazbě na zastavěné území
- realizací záměru nedojde k narušení souvislého lánu zemědělské půdy
- zábor je kompenzován v rámci plochy VS2 (viz kap. N.1.5)

**Odůvodnění návrhu výše uvedených lokalit pro bydlení v širších souvislostech:**

V souvislosti s návrhem výše uvedených záborů půdního fondu je třeba uvést, že obec Bílý Kostel nad Nisou je zařazena v Politice územního rozvoje ČR i v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje jako území, kam by měly přednostně směřovat rozvojové aktivity včetně bydlení (jak je níže konkrétně uvedeno), což lze zcela jistě chápat nejen jako závazné, ale i jako formu veřejného zájmu na úrovni republikové i krajské.

**PÚR ČR**

Od 1. září 2021 je dokument „Politika územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 1. 9. 2021)“, který zahrnuje aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona.

Správní území obce Bílý Kostel nad Nisou je součástí rozvojové oblasti **OB7** Rozvojová oblast Liberec a leží na rozvojové ose **OS3** Rozvojová osa Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec). Poloha obce v rozvojové oblasti republikového významu a na rozvojové ose republikového významu jí dává výrazné rozvojové předpoklady, které je třeba zohlednit při posuzování kapacit návrhových ploch a infrastruktury obce.

#### **OB7 Rozvojová oblast Liberec**

Jedná se o **silnou koncentraci obyvatelstva** a ekonomických činností; převážná část ekonomických aktivit má republikový význam.

#### **OS3 Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec)**

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35.

### **ZÚR LK**

Dle ZÚR LK se obec Bílý Kostel nad Nisou nachází v rozvojové oblasti „**OB7** Rozvojová oblast Liberec“ a na rozvojové ose republikového významu „**OS3** Praha - hranice SK/LK - Turnov - Liberec - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou - hranice ČR/Německo, Polsko (- Görlitz/Zgorzelec)“ a rozvojové ose nadmístního významu „**ROS3** Liberec - Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Jablonné v Podještědí - Nový Bor - hranice LK/ÚK - Děčín - Ústí nad Labem“.

Návrh Změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou výše uvedenou rozvojovou oblast i rozvojové osy akceptuje.

#### **kap. B.1**

ZÚR LK upřesňují vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB7 Liberec dle PÚR ČR na úroveň správních obvodů zahrnutých obcí podle zjištěných podmínek Libereckého kraje. ZÚR LK vymezují další rozvojové oblasti nadmístního významu, ve kterých se projevují zvýšené požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí.

Rozvojové oblasti jsou vnitřně členěny na:

- zóny s přednostním umístováním ekonomických aktivit,
- zóny s **přednostním umístováním bydlení** a příměstské rekreace (*území obce Bílý Kostel nad Nisou*).

#### **OB7 Rozvojová oblast Liberec**

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) **zohlednění polohy souvislého historického pásu osídlení s nejvyšší koncentrací obytných**, hospodářských a rekreačních funkcí s vysokým potenciálem veřejné infrastruktury v komplikovaných geomorfologických podmínkách a v prostorové a funkční souvislosti s přílehlou specifickou oblastí SOB7a Jizerské hory, která se vyznačuje významně rozdílnou územní charakteristikou a podmínkami využití území danými zvláštní ochranou přírody,
- f) **rozvoj bydlení** při upřednostnění využití zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,

#### **kap. B.2**

#### **OS3 Praha - hranice SK/LK - Turnov - Liberec - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou - hranice ČR/Německo, Polsko (-Görlitz/Zgorzelec)**

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- c) **respektování polohy ploch pro rozvojové záměry**, podmínek dostupnosti, disponibilního potenciálu území a limitů využití území, včetně podmínek uchování jeho krajinného rázu,
- d) **optimalizaci zastoupení ekonomických a obytných kapacit území** v souvislostech zajištění přiměřených kapacit veřejné infrastruktury - vždy v upřednostnění logické návaznosti rozvojových záměrů na zastavěná území.

Úkoly pro územní plánování:

- c) Rozvoj ekonomických aktivit **zajišťovat odpovídajícím podílem obytných kapacit území**. Obytné plochy soustřeďovat do obcí zajištěných odpovídající veřejnou infrastrukturou a v polohách s kvalitními podmínkami pro bydlení, které nebudou dotčeny negativními vlivy, zejména z dopravy na významných dopravních koridorech.

**ROS3 Liberec - Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Jablonné v Podještědí - Nový Bor - hranice LK/ÚK - Děčín - Ústí nad Labem**

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- c) **Vytvářet územní podmínky pro stabilizaci a zvýšení počtu trvale bydlicích obyvatel:**
- rozvoj bydlení soustřeďovat do obcí zajištěných odpovídající veřejnou infrastrukturou včetně kvalitní veřejné dopravy osob

**N.1.3 PLOCHY NEZASTAVITELNÉ**

Z řešení změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou nevyplývá zábor ZPF nezastavitelnými plochami.

**N.1.4 ZÁBORY MELIOROVANÝCH POZEMKŮ DRENÁŽNÍM ODVODNĚNÍM**

V rámci změny č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou dochází k záboru pozemků s plošným drenážním odvodněním o celkové velikosti 972 m<sup>2</sup>, jedná se pouze o jednu plochu dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, která představuje plochu pro část cyklostezky Sv. Zdislavy – lokalita 1Z-K14. V rámci zpracování následných stupňů projektové přípravy využití ploch musí být zajištěno zachování funkčnosti melioračních systémů.

**Přehled struktury záborových lokalit s plošným drenážním odvodněním**

lokality	celková výměra záboru	ZPF celkem	z toho			NZP celkem	z toho PUPFL	ZÚ	ochrana ZPF		třídy ochrany ZPF	meliorace
			orná půda	zahrady, sady	TTP				I.+II. třída	III.-V. třída		
1Z-K14	19733	10835	10835	0	0	8898	0	0	3424	7411	II., III., IV., V.	972
B6	1115		0	0	1115	0	0	0	0	1115	V.	51
<b>celkem</b>	<b>20848</b>	<b>10835</b>	<b>10835</b>	<b>0</b>	<b>1115</b>	<b>8898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3424</b>	<b>8526</b>		<b>1023</b>

**N.1.5 LOKALITY NAVRÁCENÉ DO ZPF – KOMPENZACE**

Na základě dohody s orgánem ochrany ZPF jsou v rámci změny č. 1 navrženy následující kompenzace záborů ZPF.

Plochy jejichž zábor je nutno kompenzovat:

- B4, doplněná část na západě plochy, výměra záboru ke kompenzaci: 1 391,6 m<sup>2</sup> (III. tř. ochrany), Pozn: po dohodě se kompenzace netýká vjezdů na plochu ze stávající komunikace.
- 1Z-B33, výměra záboru ke kompenzaci: 1 426,8 m<sup>2</sup> (III. tř. ochrany),
- 1Z-B34, výměra záboru ke kompenzaci: 1 475,5 m<sup>2</sup> (II. tř. ochrany),
- B18a, výměra záboru ke kompenzaci: 533,3 m<sup>2</sup> (II. tř. ochrany),
- B6, doplněná část plochy, výměra záboru: 1 115,1 m<sup>2</sup> (V. tř. ochrany).

Celková velikost ploch ke kompenzaci: 5 942,3 m<sup>2</sup>.

Na základě „Požadavků na úpravu upravené dokumentace změny po společném jednání“ ze dne 14.9.2021 doručených ze strany pořizovatele je třeba navrhnout kompenzace za plochy bydlení B4, B18a, B33, B34, které mohou být řešeny na úkor plochy VS2.

Kompenzace je zajištěna vypuštěním plochy VS2 o velikosti 22 218 m<sup>2</sup> (z toho 11 703 m<sup>2</sup> II. třída ochrany a 10 515 m<sup>2</sup> III. třída ochrany). Uvedená plocha VS2 se mění na stabilizovanou nezastavitelnou plochu zemědělskou – orná půda a trvalé travní porosty. Na převážné části plochy (21 656 m<sup>2</sup>) je provedeno plošné drenážní odvodnění. Pozemek v celém rozsahu plochy VS2 představuje (dle KN) trvalý travní porost.

## N.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

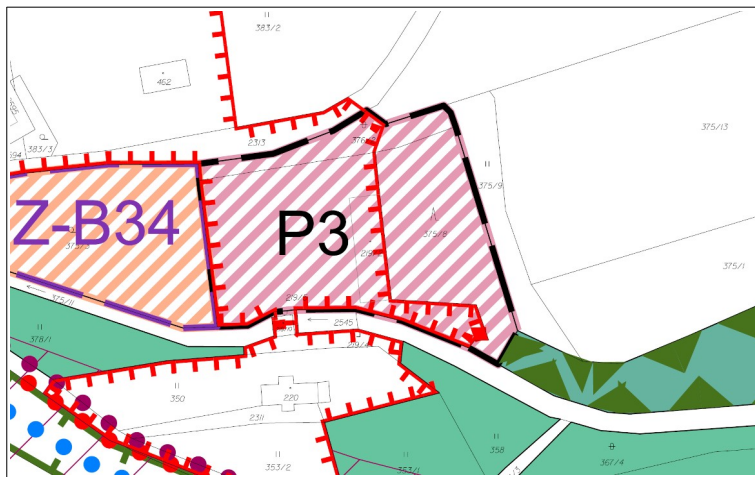
### P3

Plocha P3 se změnou č. 1 ÚP Bílý Kostel nad Nisou rozšiřuje na pozemek parc. č. 375/8 k.ú. Bílý Kostel nad Nisou. Jedná se o záměr vlastníka uvedeného pozemku i sousedního areálu. Převážná část pozemku dlouhodobě neplní funkci lesa a je součástí sousedícího areálu charakteru brownfield. Přestože prozatím změna druhu pozemku neproběhla na katastru nemovitostí, vlastník doložil souhlas se změnou druhu pozemku ze strany Oddělení ochrany přírody, Odboru životního prostředí Magistrátu města Liberce, podepsán Ing. Jaroslav Rašín, č. j.: MML/ZPOP/KOP/ 006711/20-SZ246924/19/2 ze dne 9.1.2020. Zároveň se zmenšuje o uvedený pozemek plocha stabilizovaného biocentra lokálního významu BC140.

Vzhledem k tomu, že prozatím neproběhla změna druhu pozemku na katastru nemovitostí, je uvedená změna vyhodnocena jako zábor PUPFL.

### Přehled struktury záborových lokalit

lokalita	celková výměra	z toho PUPFL	ZÚ
P3	4932	1673	3089
<b>Celkem</b>	<b>4932</b>	<b>1673</b>	<b>3089</b>



## O ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ

### Pořizovatel



## **P VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

### **Pořizovatel**

## Q PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Text územního plánu s vyznačením změn.

**Žlutě** označeno: vypouští se;

**červeně** označeno: doplňuje se.

## A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

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

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

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

## B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### B1) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

#### Vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území obce

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

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

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

#### Koncepce rozvoje území obce

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

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

#### rozvoj území obce

- obnova a rozvoj území s požadavkem na vymezení dílčích funkčních ploch s cílem vymezení stabilizovaných ploch, ploch změn a územních rezerv, pokračování koncepce dokumentace minulého ÚPO a jeho změn, týkající se zejména rozvoje bydlení, území výroby a skladů a veřejné infrastruktury
- vymezení rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech v převažujícím rozsahu urbanizované části B. Kostela n. N., v území k Barandovu, v prolukách zástavby na Pekařce a v Panenské Hůrce

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

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

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

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

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

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

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

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

#### přírodní hodnoty

- ochrana krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy lesní a lesozemědělské krajiny s vysokým podílem zalesněných ploch, ochrana a podpora přírodních hodnot prostoru údolí Lužické Nisy a bočních svahů, s rozsáhlými lesními pozemky a mimolesní zelení, která zahrnuje remízy zeleně, skupinové porosty, břehové porosty, aleje, solitérní stromy a přirozené luční porosty
- vymezení zastavitelných ploch a jejich přechodu do volných území mimo solitérní polohy ve volné krajině, s podmínkami zachování přírodních hodnot dílčích území s ochranou krajinného rázu se zachováním charakteru krajiny, ve značném rozsahu zasahuje do území obce území Přírodního parku Ještěd

- vymezení ploch volného území krajiny (trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch, vodní plochy), krajinné zeleně v území (lesní pozemky, plochy mimolesní zeleně), zvláště chráněných území (Natura 2000 - EVL, přírodní rezervace) a všeobecné ochrany přírody a krajiny (Přírodní park Ještěd, ÚSES, památné stromy)
- ochrana místních vodních zdrojů v jejich ochranných pásmech, Pekařka (velká) 17 I/s - zásobování Hrádku n. N.

#### kulturní hodnoty

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

#### urbanistické hodnoty

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

#### technické hodnoty

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

## **C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ**

### **C) URBANISTICKÁ KONCEPCE**

#### **C1) URBANISTICKÁ KONCEPCE**

##### **\* Plošné a prostorové uspořádání území**

##### urbanistická koncepce

Koncepce vycházející z historicky vytvořené struktury dílčích částí území obce.

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

##### požadavek na řešení komplexního rozvoje území

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

##### požadavky z hlediska širších vztahů obce na společná řešení uspořádání území

- vymezení územní rezervy koridoru D02 pro 4 pruhovou silnici I/35 s vazbou na území obce Chotyně
- vymezení územní rezervy pro variantní vedení koridorů D33A a D33B železnice s vazbou na území obce Rynoltice
- vymezení územní rezervy koridoru D02R pro rozšíření silnice I/35 směrem na Hrádek nad Nisou s vazbou na území města Hrádku nad Nisou a obce Chotyně
- vymezení územní rezervy pro koridor D33C – železniční dráha Chrastava – Rynoltice s vazbou na území uvedených obcí

##### požadavky na plošné a prostorové uspořádání území vycházející z uspořádání zástavby

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

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

- soustředěné ulicové i pravidelné uspořádání zástavby B. Kostela n. N. pod hřbitovem a mezi centrem a železniční zastávkou, nad tratí
- soustředěné shlukové uspořádání zástavby v okrajové poloze B. Kostela n. N. podél Lužické Nisy, v území Pekařky a Panenské Hůrky
- rozptýlené uspořádání zástavby v západním okraji území obce Na západě, jižně od Gronovky, v území Na Rozkoši
- **centrum obce**
- plošné uspořádání objektů občanského vybavení, sportovního areálu s dominantou kostela, po demolici hostince návrh na vymezení veřejného prostranství s umístěním stavby pódia, vymezení stávající veřejné zeleně parkové úpravy v oblouku Lužické Nisy
- plošné uspořádání objektů občanského vybavení, sportovního areálu s dominantou kostela, po demolici hostince vymezení veřejného prostranství s umístěním stavby pódia, vymezení stávající veřejné zeleně parkové úpravy v oblouku Lužické Nisy
- návrh rozšíření sportovního areálu s možností integrace občanského vybavení, integrované řešení občanského vybavení v území bytových domů
- **plochy bydlení**
- rozvojové plochy s vazbou na centrum s již provedenou parcelací pozemků a zahájenou výstavbou rodinných domů za školou a severně od silničního mostu
- rozvojové plochy pod hřbitovem, za železniční zastávkou, podmíněné zpracováním územními studii
- využití zastavěných území s ojedinělou možností dostavby proluk v území k Barandovu, na Pekařce a Panenské Hůrce
- **plochy výroby a skladování**
- hlavní rozvojová plocha při křižovatce silnic I. třídy a ulici Liberecké, v současné době na části plochy realizace objektu haly s oddělenými pozemky pro další výstavbu
- \* **Urbanistická kompozice**

Respektovat a harmonicky rozvíjet zachovanou prostorovou strukturu obce:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny zachovat kompaktnost obce,
- uspořádáním území v kontextu osnova původní zástavby a jejího charakteru, konfigurace terénu a cestní sítě,
- zachováním plošné a prostorové oddělenosti jednotlivých sídel na území obce,
- rozvojem centra obce Bílý Kostel nad Nisou,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
- regulovaným rozvojem okrajových částí obce s nízkou intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby.

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

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

## C2) VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### Plochy zastavěné a zastavitelné (vč. ploch přestavby):

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

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

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

## C2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

## C3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jako ploch změn.

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

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

- \* **Vymezení ploch změn**

#### Zastavitelné plochy

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
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,

	Panenská Hůrka	B18a, B18b, B19, B20, B21, B22, B25, B26, B27, B28, 1Z-B33, 1Z-B34 B30, B31, 1Z-B32
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	▪ tělovýchova a sport	OV 1, OV 2
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport</b>		OS1, OS2
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>		
	▪ 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
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace</b>		K5, K7, K9, K10, K11, K12, K13
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>		
	▪ čistírna odpadních vod	
	centrální ČOV	ČOV
	▪ elektrická stanice	T
	▪ malá vodní elektrárna	MVE
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>		TI1, TI2
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>		
	▪ výroba a sklady	VS 1, VS 2
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady</b>		VS1a, VS1b
<b>Nezastavitelné plochy</b>		
<u>plochy nezastavitelné</u>		<u>označení ploch</u>
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>		
	▪ veřejná prostranství	VP 4 - VP 8
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň</b>		VP5, VP7, VP8, VP9a, VP9b
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>		
	▪ vodní nádrže	V 1, V 2
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>		V1, V2
<b><u>Lokalizace a charakteristika ploch</u></b>		
<b>* <u>plochy zastavitelné</u></b>		
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>		
■ <u>bydlení individuální</u>		
<b>PLOCHY BYDLENÍ – individuální</b>		
<u>plochy změn</u> B 1 - B 5, B 15, B 16		
<u>plochy změn</u> B1a, B1b, B1c, B1d, B2a, B2b, B2c, B2d, B3a, B3b, B4, B5, B15, B16a, B16b, 1Z-B33		
lokalizace	v poloze při centrální části B. Kostela n. N., za železniční zastávkou	
charakteristika	vymezení ploch B 1 a B 2 s již provedenou parcelací pozemků a zahájenou výstavbou rodinných domů, rozvojová plocha B 4 navrhované skupinové zástavby za železniční zastávkou, dílčí plochy B 3, B 5 a B 16 podél železniční trati, plocha B 15 při silnici v proluce zástavby	
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	
<u>plochy změn</u> B 6 - B 14		
<u>plochy změn</u> B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13a, B13b		

lokalizace v poloze pod hřbitovem, při ul. Liberecké a u silničního mostu, severně od kostela  
 charakteristika vymezení již dlouhodobě sledované rozvojové plochy 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.

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

plochy změn B 17 - B 20

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

lokalizace v poloze Na západě a jižně od Gronovky

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

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

plochy změn B 21, B 22

plochy změn B21, B22

lokalizace v poloze k Barandovu

charakteristika pokračování zástavby v dílčích parcelách u plochy B21, při komunikaci vymezení rozvojové plochy B22, prostorová vazba na sousední Chrastavu

plochy změn 1Z-B34

lokalizace v poloze jižně od MÚK Bílý Kostel nad Nisou

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

plochy změn B 25 - B 29

plochy změn B25, B26, B27, B28

lokalizace v poloze Pekařky

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

plochy změn B 30, B 31

plochy změn B30, B31, 1Z-B32

lokalizace v poloze Panenské Hůrky

charakteristika vymezení ploch v proluce okolní zástavby

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### ■ **tělovýchova a sport**

#### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport**

plocha změny OV 1

plocha změny OS1

lokalizace v poloze sportovního areálu fotbalového hřiště

charakteristika návrh na rozšíření plochy areálu s možností integrace občanského vybavení

plocha změny OV 2

plocha změny OS2

lokalizace v poloze u domu č.p. 49

charakteristika návrh hřišť a zařízení občerstvení

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### ■ přeložka silnice I/35

plocha změny D 02 (územní rezerva)

lokalizace koridor podél stávající plochy zrealizované přeložky silnice I/35

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

### ■ **železnice B. Kostel n. N. - 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**

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace**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 8plochy změn K5, K7

lokalizace v území B. Kostela n. N.

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

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

plochy změn K 9 - K 13plochy změn K9, K10, K11, K12, K13

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

charakteristika u plochy K9 propojení účelové komunikace se silnicí III. třídy a přístupnost k navrhované vodní nádrži, u plochy K10 most přes Lužickou Nisu a navazující komunikace v území U statku, u ploch K11 a K12 SV a S od Gronovky obslužnost území s propojením stávajících komunikací, u plochy K13 dílčí úsek komunikace v trase vyježděné cesty

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****- technická infrastruktura**plocha změny ČOVplocha změny T11

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

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

plocha změny T

lokalizace za trati

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

plocha změny MVEplocha změny TI2

lokalizace u jezu jižně od mostu silnice I/13

charakteristika návrh malé vodní elektrárny při stávajícím jezu

plocha změny 1Z-TI3

lokalizace v centrálním prostoru Bílého Kostela

charakteristika návrh ČOV Bílý Kostel střed

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****- výroba a sklady****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady**plocha změny VS 1plochy změn VS1a, VS1b

lokalizace v poloze jižně ulice Liberecké

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

plocha změny VS2

lokalizace v poloze severně ulice Liberecké

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

\* **plochy nezastavitelné**

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**- veřejná prostranství**

plochy stávající VP 1 - VP 3, plochy změn VP 4 - VP 9

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

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

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň**

plochy změn VP5, VP7, VP8

lokalizace Bílý Kostel n.N.

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

plochy změn VP9a, VP9b

lokalizace Pekařka

charakteristika plochy veřejných prostranství – zeleň s parkovými úpravami, zastoupením zpevněných ploch, lokalizace v atraktivních polohách s vazbami na zastavěná území na Pekaře

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

**- vodní nádrž**

plocha změny V1

lokalizace v poloze jižně Gronovky

charakteristika vymezení plochy při bezejmenné vodoteči

plocha změny V2

lokalizace U pěti rybníků

charakteristika obnova vodní plochy v lesním porostu

**PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ**

■ **ochranná zeleň**

plochy změn OZ1a, OZ1b, OZ2

lokalizace v poloze nad a pod hřbitovem

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

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady**

plochy změn ZZ1, ZZ2

lokalizace v poloze u koloniálu

plocha změny ZZ3

lokalizace při ulici Liberecké

plocha změny ZZ4

lokalizace pod silničním mostem

plochy změn ZZ5, ZZ6

lokalizace u Lužické Nisy

**Přehled ploch**

**označení a výměry ploch**

lokalita	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	na severovýchodě	
B13b	na severovýchodě	
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	jižně od trati	
B16b	jižně od trati	
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	jižně od trati	
1Z-B34	u elektrárny	
		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>
* plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace		
K1 - K4	související s realizací silnice I/35 2 pruh	-
K 5	komunikace v ploše železniční dráhy	2000 m <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	
1Z-K15	úsek komunikace pod hřbitovem	
		celkem 12050 m <sup>2</sup>
* plochy technické infrastruktury		
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>
* plochy výroby a skladování		
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>		
* plochy veřejných prostranství		
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>
VP7	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>
* plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrže		
V1	jižně od Gronovky	220 m <sup>2</sup>
V2	U pěti rybníků	2400 m <sup>2</sup>

		celkem 2620 m <sup>2</sup>
* plochy ochranné zeleně		
OZ1a	nad hřbitovem	
OZ1b	nad hřbitovem	
OZ2	pod hřbitovem	
* plochy zemědělské – zahrady		
ZZ1	u koloniálu	
ZZ2	u koloniálu	
ZZ3	při ulici Liberecké	
ZZ4	pod silničním mostem	
ZZ5	u Lužické Nisy	
ZZ6	u Lužické Nisy	

\* **Plochy s jiným způsobem využití**

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

**PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ**

■ **krajinná zeleň**

plochy změn

lokalizace v území celé obce

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

**PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ**

■ **ochranná zeleň**

plochy změn OZ 1, OZ 2

lokalizace v poloze nad a pod hřbitovem

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

**C3) VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY**

**C4) VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY**

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

**nevyužitě nebo nedostatečně využitě pozemky a objekty**

**Plochy přestavby**

**PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné**

P 1 zbořeniště stodoly, jižně Gronovky

P 2 zbořeniště hospodářského objektu, U statku

P 3 torzo po původní továrně, k Paradaisu

**PLOCHY BYDLENÍ – individuální**

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

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady**

P 5 drážní objekty, u železniční zastávky

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

**Přehled ploch**

lokality	druh plochy s rozdílným způsobem využití
<b>plochy přestavby</b>	
* plochy smíšené – obytné	
P1	jižně Gronovky
P2	U statku

P3	k Paradaisu
* plochy bydlení – individuální	
P4	na Pekařce
* plochy výroby a skladování – výroba a sklady	
P5	u železniční zastávky

#### C4) VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### C5) VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

##### Vymezení sídelní zeleně

- zeleň ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení v plochách zastavěných a zastavitelných
- zeleň veřejných prostranství (součást ploch prostranství)
- zahrady (součást ploch bydlení, samostatně vymezené plochy)
- solitérní zeleň (při domech a objektech drobné architektury)

##### Vymezení krajinné zeleně

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- mimolesní zeleň  
vysoký nálet na nelesní půdě  
aleje podél komunikací, zeleň v tělese dráhy  
doprovodná zeleň podél vodotečí (zeleň kolem Lužické Nisy), zeleň mezí, remízy zeleně
- **zeleň v rámci ÚSES včetně ploch přírodních**
- plocha ochranné zeleně podél přeložky silnice I/35 a pod hřbitovem

#### D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH UMÍSTOVÁNÍ

#### D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

##### D1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

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

##### Silniční doprava

##### silnice

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

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

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

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

Vymezení kategorizace silnic I. tř. (návrhové kategorie)

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

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

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

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

##### **Silnice I. třídy**

<b>I/13</b>	úsek MÚK Bílý Kostel – Rynoltice V rámci úseku se navrhuje ekodukt – přemostění zajišťující možnost migrace živočichů.	návrhová kategorie S 11,5(2+1)/70
<b>I/35</b>	úsek MÚK Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou	návrhová kategorie S 24,5/80 (v rámci územní rezervy)
<b>I/35</b>	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

**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**

Návrh komunikací zajišťujících dopravní přístupnost a dopravní propustnost dílčích území.

<b>K 1</b>	podél silnice I/35 východní okraj	<b>K 9</b>	jižně od Gronovky
<b>K 2</b>	podél silnice I/35 severně od hřbitova	<b>K 10</b>	most a komunikace U statku
<b>K 3</b>	podél silnice I/35 pod oběma mosty	<b>K 11</b>	severovýchodně od Gronovky
<b>K 4</b>	u křižovatky silnic	<b>K 12</b>	severně od Gronovky
<b>K 5</b>	při železniční zastávce	<b>K 13</b>	severně od území Na západě
<b>K 6</b>	průjezd areálem autodopravy	<b>1Z-K14</b>	úsek cyklostezky Sv. Zdislavy
<b>K 7</b>	jižně od ulice Liberecké	<b>1Z-K15</b>	úsek komunikace pod hřbitovem
<b>K 8</b>	pod silničním mostem		

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

**Drážní doprava****železnice****koridor železniční trati**

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

**Stabilizovaná železniční dráha č. 089**

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

**návrh železničního spojení v rámci kraje do České Lípy**

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

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

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

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

**železniční zastávka**

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

**Pěší a cyklistická doprava****Pěší a turistická doprava**

- **multifunkční turistický koridor**

**D40 Lužická Nisa**

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

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

**D42 Nová Hřebenovka (jižní větev)**

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

- **cyklotrasy**

**cyklotrasa č. 14 Odra - Nisa** (viz multifunkční turistický koridor)**cyklotrasa č. 3069**

Vymezení trasy severojižním směrem přes centrum v území obce.

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.

- cyklostezka Sv. Zdislavy

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

- chodníky

návrh chodníků podél silnic

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

CH 1 podél silnice III/2711

CH 2 podél stávající silnice I/35

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

- 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.

- vodní trasy

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

**Hluk z dopravy**

Dopravně-organizačními a technickými opatřeními snižovat nepříznivé dopady.

## D2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

**Vodní hospodářství**

**zásobování pitnou vodou**

stav a návrh zásobování vodou

B. Kostel n. N. a Pekařka jsou napojeny na oblastní vodovod, zásobení pitnou vodou z vodojemu B. Kostel n. N. 2 x 50 m<sup>3</sup> a z vodojemu Pekařka 25 m<sup>3</sup>. Jihozápadní část B. Kostela n. N. je zásobena ze zdroje Vápenný Vrch. Panenská Hůrka je zásobena vodovodem ze dvou vodojemů se zdrojem vody z místních zářezů. Vzhledem ke stáří a materiálu nutné postupné rekonstrukce vodovodních sítí. Návrh rozšíření zásobních řadů vodovodů s napojením na stávající vodovodní řady

návrh dílčích úseků vodovodních řadů

V 1 u autodopravy

V 3 k Barandovu

V 2 jižně ulice Liberecké

V 4 Panenská Hůrka

Úseky v navrhovaných lokalitách skupinové zástavby pod hřbitovem a za tratí, řešení v územních studiích.

Mimo dosah vodovodu pro veřejnou potřebu individuální zásobování vodou ze studní.

**zdroje požární vody k hašení požárů**

(požární nádrže, hydranty dle normových požadavků)

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



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

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

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

Navrhuje 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.

**návrh splaškové kanalizace**

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

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

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

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

stoka - trasa při ulici Liberecké, dílčí pobočky

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

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

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

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

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

Venkovní vedení VN 22 kV a polohy elektrických stanic jsou v území stabilizovány, případná realizace dalších nových elektrických stanic dle výsledku posouzení konfigurace sítí NN. Z pohledu rozvoje obce provedena realizace nové elektrické stanice při silnici I/10 s realizací skladovací haly. Návrh elektrické stanice u lokality B4 za železniční zastávkou se závěsným kabelovým vedením s napojením na elektrickou stanici u školy. Navrhuje se elektrická stanice T v rámci lokality B4 za železniční zastávkou se závěsným kabelovým vedením s napojením na elektrickou stanici u školy.

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

**obnovitelné zdroje elektrické energie**

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

**zemní plyn****stav a návrh plynofikace**

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

**návrh dílčích úseků STL plynovodů**

P 1 u autodopravy

P 2 jižně ulice Liberecké

PL1 u autodopravy

PL2 jižně ulice Liberecké

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

## **Spoje telekomunikace telefonní síť**

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

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

## **radiokomunikace**

### **radiomobilní síť**

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

### **televizní signál**

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

### **rozhlasové vysílání**

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

## **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**

Vymezení samostatně vymezených ploch občanského vybavení.

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

### **návrh občanského vybavení**

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

OV 1 u fotbalového hřiště

OV 2 u domu č.p. 49

OS1 u fotbalového hřiště

OS2 u domu č.p. 49

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

## **D4) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### **vymezení ploch veřejných prostranství**

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

### **veřejná prostranství**

stávající

navrhovaná

VP 1 mezi mostem a farou

VP 4 centrum u kostela

VP 7 pod silničním mostem

VP 2 při ulici Liberecké

VP 5 u fotbalového hřiště

VP 8 u Lužické Nisy

VP 3 Panenská Hůrka návěs

VP 6 u železniční zastávky

VP 9 Pekařka u rybníka

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

stávající:

VP 1 mezi mostem a farou

VP 2 při ulici Liberecké

VP 3 Panenská Hůrka návěs

VP 4 centrum u kostela

VP 6 u železniční zastávky

VP10 u elektrárny

navržené:

VP 5 u fotbalového hřiště

VP7 pod silničním mostem

VP8 u Lužické Nisy

VP9a Pekařka u rybníka

VP9b Pekařka u rybníka

## E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, 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

### E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

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

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

#### ■ **Základní krajinné typy**

základní krajinný typ dle reliéfu, význačnosti a unicity

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

základního krajinné typy dle převládajícího způsobu využití

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

#### ■ **Krajinný ráz**

ochrana krajinného rázu v oblastech a v podoblastech krajinného rázu (OKR, POKR)

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

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

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

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

- OKR 02 Liberecko a POKR 02-2 Hrádecko Chrastavsko ... severní části území obce

krajinný ráz - členitější krajina s kopci Chrastavský špičák a Liščí hora, se zastoupením lesních pozemků a mimolesní zeleně se zástavbou území Bílého Kostela a Pekařky

specifická kritéria a podmínky při změnách v území - ochrana krajinného prostředí

- .. minimalizovat negativní zásahy do krajinného prostředí
- .. situovat zastavitelné plochy jako součást soustředěné i rozptýlené sídelní struktury urbanizovaných území mimo území volné krajiny, zachování sídelní struktury části území obce Pekařky

### ■ **Ochrana krajinného rázu v urbanizovaném území**

#### **Bílý Kostel a Pekařka**

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

#### **Panenská Hůrka**

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

### **Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **podmínky pro využívání krajiny**

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

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

#### **podmínky v dílčích územích**

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

#### \* **Územní systém ekologické stability**

#### **biocentra a biokoridory ÚSES**

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

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

#### **Vymezení ÚSES**

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

#### **nadregionální biokoridor**

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

#### **regionální biocentra**

RC 1272 Vápenný, RC 1790 Boreček, RC 143 Vysoká

RC 1271 Dlouhá hora (při hranici mimo území obce)

#### **regionální biokoridor**

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

#### **lokální biocentra**

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

BC 24, BC 25, BC 26, BC 52, BC 53, BC 54, BC 55, BC 56, BC 122, BC 123, BC 125, BC 138, BC 139, BC 140, BC 141, BC 142, BC 143, BC 144, BC 151, BC 1254

#### **lokální biokoridory**

- v jižní části území obce  
BK 123/151, BK 151/24, BK 141/143, BK 143/1272, BK 141/142, BK 142/1271, BK 144/1271
- v severní části území obce  
BK 124/125, BK 125/1790, BK 138/1252, BK 138/1252/1254

- v poloze Lužické Nisy  
BK 122/123, BK 123/54, BK 52/139, BK 141/52/139, BK 138/52/139, BK 139/140, BK 144/  
139/140, **BK140/1257**

#### požadavky na zajištění funkčnosti ÚSES

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

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

U lokality B5 vymezení šíře biokoridoru BK 141/52/139 20 m, přístup na pozemek lokality B19 mimo plochu biocentra BC 53.

#### \* Prostupnost krajiny

##### vymezení systému komunikací

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

- vymezení komunikací **K 1 - K 4, východní okraj B. Kostela n. N. podél silnice I/35, průjezdnost pod oběma novými mosty**
- vymezení komunikací **K 8 - K 13 K 9 - K 13**, úseky komunikací s dopravní obsluhou dílčích území
- vymezení doplňujícího úseku cyklotrasy sv. Zdislavy B. Kostel n. N. - Rynoltice

##### prostupnost krajiny

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

#### \* Protierozní opatření

##### přirozená retence srážkových vod

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

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

##### eliminace případných erozních jevů

Požadavky eliminace případných erozních jevů při zemědělském a lesnickém hospodaření

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

V území obce nejsou evidovány plochy vodních erozí.

#### \* Ochrana před povodněmi

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

##### protipovodňová opatření

Zrealizovaná opatření v souvislosti s realizací silnice I/35

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

Zrealizovaná opatření dle dokumentací

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

V areálu bývalých dílen provedena demolice řadových garáží.

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

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

#### \* **Rekreace**

##### rekreace v území obce

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

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

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

#### \* **Dobývání ložisek nerostných surovin**

##### dobývací prostor Bílý Kostel, ložisko netěžené

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

Nenavrhuje se.

#### \* **Plochy změn v krajině**

Plochy změn v krajině jsou definovány v kap. C3.

## F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

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

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.

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

## F1) PLOCHY S ROZDÍLNÝM A S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F1) PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### \* Plochy s rozdílným způsobem využití

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

#### plochy zastavěné a zastavitelné

##### PLOCHY BYDLENÍ

bydlení hromadné  
bydlení individuální

##### PLOCHY REKREACE

plochy rodinné rekreace  
kolonie zahrádek

##### PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

veřejná infrastruktura  
tělovýchova a sport  
komerční vybavení  
hřbitov

##### PLOCHY SMÍŠENÉ

plochy smíšené obytné

#### plochy nezastavitelné

##### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

veřejná zeleň

##### PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

vodní plochy a toky

##### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

orná půda a trvale travní porosty  
zahrady

#### \* Plochy s jiným způsobem využití

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

##### PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ

krajinná zeleň

##### PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ

ochranná zeleň

##### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

silniční doprava  
silnice

místní a účelové komunikace

drážní doprava

železnice

##### PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

technická infrastruktura

##### PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

výroba a sklady

zemědělská výroba

##### PLOCHY LESNÍ

pozemky určené k plnění funkcí lesa

##### PLOCHY PŘÍRODNÍ

Natura 2000 EVL, PR, PP, ÚSES

### PLOCHY S 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 míru.
- **Drobná pěstitelská činnost** – nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny (samozásobitelská produkce), které neomezí účel a charakter prostředí okolní zástavby nad neúnosnou míru.
- **Drobné služby** – poskytování služeb, obchodní činnost a drobná (řemeslná) výroba bez větší kapitálové expanze s malým obratem zákazníků a materiálu, která neruší ve smyslu hygienických předpisů hlavní funkci plochy (nadměrnou dopravou, hlukem, pachem, spotřebou médií, produkcí odpadů aj.) - zpravidla jako doplněk hlavní funkce plochy nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení.
- **Integrovaná** je stavba, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součástí tvoří.
- **Komerční služby** jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.
- **Kvalita prostředí** je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:
  - standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
  - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
- **Kultura** je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.
- **Nadzemní podlaží** pro účely stanovení výšky stavby má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.
- **Nadzemní stavbou** se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v odst. a) § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.
- **Nerušící výroba** je výroba, která představuje moderní, řemeslné nebo přidružené výroby



obvykle s maloobjemovou nebo malosériovou produkcí, malým obratem materiálu a vyvolanou dopravou, často propojené s bydlením majitele, v promíšení s dalšími funkcemi vč. bydlení; svým provozováním na příslušných pozemcích z hlediska hygienických vlivů nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích.

- **Lehká výroba** je výroba, která splňuje následující charakteristiky:
  - nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na sousedících plochách, které připouštějí funkci bydlení či rekreace,
  - závazně omezuje podstatné negativní vlivy na zdravé životní a hygienické podmínky (zejména znečištění ovzduší exhalacemi, prašností, hlukem, zápachem, narušení pohody bydlení) na sousední pozemky,
  - manipulace s materiálem a výroba se odehrává především v uzavřených prostorech,
  - vyvolanou nákladní dopravou nevyžaduje přímé napojení na kapacitní komunikace.
- **Občanské vybavení** - zejména předškolní a základní školní výchova, vyšší a celoživotní vzdělávání, věda, výzkum, zdravotní a sociální služby (nemocnice a polikliniky, zdravotní střediska, ordinace, péče o rodinu a seniory, hospice), lázeňství, veterinární služby, veřejná správa, ochrana obyvatelstva (bezpečnost), bankovníctví, pojišťovnictví, doručovatelské služby, kultura (kina, divadla, muzea, knihovny, výstavnictví, zábavní aktivity, zoologické a botanické expozice), církve, obchodní prodej, stravování, ubytování, nevýrobní služby, tělovýchova, sport, pohřebnictví.
- **Podkroví** umožňuje umístění maximálně 80% celkové užitkové plochy standardního nadzemního podlaží zvažovaného objektu.
- **Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:
  - standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
  - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
- **Povinnost prokázat** plnění požadavků tohoto územního plánu má stavebník potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán resp. stavební úřad pouze ověřuje správnost tohoto prokazování.
- **Úprava** je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.
- **Veřejná infrastruktura** – dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství.
- **Zahrádky / zahrádkové osady** - slouží pro samozásobitelskou malovýrobní rekreačně zemědělskou a zahradnickou činnost
- **Zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

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

### 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.

**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 sloučitelných 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 umístování 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 umístování 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

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

##### Záplavové území

- stavby, zařízení či činnosti v záplavovém území a v sousedství vodních toků (souvislost s manipulačním pásmem podél toků) se souhlasem vodoprávního úřadu
- v záplavových územích bez možnosti povolování nových pevných nadzemních staveb, umístování 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 umístování 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
- umístování 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 krajinařské 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

- umístění 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**

**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;
- bezpečnostní oplocení silnic I. třídy ve vzdálenosti nejvýše 50 m od hranice ploch dopravní infrastruktury – silniční.

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

**PLOCHY BYDLENÍ****bydlení hromadné****PLOCHY BYDLENÍ – hromadné**

- hlavní využití
- bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení
- přípustné využití
- drobné služby (např. rehabilitace, kadeřnictví) nenarušující hygienické poměry bydlení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití (hluk, prach, zápach)
  - další stavby a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (u lokality v centru)
  - stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky)
  - plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- nepřípustné využití
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
- podlažnost u stávajících domů bez možnosti nástaveb
  - koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,30
  - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,50

**bydlení individuální****PLOCHY BYDLENÍ – individuální**

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

**PLOCHY REKREACE****plochy rodinné rekreace****PLOCHY REKREACE – rodinné**

- hlavní využití
- individuální rekreační bydlení
- přípustné využití
- stavby pro rodinnou rekreaci
  - stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky)
- nepřípustné využití
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
- stavby max. 1 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení zastavitelné plochy do 80 m<sup>2</sup>, max. výška objektu 7,5 m
  - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,70

**kolonie zahrádek****PLOCHY REKREACE – zahrádky**

- hlavní využití
- plochy pro rekreační využití
- přípustné využití
- pozemky užitkových zahrad

- zázemí objektů zahrádkářských chat  
(v záplavovém území bez dalších staveb zahrádkářských chat)
- nepřípustné využití ▪ stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
  - stavby max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, zastavitelné plochy do 30 m<sup>2</sup>, max. výška objektu 6,5 m
  - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,90

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

#### **veřejná infrastruktura**

#### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura**

- hlavní využití ▪ veřejné občanské vybavení
- Přípustné využití ▪ pozemky staveb pro vzdělávání a výchovu, kulturu, veřejnou správu, sociální služby a péči o rodinu, zájmovou činnost a ochranu obyvatelstva
- stavby související dopravní infrastruktury, plochy parkovacích stání související s hlavním využitím
- nepřípustné využití ▪ stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- podmínky prostorového uspořádání
  - stavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení, max. výška objektu 12 m
  - koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,50  
pro st.p.č. 282 v k.ú. Bílý Kostel nad Nisou max. KZP = 0,70
  - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,30  
pro st.p.č. 282 v k.ú. Bílý Kostel nad Nisou max. KZ = 0,00

#### **tělovýchova a sport**

#### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport**

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

#### **komerční vybavení**

#### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční**

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



**hřbitov****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov**

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

**PLOCHY SMÍŠENÉ****plochy smíšené obytné****PLOCHY SMÍŠENÉ – obytné**

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

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****silniční doprava****PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční**

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

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní a účelové komunikace**

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

**drážní doprava****PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní**

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

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****technická infrastruktura**

- hlavní využití
- plochy technické infrastruktury
- přípustné využití
- stavby technické infrastruktury
  - stavby související dopravní infrastruktury, zpevněné plochy

**podmínky prostorového uspořádání**

- pro plochu 1Z-TI3: bude minimalizován vliv na odtokové poměry výškovým a směrovým umístěním objektu ve vztahu na použitou technologii pro ochranění při průchodu povodňových průtoků a následném uvedení do provozu po povodni
- pro plochu 1Z-TI3: doplnit vzrostlou ochrannou zeleň směrem k areálu kostela

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

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****výroba a sklady****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady**

- hlavní využití
- lehká výroba a sklady
- přípustné využití
- lehká výroba, sklady a služby s malou zátěží, nenarušující hygienické poměry okolního bydlení (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
  - vybavení pro administrativu a provoz
  - bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)
  - stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, garáže, parkoviště)

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

**podmínky prostorového uspořádání**

- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,70
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20
- využití plochy VS1a je podmíněno založením souvislého pásu vysoké izolační zeleně při severním, severozápadním a západním okraji plochy o minimální šířce 10 m, a to v rámci plochy VS1a

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

**zemědělská výroba****PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba**

- hlavní využití
- zemědělská výroba
- přípustné využití
- výroba a sklady pro živočišnou a rostlinnou výrobu, doplňující řemeslné služby, nenarušující hygienické poměry okolního bydlení (hluk, prach, zápach, vlivy provozu dopravy)
  - lesnická výroba a skladování
  - bydlení s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (bydlení majitelů a správců)
  - stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, garáže, parkoviště)

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

**podmínky prostorového uspořádání**

- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,70
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

**\* plochy nezastavitelné (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 nezastavěné a nezastavitelné:**

- 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 – reliкty 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 náspů, 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);
- bezpečnostní oplocení silnic I. třídy ve vzdálenosti nejvýše 50 m od hranice ploch dopravní infrastruktury – silniční.

#### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

##### **veřejná prostranství, veřejná zeleň**

#### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň**

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

#### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

##### **vodní plochy a toky**

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

#### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

##### **orná půda a trvale travní porosty**

#### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty**

- |                   |  |
|-------------------|--|
| hlavní využití    | ▪ pozemky sloužící k hospodaření na zemědělské půdě  |
| přípustné využití | ▪ zahrady<br>▪ stavby k vodohospodářským melioracím pozemků<br>▪ stavby dopravní infrastruktury - účelové komunikace |

- vytváření protierozních prvků, travní porosty se solitárními stromy, s drobnými remízy, porosty podél mezí
- nepřípustné využití ▪ stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- podmíněné využití ▪ doprovodné zemědělské a chovatelské stavby (například polní krmiště, stavby pro chov koní, seníky, přístřešky, včelíny) bez nároků na dopravní a technickou infrastrukturu
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu (například turistické stezky, cyklotrasy, informační panely)
- podmínky prostorového uspořádání
  - stavby max. 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, max. výška objektu 7 m, u přístřešku max. 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, max. výška objektu 5 m

### zahrady

#### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady**

- hlavní využití ▪ plochy zahrad s převažující vazbou na plochy bydlení
- přípustné využití ▪ oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- doplňování a obnova stromových výsadeb
- orná půda a trvale travní porosty
- doplňkové stavby související s hlavním využitím
- nepřípustné využití ▪ stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- Podmínky prostorového uspořádání
  - oplocení je přípustné pouze v návaznosti na zastavitelné plochy
  - stavby do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, max. výška stavby 6,5 m

#### **PLOCHY LESNÍ**

##### pozemky určené k plnění funkcí lesa

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

#### **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

##### Natura 2000 - EVL, PR, PP, ÚSES

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

##### \* Plochy s jiným způsobem využití

#### **PLOCHY MIMOLESNÍ ZELENĚ**

##### krajinná zeleň

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

#### **PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ**

##### ochranná zeleň

- hlavní využití ▪ ochranná zeleň

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

### F3) ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Požadavky na dodržování podmínek krajinného rázu s ohledem zejména na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa, s ochranou před činnostmi, 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

### 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 studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy je velikost rozvojové plochy menší než stanovená minimální výměra stavebního pozemku, lze tuto plochu považovat za jeden stavební pozemek. V jednotlivých odůvodněných případech může být minimální výměra stavebního pozemku snížena (max. o 20 %), zejména

pokud pozemek navazuje na nezastavěné nebo nezastavitelné plochy a nedojde-li k narušení charakteru plochy, kvality prostředí a krajinného rázu.

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

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro konkrétní plochy**

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

#### **Uspořádání zástavby**

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

#### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ NEZASTAVĚNÝCH A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH**

- v nezastavěném území se umožňuje přiměřená flexibilita ve využití pozemků nenarušující koncepci uspořádání území, týkajících se zemědělských ploch (orná půda, trvalé travní porosty), ploch smíšených nezastavěného území (vysoký nálet na nelesní půdě, zahrady a sady)
- zalesnění ploch, navazujících na stávající lesní porosty do výměry 1 ha lze realizovat se souhlasem orgánu státní správy lesů
- v nezastavěném území a na plochách změn v krajině se nepřipouští pevné oplocování pozemků; oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL, oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů; speciálními kulturami se rozumí kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady apod.; bezpečnostní oplocení silnic I. třídy ve vzdálenosti nejvýše 50 m od hranice ploch dopravní infrastruktury – silniční je přípustné
- v nezastavěném území jsou polní krmiště, seníky, přístřešky, včelíny, mobilní boxy pro koně, krmelce, stavby pro zemědělství, 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 umístění 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,
- umístění 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 umisťovat 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, křižovatková napojení, zastávky veřejné osobní dopravy a doprovodnou zeleň. Hranice omezení se nezakresluje - do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umisťovány 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 umisťovaných 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 umisťované obytné zástavby se stávajícími areály výroby a skladování:
  - urbanistickými opatřeními v následných stupních projektové přípravy (zejména



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

### Ochranné pásmo lesa

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

### Záplavové území

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

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

**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**

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

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

#### **Dopravní infrastruktura**

##### Drážní doprava

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

##### 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

K5 při železniční zastávce

K6 průjezd areálem autodopravy

K7 jižně od ulice Liberecké

K8 pod silničním mostem

K9 jižně od Gronovky

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

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.

##### 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

##### 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.

##### ekodukt

E ekodukt – přemostění silnice včetně vedlejších staveb

##### chodníky

CH1 chodník k penzionu Petr

CH2 chodník k mostu do území Na západě

Vymezení chodníků podél silnic s oddělením pěší a automobilové dopravy.

#### **Technická infrastruktura**

##### vodní hospodářství

ČOV centrální čistírna odpadních vod

TI1 čistírna odpadních vod

1Z-TI3 čistírna odpadních vod

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

KA1 kanalizační řad

**energetika**

T elektrická stanice

Situování elektrické stanice v místě navrhované skupinové zástavby rodinných domů.

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

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

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

**Založení prvků územního systému ekologické stability**

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

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

▪ **nadregionální ÚSES****nadregionální biokoridor**

nadregionální biokoridor K19MB

▪ **regionální ÚSES****regionální biocentra**

RC1272 Vápenný RC1790 Boreček RC143 Vysoká

**regionální biokoridor**

RK639 propoj RC1790 a RC1272

▪ **lokální ÚSES****lokální biocentra**

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

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

**lokální biokoridory**

## ▪ v jižní části území obce

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

## ▪ v severní části území obce

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

## ▪ v poloze Lužické Nisy

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

**\* Plochy pro asanaci****Vymezení ploch přestavby s vazbou na vymezení ploch asanace a sanace**

P 1 zbořeniště stodoly, jižně Gronovky

P 2 zbořeniště hospodářského objektu, U statku

P 3 torzo po původní továrně, k Paradaisu

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

P 5 drážní objekty, u železniční zastávky

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

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

### \* Veřejná prostranství

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

VP5 u fotbalového hřiště k.ú. Bílý Kostel n. N., pozemky p.č. 35 a 39/2

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

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

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

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

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

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

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

Kompenzační opatření se neuplatňují.

### 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.

## J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

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

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

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

#### Územní studie ÚS 1 a ÚS 2

##### plocha změny B 4 (ÚS 1)

návrh vložené komunikace pro dopravní obsluhu

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

##### plocha změny B 6 (ÚS 2)

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

Lhůta 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.

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

## K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

### K1) VYMEZENÍ KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

## 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.

### Územní rezerva D33C

Označení	D33C
Typ vymezení	Koridor

<b>Územní rezerva D33C</b>	
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	2 961 517 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.