

ÚZEMNÍ PLÁN

KOSTELEČ

ZMĚNA Č.4

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: a.ve.studio@volny.cz
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.

OBJEDNATEL: OBEC KOSTELAC, PSČ 349 01
STAROSTA OBCE: FRANTIŠEK TRHLÍK

DATUM: PROSINEC 2025



atelier a.ve

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah

I. Změna územního plánu.....	5
I.1 Změna územního plánu v textu	5
I.2 Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části	23
II. Odůvodnění změny územního plánu.....	24
II.1 Postup pořízení změny územního plánu	24
II.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona	24
II.2.1 Soulad s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona	24
II.2.2 Soulad s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona	25
II.2.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	27
II.3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	28
II.3.1 Ochrana zdraví.....	28
II.3.2 Ochrana kulturních hodnot	28
II.3.3 Ochrana přírodních hodnot.....	28
II.3.4 Soulad s požadavky dalších právních předpisů	29
II.3.5 Limity využití území a zvláštní zájmy	30
II.3.6 Stanoviska dotčených orgánů a vyjádření organizací	31
II.4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	31
II.4.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	31
II.4.2 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem	33
II.4.3 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	33
II.4.4 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů ...	35
II.5 Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	35
II.6 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	36
II.7 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	36
II.8 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	36
II.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	36
II.9.1 Vymezení zastavěného území.....	38
II.9.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce.....	38
II.9.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce	38
II.9.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	39
II.9.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině	39
II.9.6 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	39

II.9.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	39
II.9.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	39
II.9.9 Stanovení kompenzačních opatření	40
II.9.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	40
II.9.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	40
II.9.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	40
II.9.13 Stanovení pořadí změn v území	40
II.9.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	40
II.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	40
II.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	41
II.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	41
II.13 Vyhodnocení připomínek	41
II.14 Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	41
Příloha č.1: Srovnávací text s vyznačením změn	42

I. Změna územního plánu

I.1 Změna územního plánu v textu

Územní plán Kostelec se Změnou č. 4 mění takto:

1. Před nadpis „**ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEC**“ se vkládá číslo „I.“ a nadpis „**Úplné znění po změně č. 3**“ se nahrazuje nadpisem „**Textová část územního plánu**“.

2. Název kapitoly „**a) vymezení zastavěného území**“ se nahrazuje názvem „**I.1 Vymezení zastavěného území**“.

3. V kapitole „**I.1 Vymezení zastavěného území**“ se ruší text „v územním plánu a upraveno změnou č. 3“, datum „31.1.2022“ se nahrazuje datem „15. 12. 2025“ a dále ruší text „Do zastavěného území byly zahrnuty již využitá plochy. Do územního plánu bylo vymezení převzato a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu.“.

4. Název kapitoly „**b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**“ se nahrazuje názvem „**I.2 Koncepce rozvoje území obce**“.

5. Číslo kapitoly „**b1) Rozvoj území obce**“ se mění na „**I.2.1**“.

6. Číslo kapitoly „**b2) Ochrana a rozvoj hodnot území**“ se mění na „**I.2.2**“.

7. Název kapitoly „**c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**“ se nahrazuje názvem „**I.3 Urbanistická koncepce**“.

8. V kapitole „**I.3 Urbanistická koncepce**“ se text mění následujícím způsobem:

text:

plochy bydlení

se nahrazuje textem:

BU Plochy bydlení: bydlení všeobecné

text:

plochy rekreace - zahrádkářské osady

se nahrazuje textem:

RZ Plochy rekreace: rekreace v zahrádkářských osadách

text:

plochy občanského vybavení - veřejné vybavení

se nahrazuje textem:

OV Plochy občanského vybavení: občanské vybavení veřejné

text:

plochy občanského vybavení - golfové hřiště

se nahrazuje textem:

MU.s Plochy smíšené krajinné: sportovní využití

text:

plochy veřejných prostranství

se nahrazuje textem:

PU Plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná

text:

plochy smíšené obytné

se nahrazuje textem:

SU Plochy smíšené obytné: smíšené obytné všeobecné

text:

plochy dopravní infrastruktury

se nahrazuje textem:

DU Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná

text:

plochy technické infrastruktury

se nahrazuje textem:

TU Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná

text:

plochy výroby a skladování

se nahrazuje textem:

VU Plochy výroby a skladování: výroba všeobecná

text:

plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny

se nahrazuje textem:

VE Plochy výroby a skladování: výroba energie z obnovitelných zdrojů

text:

plochy smíšené výrobní

se nahrazuje textem:

HU Plochy smíšené výrobní: smíšené výrobní všeobecné

text:

plochy ochranné zeleně

se nahrazuje textem:

ZO Plochy zeleně: zeleň ochranná a izolační

9. Číslo kapitoly „**c1) Urbanistická koncepce**“ se mění na „**I.3.1**“.

10. Číslo kapitoly „**c2) Zastavitelné plochy**“ se mění na „**I.3.2**“.

11. V kapitole „**I.3.2 Zastavitelné plochy**“ se na začátek kódu všech vyjmenovaných ploch vkládá „**Z.**“, označení „**O2**“ se nahrazuje textem „**Z.O2a, Z.O2b**“ a text „**O7a, O7b**“ textem „**Z.O7ba, Z.O7bb**“.

12. V kapitole „**I.3.2 Zastavitelné plochy**“ se text:

O8 – plochy výroby a skladování (respektovat ochranná pásma dálnice D5 a silnice II. třídy)
nahrazuje textem:

Z.O8 – plochy dopravní infrastruktury (veřejná dobíjecí stanice pro elektromobily)

a ruší se text:

1.11 – plochy technické infrastruktury (rozšíření ČOV na části p.p.č. 1850 v k.ú. Ostrov u Stříbra)

13. Číslo kapitoly „**c3) plochy přestavby**“ se mění na „**I.3.3**“ a na začátek textu se vkládá „**Transformační**“ a ruší se slovo „**přestavby**“.

14. V kapitole „**I.3.3 Transformační plochy**“ se na začátek kódu všech vyjmenovaných ploch vkládá „**T.**“,

15. Číslo kapitoly „**c4) Sídelní zeleň**“ se mění na „**I.3.4**“

16. V kapitole „**I.3.4 Sídelní zeleň**“ se na začátek kódu vyjmenované plochy vkládá „**T.**“,

17. Název kapitoly „**d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**“ se nahrazuje názvem „**I.4 Koncepce veřejné infrastruktury**“.

18. Číslo kapitoly „**d1) Veřejné občanské vybavení**“ se mění na „**I.4.1**“

19. V kapitole „**I.4.1 Veřejné občanské vybavení**“ se na začátek kódu všech vyjmenovaných ploch vkládá „**Z.**“ s výjimkou plochy „**N5**“, kde se vkládá „**T.**“.

20. Číslo kapitoly „**d2) Dopravní infrastruktura**“ se mění na „**I.4.2**“.

21. V kapitole „I.4.2 Dopravní infrastruktura“ se text „O2“ nahrazuje textem „ploch Z.O2a a Z.O2b“ a dále se ruší text:

Železniční doprava

Vymezen koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať.

22. V kapitole „I.4.2 Dopravní infrastruktura“ se pod nadpisem „**Doprava v klidu**“ označení „K10“ nahrazuje textem „Z.K10a a Z.K10b“.

23. V kapitole „I.4.2 Dopravní infrastruktura“ se pod nadpisem „**Navržené koridory a plochy dopravy**“ označení „K12“ nahrazuje označením „R.1.9“, před označení „L7, O14“ se vkládá „R.“, před „1.1“ se vkládá „CNU.“ a před „1.8“ se vkládá „Z.“.

24. Číslo kapitoly „d3) Technická infrastruktura“ se mění na „I.4.3“.

25. V kapitole „I.4.3 Technická infrastruktura“ se pod nadpisem „**Zásobování elektrickou energií**“ text „O7a, O7b“ nahrazuje textem „Z.O7ba, Z.O7bb“ a před označení „O5, O5, O5, O17“ se vkládá „Z.“.

26. V kapitole „I.4.3 Technická infrastruktura“ se pod nadpisem „**Zásobování elektrickou energií**“ na konec textu vkládá:

Navržené koridory a plochy sloužící zásobování elektrickou energií

CNZ.VVN – E08 koridor převzatý ze ZÚR Pardubického kraje.

27. Číslo kapitoly „d4) Nakládání s odpady“ se mění na „I.4.4“.

28. Název kapitoly „e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“ se nahrazuje názvem „**I.5 Koncepce uspořádání krajiny**“.

29. V kapitole „**I.5 Koncepce uspořádání krajiny**“ se text mění následujícím způsobem:

text:

plochy dopravní infrastruktury

se nahrazuje textem:

DU Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná

text:

plochy technické infrastruktury

se nahrazuje textem:

TU Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná

text:

- koridory dopravní infrastruktury

se ruší,

text:

plochy vodní a vodohospodářské

se nahrazuje textem:

WU Plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodohospodářské všeobecné

text:

plochy zemědělské

se nahrazuje textem:

AU Plochy zemědělské: zemědělské všeobecné

text:

plochy lesní

se nahrazuje textem:

LU Plochy lesní: lesní všeobecné

text:

plochy přírodní

se nahrazuje textem:

NU Plochy přírodní: přírodní všeobecné

text:

plochy smíšené nezastavěného území

se nahrazuje textem:

MU Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné

text:

plochy ochranné zeleně

se nahrazuje textem:

ZO Plochy zeleně: zeleň ochranná a izolační

text:

plochy protierozních opatření

se nahrazuje textem:

MU.e Plochy smíšené krajinné: erozně ohrožené

30. Číslo kapitoly „**e1) Krajina**“ se mění na „**I.5.1**“.

31. V kapitole „**I.5.1 Krajina**“ se před označení „**1.2b, O10**“ se vkládá „**Z.**“, před označení „**1.2b, 1.4, 1.5**“ se vkládá „**K.**“, ruší se text „**K13 – rekreační les**“ a dále se do výčtu pod podnadpis „**Kostelec**“ vkládá:

R.K16 – rezerva LAPV05-R převzatá ze ZÚR Pardubického kraje

32. Číslo kapitoly „**e2) Územní systém ekologické stability**“ se mění na „**I.5.2**“.

33. V kapitole „**I.5.2 Územní systém ekologické stability**“ se na konec textu vkládá:

Pro vybrané navržené prvky ÚSES jsou vymezeny plochy změn v krajině se zařazením do ploch přírodních.

Vymezení ploch:

K.PP136 – lokální biocentrum PP136

K.PP138 – lokální biocentrum PP138

K.PP137a – lokální biocentrum PP137a

K.PP158 – lokální biocentrum PP158

34. Číslo kapitoly „**e3) Prostupnost krajiny**“ se mění na „**I.5.3**“.

35. Číslo kapitoly „e4) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření“ se mění na „I.5.4“.

36. V kapitole „I.5.4 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření“ se na začátek kódu všech vyjmenovaných ploch vkládá „K.“ s výjimkou ploch „O9, P6, P7“, kde se vkládá „Z.“.

37. Číslo kapitoly „e5) Rekreace“ se mění na „I.5.5“.

38. Název kapitoly „f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“ se nahrazuje názvem „I.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.

39. Číslo kapitoly „f1) Regulativy využití ploch“ se mění na „I.6.1“.

40. V kapitole „I.6.1 Regulativy využití ploch“ se text mění následujícím způsobem:

text:

Plochy bydlení

se nahrazuje textem:

BU Plochy bydlení: bydlení všeobecné

v textu odrážky „- pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.“ se za text „splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.“ ruší,

text:

Plochy rekreace – zahrádkářské osady

se nahrazuje textem:

RZ **Plochy rekreace: rekreace v zahrádkářských osadách**

text:

Plochy občanského vybavení - veřejné vybavení

se nahrazuje textem:

OV Plochy občanského vybavení: občanské vybavení veřejné

text:

Plochy občanského vybavení – golfové hřiště

se nahrazuje textem:

MU.s Plochy smíšené krajinné: sportovní využití

text:

Plochy veřejných prostranství

se nahrazuje textem:

PU Plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná

text:

Plochy smíšené obytné

se nahrazuje textem:

SU Plochy smíšené obytné: smíšené obytné všeobecné

v textu odrážky „- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.“ se za text „splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.“ ruší,

text:

Plochy dopravní infrastruktury

se nahrazuje textem:

DU Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná

v textu odrážky „- zařízení služeb pro dopravu a obsluhu řidičů (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, servisní služby)“ se za slovo „hmot,“ vkládá text „veřejné dobíjecí stanice,“

text:

Plochy technické infrastruktury

se nahrazuje textem:

TU Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná

text:

Plochy výroby a skladování

se nahrazuje textem:

VU Plochy výroby a skladování: výroba všeobecná

před označení „O5“ se vkládá „Z.“ a text „ploše O7b“ se nahrazuje textem „plochách Z.O7ba a Z.O7bb“

text:

Plochy výroby - fotovoltaická výroba elektřiny

se nahrazuje textem:

VE Plochy výroby a skladování: výroba energie z obnovitelných zdrojů

text:

Plochy smíšené výrobní

se nahrazuje textem:

HU Plochy smíšené výrobní: smíšené výrobní všeobecné

text:

Plochy vodní a vodohospodářské

se nahrazuje textem:

WU Plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodohospodářské všeobecné

text:

Plochy zemědělské

se nahrazuje textem:

AU Plochy zemědělské: zemědělské všeobecné

text „s §18, odst. 5 stavebního zákona“ se nahrazuje textem „§ 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon“

text:

Plochy lesní

se nahrazuje textem:

LU Plochy lesní: lesní všeobecné

text „s §18, odst. 5 stavebního zákona“ se nahrazuje textem „§ 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon“

text:

Plochy přírodní

se nahrazuje textem:

NU Plochy přírodní: přírodní všeobecné

text „s §18, odst. 5 stavebního zákona“ se nahrazuje textem „§ 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon“

text:

Plochy smíšené nezastavěného území

se nahrazuje textem:

MU Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné

text „§ 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb“ se nahrazuje textem „§ 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon“

text:

Plochy ochranné zeleně

se nahrazuje textem:

ZO Plochy zeleně: zeleň ochranná a izolační

text:

Plochy protierozních opatření

se nahrazuje textem:

MU.e Plochy smíšené krajinné: erozně ohrožené

text „s §18, odst. 5 stavebního zákona“ se nahrazuje textem „§ 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon“

a ruší se text:

f2) Vymezení pojmů

Drobné podnikání – služby a administrativa provozovaná osobně podnikatelem bez negativních vlivů na kvalitu okolí

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot. prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci apod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

41. Číslo kapitoly „f3) Podmínky využití území“ se mění na „I.6.2“.

42. **Název kapitoly „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“ se nahrazuje názvem „I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“.**

43. **V kapitole „I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“ se text:**

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

WD3 – komunikace pro pěší a cyklisty

WD4– přeložka silnice II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra – lokalita 1.1)

WD5– místní obslužná komunikace v ploše O2 (lokalita 1.8)

Stavby technické infrastruktury

WT1– ČOV Nedražice

WT2 – ochranný příkop Nedražice

WT3 – ochranný příkop Popov-sever

WT4– ochranný příkop Popov-jih

WT5– výtlačný řad kanalizace Nedražice-Kostelec

WT6 – vodojem Ostrov-východ

WT7 – vodovodní řad z vodojemu Ostrov-východ do Popova

WT8 – propojení vodojemů v Ostrově

WT9 – užitkový vodovod sportovního areálu

WT10 – vodovodní řad Alfrédov-Beraní Dvůr

WT11 – výtlač kanalizace Alfrédov-Kostelec

WT12 – vodovodní řad do Heřmanovy Hutě

- WT14** – vývod 22 kV západ (zemní kabel)
- WT15** – vývod 22 kV východ (zemní kabel)
- WT16** – vývod 22 kV sever (vzdušné vedení)
- WT17** – přestavba trasy vedení VVN 400 kV
- WT18** – rozšíření ČOV Ostrov u Stříbra

nahrazuje textem:

VPS dopravní infrastruktury

- VD.3** – komunikace pro pěší a cyklisty
- VD.4** – přeložka silnice II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra – lokalita CNU.1.1)
- VD.5** – místní obslužná komunikace v ploše O2 (lokalita Z.1.8)

VPS technické infrastruktury

- VT.1** – ČOV Nedražice
- VT.2** – ochranný příkop Nedražice
- VT.3** – ochranný příkop Popov-sever
- VT.4** – ochranný příkop Popov-jih
- VT.5** – výtlačný řad kanalizace Nedražice-Kostelec
- VT.6** – vodojem Ostrov-východ
- VT.7** – vodovodní řad z vodojemu Ostrov-východ do Popova
- VT.8** – propojení vodojemů v Ostrově
- VT.9** – užitkový vodovod sportovního areálu
- VT.10** – vodovodní řad Alfrédov-Beraní Dvůr
- VT.11** – výtlač kanalizace Alfrédov-Kostelec
- VT.12** – vodovodní řad do Heřmanovy Hutě
- VT.14** – vývod 22 kV západ (zemní kabel)
- VT.15** – vývod 22 kV východ (zemní kabel)
- VT.16** – vývod 22 kV sever (vzdušné vedení)
- VT.17** – přestavba trasy vedení VVN 400 kV
- VT.18** – rozšíření ČOV Ostrov u Stříbra

44. *Název kapitoly „h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona“ se ruší.*

45. *Následující text:*

Opatření na ochranu krajiny a prostředí

WK1 – opatření na ochranu před hlukem (dotčeny pozemky p.č. 1816/1; 1816/4 a 1820/1 v k.ú. Ostrov u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WK2 – ochranná zeleň (dotčen pozemek p.č. 25/1 v k.ú. Vrhaveč), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

Stavby veřejného občanského vybavení WO)

WO1 – sportovně rekreační areál Kostelec (dotčeny pozemky p.č. 172/3; 172/16 a 200/19 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO2 – úprava návsi Nedražice (dotčeny pozemky p.č. 502; 519/1; 520/1; a 560 v k.ú. Nedražice), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO3 – úprava veřejných prostranství v Nedražicích (dotčen pozemek p.č. 76 v k.ú. Nedražice), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO4 – úprava návsi Popov (dotčeny pozemky p.č. 3; 12 a 626/1 v k.ú. Popov u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO5 – úprava návsi Vrhaveč (dotčeny pozemky p.č. 4; 21/1; 87/3 a 97 v k.ú. Vrhaveč), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO6 – úprava návsi Lšelín (dotčen pozemek p.č. 1568/2 v k.ú. Lšelín), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO7 – klubovna mládeže Ostrov u Stříbra (dotčen pozemek p.č. 1908 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO8 – plochy veřejných prostranství (dotčeny pozemky p.č. 1119/7 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

WO9 – plochy veřejných prostranství (dotčen pozemek p.č. 1301/38 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro

se nahrazuje textem:

VPS a VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území

VN.1 – opatření na ochranu před hlukem

VN.2 – ochranná zeleň

VPS občanského vybavení a VPS veřejné prostranství

VO.1 – sportovně rekreační areál Kostelec

VP.2 – úprava návsi Nedražice

VP.3 – úprava veřejných prostranství v Nedražicích

VP.4 – úprava návsi Popov

VP.5 – úprava návsi Vrhaveč

VP.6 – úprava návsi Lšelín

VO.7 – klubovna mládeže Ostrov u Stříbra

VO8 – plochy veřejných prostranství

VP.9 – plochy veřejných prostranství

46. *Název kapitoly „i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona“ se nahrazuje názvem „**I.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny**“.*

47. *Název kapitoly „j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ se nahrazuje názvem „**I.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**“.*

48. *V kapitole „**I.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**“ se na konec první věty vkládá text „a vodohospodářské záměry“, dále se ruší „**K17** – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy)“, před označení všech ploch „**1.9, L7, O14**“ se vkládá „**R.**“, text „II/193“ se nahrazuje textem „III/19333“, jako poslední plocha ve výčtu pod nadpisem „Lšelín se vkládá „**R.K16** – rezerva LAPV05-R převzatá ze ZÚR Pardubického kraje*

“ a ruší se následující text:

Nedražice

N8 – koridor vysokorychlostní železnice, převzato z Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

49. *Ruší se kapitola:*

k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Tyto plochy a koridory nejsou vymezeny.

50. *Název kapitoly „l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a*

přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ se nahrazuje názvem „I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“.

51. V kapitole **„I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“** se text „K3, N1, O1 a O2“ nahrazuje textem „Z.N1 (US.N1), Z.O1 (US.O1) a Z.O2 (US.O2)“ a slovo „Kostelec,“ se ruší. Dále se v páté odrážce před označení „O1“ vkládá „Z.“.

52. Název kapitoly „m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání“ se nahrazuje názvem **„I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu“.**

53. Název kapitoly „n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ se nahrazuje názvem **„I.12 Stanovení pořadí provádění změn v území“.**

54. V kapitole **„I.12 Stanovení pořadí provádění změn v území“** se text „částech Kostelec a“ nahrazuje textem „části“ a ruší se následující text:

Kostelec

1. etapa – lokality **K1, K2, K5**

2. etapa – lokalita **K3**

Lokalitu **K3** je možno využívat pro výstavbu až po využití lokalit 1. etapy minimálně ze 60 % jejích ploch.

dále se před označení „O1, A1, K14, K17, O18“ vkládá „Z.“ a text „lokalita O2“ případně „Lokalitu O2“ se nahrazuje textem „lokality Z.O2a a Z.O2b“.

55. Ruší se kapitola:

o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Je vymezena plocha **1.2a** – plochy občanského vybavení a **1.2b** – plochy veřejných prostranství.

56. Vkládá se kapitola:

I.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo jiných právních předpisech

Drobné podnikání – služby a administrativa provozovaná osobně podnikatelem bez negativních vlivů na kvalitu okolí

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot, prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci apod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

57. **Název kapitoly „p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“ se nahrazuje názvem „I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“.**

58. **V kapitole „I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“ se ruší text „formátu A3“ a text „8 grafických příloh: 3 výkresy vel. 841 × 920 mm (a, b2, c), 5 výkresů vel. 1050 × 594 mm (b1)“ se nahrazuje textem „3 výkresy“.**

59. **Text pod nadpisem „Grafická část územního plánu“ ve znění:**

a) výkres základního členění území

1 : 10 000

b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury	1 : 10 000
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000
koordináčn� výkres	1 : 5 000

se nahrazuje textem:

I/1 výkres základního členění uzem�	1 : 10 000
I/2 hlavní výkres	1 : 5 000
I/3 výkres veřejn� prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000

I.2 Udaje o poctu listů změny uzemn ho plánu a poctu výkresů k ní p ipojen  grafick  ** asti**

Počet listů textov  časti změny uzemn ho plánu včetně obsahu dokumentace: 23 stran

Počet výkresů změny uzemn ho plánu: 3 výkresy

II. Odůvodnění změny územního plánu

II.1 Postup pořízení změny územního plánu

Bude doplněno po projednání.

II.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (§ 38, odst. (1) stavebního zákona). Územní plán tento cíl naplňuje. Územní plán Kostelec je určen k soustavnému zhodnocování území, ke zvyšování jeho celkového užítku při zachování jeho nenahraditelných hodnot. Veřejný zájem je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a na ochranu nezastavěného území s cílem snižování nevratného procesu jeho přeměny. Udržitelný rozvoj obce Kosteec je daný vyváženým vztahem územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost. Navržené řešení je v souladu s požadavky na vyvážený rozvoj území. ÚP bude chránit proti dalšímu neuváženému záboru kvalitní zemědělské půdy a narušování krajinného rázu. Je zde zajištěna ochrana přírodních hodnot v území.

Rozsah zastavitelného území odpovídá potenciálu rozvoje území v dlouhodobém horizontu a vytváří podmínky pro koncepční řešení vazeb rozvojových ploch a stávajícího zastavěného území. V území je upřednostňována složka bydlení s možností podnikatelských aktivit a je v souladu s charakterem předchozího vývoje. Jsou stanoveny zásady využívání území – zejména prostřednictvím podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Je stanovena ochrana krajiny a přírodních hodnot včetně ochrany vymezeného systému ÚSES. Jsou stanoveny podmínky pro činnosti v těchto plochách, zejména jejich nezastavitelnost.

Změna č. 4 respektuje navrženou koncepci rozvoje obce.

II.2.1 Soulad s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona

Cílem územního plánování dle § 38 stavebního zákona je dále:

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Územní plán je vypracován s ohledem na přírodní a technické limity rozvoje území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, nezasahují do žádných zvláště chráněných území přírody, nejsou v konfliktu s významnými krajinnými prvky, ani s územním systémem ekologické stability. Zastavitelné plochy nejsou v rozporu s ochranou kulturních hodnot obce.

Změna č. 4 respektuje navrženou koncepci rozvoje obce. Nové využití již vymezené zastavitelné plochy je v souladu s prognózou vývoje dopravní infrastruktury v území navázaném na významné dopravní tahy.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Jsou stanoveny podmínky, které regulují budoucí výstavbu s cílem vytvoření funkčního a harmonického prostředí.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití, uvedené v územním plánu, zajišťují hospodárné využití zastavěného a ochranu nezastavěného území. Rozvoj zelené infrastruktury je zajištěn vymezením stabilizovaných i návrhových ploch zeleně v urbanizovaném území i v krajině a návrhem systému ekologické stability.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů

Územní plán optimálně koordinuje veřejné i soukromé zájmy v území především vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití.

II.2.2 Soulad s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona

Úkolem územního plánování dle § 39 stavebního zákona je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Návrh územního plánu byl vypracován s ohledem na přírodní i kulturní limity rozvoje území. Vymezené zastavitelné plochy se nacházejí v návaznosti na zastavěné území, nezasahují do žádných zvláště chráněných území přírody, nejsou v konfliktu s významnými krajinnými prvky, ani s územním systémem ekologické stability.

Změna č. 4 respektuje navrženou koncepci rozvoje obce a nenarušuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území

Koncepce rozvoje území navržená územním plánem respektuje stávající hodnoty v území a obsahuje jak urbanistickou koncepci, tak i koncepci rozvoje veřejné infrastruktury, ochrany krajiny i zachování její prostupnosti.

Změna č. 4 respektuje navrženou koncepci rozvoje obce.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území

Při návrhu změn v území byly zohledněny veřejné zájmy jak obce, tak i zájmy nadmístního charakteru.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství

Jsou stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v podrobnosti náležící územnímu plánu.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch

Územním plánem vymezené zastavitelné plochy se nacházejí v návaznosti na zastavěné území, které je již převážně optimálně využito. Pro změnu využití ploch uvnitř zastavěného území jsou vymezeny transformační plochy.

f) ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu

Do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití byly doplněny podmínky omezující umístění výroben elektřiny. Ve volné krajině je umožněna realizace zařízení, která jsou ve veřejném zájmu, vždy je ovšem třeba vyhodnotit i všechny ostatní veřejné zájmy v území, například ochranu kvalitních zemědělských půd, ochranu přírody, krajinného rázu a dalších hodnot, kterými je předmětná lokalita dotčena.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení. Kvalitu bydlení zabezpečuje návrhem dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu jednotlivých lokalit i návrhem podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení

Požadavky jsou uvedeny v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na ochranu krajinného rázu a hodnot území

i) stanovovat pořadí změn v území (etapizaci)

V území je stanoveno pořadí změn, které je změnou č. 4 ÚP respektováno.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území

Územní plán koordinuje veřejné i soukromé zájmy v souladu se zadáním, vycházejícím z potřeb obce i nadřazených zájmů.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezena.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot

Územní plán stanovuje podmínky pro snižování nebezpečí v území. Jedná se o respektování stávající zeleně a vymezení ploch lesů a krajinné zeleně i ploch k realizaci protierozních opatření.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu

Pro ochranu zelené infrastruktury jsou vymezeny plochy zeleně v obci i v krajině.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Územní plán vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a tím i veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany

Územní plán vytváří územní podmínky pro umožnění zajištění civilní ochrany viz. kap. II.3.4.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymežováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj hospodářství. Je vymezen dostatek zastavitelných ploch, včetně ploch pro rozvoj výroby a služeb.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území

Bez potřeby návrhu.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití

Územní plán nenavrhuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis

Územní plán respektuje podmínky pro ochranu území stanovené v právních předpisech.

II.2.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu byla zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, a jeho prováděcích předpisů, vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění.

II.3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

II.3.1 Ochrana zdraví

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Územní plán respektuje požadavky, týkající se chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných §30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a prováděcího předpisu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Požadavky jsou uvedeny v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Územní plán respektuje zájmy ochrany ovzduší; určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem územního plánu, územní plán nevymezil žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb.

II.3.2 Ochrana kulturních hodnot

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Územní plán ani jeho změny neovlivňují svým řešením evidované památkově chráněné objekty.

II.3.3 Ochrana přírodních hodnot

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Územní plán svým řešením respektuje požadavky tohoto zákona.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Územní plán svým řešením respektuje zájmy ochrany přírody a krajiny; podmínky pro obecnou ochranu genofondu, ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu nebyly řešením územního plánu narušeny.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Územní plán respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, návrh změny územního plánu byl zpracován v souladu s vyhl. 271/2019 Sb.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

V rámci změny územního plánu není navrženo vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

V předmětném území není evidováno ložisko nerostných surovin.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.

II.3.4 Soulad s požadavky dalších právních předpisů

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů

Územní plán svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů, v řešeném území se nevyskytuje žádné průzkumné území stanovené v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

Návrh územního plánu není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany se nemění.

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

Ad d) požadavek na řešení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, navržení ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události:

Stálé úkryty se v zástavbě obce Kostelec nevyskytují. V případě lokálního ohrožení navrhuje pro nouzové ubytování osob následující objekty a plochy:

- a) havárií nezasažené domy i ostatní využitelné objekty (evidence v kompetenci OÚ)
- b) prostory OÚ, prostory základní školy, místnosti občanských, podnikatelských, kulturně – společenských a stravovacích zařízení

Ad g) požadavek na řešení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků, vzniklých při mimořádné události. Jedná se především o řešení obslužných komunikací tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci a o řešení sítí technické infrastruktury s možností operativní úpravy dodávek z jiných nezávislých zdrojů:

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství pro zajištění obslužnosti stávajících i navržených ploch. Podmínkou k výstavbě nových komunikací je dodržení parametrů vycházejících z příslušných norem a platné legislativy.

Ad i) požadavek na řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií. Jedná se především o vymezení ploch pro ustavení prostředků nouzového zásobování pitnou vodou, případně prostředků náhradního zásobování elektrickou energií.

V území nejsou v současnosti žádné studny, které by se mohly stát v případě nouzového zásobování náhradním zdrojem vody. Obec Kostelec má vlastní vodovod včetně zdroje pitné vody. V případě havárie na tomto systému se pro nouzové zásobování obyvatelstva počítá

s dovozem balené pitné vody. Lze rovněž předpokládat dořešení nouzové situace dovozem vody v cisternách.

Nouzové zásobování elektrickou energií je nutno řešit přes dispečink E.ON Energie, a.s., který má zpracovaný havarijní plán pro celou oblast, nikoliv pro jednotlivé obce. Dále funguje Regionální centrum distribučních služeb (RCDs), které pro mimořádnou situaci zajistí náhradní zdroj pro jednotlivá odběrná místa.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Změny územního plánu respektuje stávající síť pozemních komunikací, podmínkou pro nově navrhované komunikace je dodržení platné legislativy a soulad s ČSN 73 6110.

II.3.5 Limity využití území a zvláštní zájmy

Změna územního plánu respektuje limity vyplývající z právních předpisů.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do řešeného území zasahují zájmová území Ministerstva obrany:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **Ochranném pásmu radaru PVO**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo za Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů** - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

II.3.6 Stanoviska dotčených orgánů a vyjádření organizací

Bude doplněno po projednání.

II.4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

II.4.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Požadavky Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky dne 15.04.2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 2. 2018, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády České republiky dne 21. 1. 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády České republiky dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 8. 2020, Aktualizace č. 6, která byla schválena usnesením vlády ze dne 19. 7. 2023, Aktualizace č. 7 schválené usnesením vlády České republiky dne 7. 2. 2024, Aktualizace č. 8 schválené 27. 8. 2025 a mimořádné Aktualizace č. 9 schválené usnesením vlády České republiky dne 29. 1. 2025:

Změnou dotčené celostátní priority:

(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 podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší)

(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. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a 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.

V rámci změny nejsou navrženy nové plochy, je však navržena změna využití zastavitelné plochy určené územním plánem pro výrobu a skladování. Nově je plocha navržena k umístění veřejné dobíjecí stanice pro elektromobily. Jedná se o plochu navazující na koridor dálnice D5. Tato vybavenost tak bude sloužit jak obyvatelům řešeného území, tak i dálkové dopravě... Podpora elektromobility je součástí evropských i národních strategií,

Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Území obce Kostelec je dotčeno **rozvojovou osou OS1** ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Stříbro s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D5 a část III.TŽK v úseku Praha - Stříbro.

Územní plán reaguje na tuto skutečnost navrženým rozvojem výrobních a podnikatelských aktivit. Změna č. 4 ÚP je rovněž v souladu se zařazením obce do rozvojové osy a přispívá k rozvoji elektromobility na území republiky.

Specifické oblasti:

Dále dle Politiky územního rozvoje České republiky v aktuálním znění je celé území ORP Stříbro včetně obce Kostelec zařazeno do těchto specifických oblastí:

Specifická oblast SOB9

Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán respektuje současné plochy zeleně včetně lesních pozemků a navrhuje plochy k realizaci protierozních opatření a revitalizaci toků. Změna č.4 nemění tuto koncepci uspořádání krajiny a neomezuje případně možnost vytvářet další opatření pro zadržení vody v krajině.

Specifická oblast SOB10

Jedná se o oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Dne 25. 7. 2025 byl ve Sbírce zákonů publikován zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Účinnost tohoto zákona je od 1. 8. 2025.

Podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) jsou v současnosti připravovány.

Specifická oblast SOB11

Jedná se o oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

I zde platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích je podmíněno výše uvedenými skutečnostmi.

II.4.2 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplnění.

První územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Jeho vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 11.10.2024.

Jedná se o první ÚRP, který nepodléhá projednání, nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40 zákona č. 283/2021 Sb. První ÚRP převzal ze zásad územního rozvoje (dále také „ZÚR“) nepřekoumatelné nadregionální územní systémy ekologické stability (dále také „ÚSES“) a záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR a obsažené v politice územního rozvoje (dále také „PÚR“), které dosud nebyly dokončeny a u kterých marně uplynula lhůta pro jejich přezkum.

Návrh změny č. 4 je v souladu s touto dokumentací.

II.4.3 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2. 9. 2008. Aktualizace č. 1 byla vydána dne 10. 3. 2014 a nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014. Aktualizace č. 2 byla vydána dne 10. 9. 2018 a nabyla účinnosti 29. 9. 2018. Aktualizace č. 3 byla vydána dne 4. 9. 2023 a Aktualizace č. 4 byla vydána dne 17. 12. 2018 a nabyla účinnosti dne 24. 1. 2019.

Rozvojové osy:

Území obce Kostelec je dotčeno **rozvojovou osou OS1** Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo (-Nürnberg).

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Využití území na ose OS1 regulovat s cílem omezení vzniku pásové zástavby s nadměrnou koncentrací podnikatelských aktivit a přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a podmínek ochrany životního prostředí v návaznosti na vymezení specifické oblasti SON1 Český les.

Změna č. 4 ÚP je v souladu se zařazením obce do rozvojové osy. Napomáhá zajištění infrastrukturních podmínek a přispívá k rozvoji elektromobility na území republiky.

Rozvojové oblasti:

Území obce Kostelec je dotčeno **rozvojovou oblastí RO4** Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo (-Nürnberg).

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- a) V návaznosti na dopravní předpoklady území (D5, dálniční přivaděč Ostrov u Stříbra – II/605) posilovat zejména hospodářské podmínky území.
- b) Zástavbu koncentrovat v návaznosti na stávající sídla.

Změna č. 4 ÚP je v souladu s podmínkami pro rozhodování o změnách v území. Zlepšením infrastrukturních podmínek a rozvojem elektromobility v území může změna přispět rovněž k posílení hospodářských podmínek v území.

Specifické oblasti:

ZÚR Pardubického kraje přebírají vymezení SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato oblast zahrnuje území obce Kostelec.

Územní plán respektuje současné plochy zeleně včetně lesních pozemků a navrhuje plochy k realizaci protierozních opatření a revitalizaci toků. Změna č.4 nemění tuto koncepci uspořádání krajiny a neomezuje případně možnost vytvářet další opatření pro zadržení vody v krajině.

Plochy morfologicky, geologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod (LAPV):

Jako územní rezervy byly na území kraje vymezeny plochy morfologicky, geologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod převzaté z Generelu území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základních zásad využití těchto území. Správní území obce Kostelec je dotčeno plochou Kladruby (**LAPV05-R**)

Územní plán respektuje tuto plochu a vymezuje ji jako plochu územní rezervy s označením K16. Změnou č. 4 ÚP dochází z důvodu uvedení do souladu se standardem ÚPD ke změně označení na R.K16.

Koridory elektroenergetiky

ZÚR zpřesňují koridor elektroenergetiky E2 a vymezují koridor pro tuto stavbu:

E08 – dvojitě vedení ZVN 400 kV (Vítkov -) hranice kraje - Přeštice v koridoru stávajícího vedení 220 kV.

Územní plán respektuje tento koridor a vymezuje ho pod označením VVN. Změnou č. 4 ÚP dochází z důvodu uvedení do souladu se standardem ÚPD ke změně označení na R.K16.

Záměr je zařazen do veřejně prospěšných staveb jako VPS technické infrastruktury VT.17.

Regionální ÚSES

Na území kraje je vymezeno celkem 234 regionálních biocenter a 209 regionálních biokoridorů.

Správní území obce Kostelec je dotčeno těmito prvky regionálního ÚSES:

- regionální biokoridor **RK 191**

- regionální biokoridor **RK 183**
- regionální biocentrum **RB 1064 Vrhavěč**

Územní plán respektuje tyto prvky a vymezuje je v rámci celého systému ÚSES nacházejícího se na území obce. Změnou č. 4 ÚP dochází z důvodu uvedení do souladu se standardem ÚPD ke změně označení na RBK.RK191, RBK.RK183 a RBC.RB1064.

Krajiny se stanovenou cílovou kvalitou

Správní území obce Kostelec se nachází v krajině se stanovenou cílovou kvalitou KR 12 Plzeňská oblast.

Územní plán je v souladu s tímto zařazením. Změnou č. 4 ÚP dochází ke změně koncepce.

II.4.4 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Změna č. 4 ÚP Kostelec neovlivňuje širší územní vztahy.

II.5 Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Požadavky na změnu č. 4	Řešení
Změnou bude prověřena možnost změny funkčního využití návrhové plochy O8 Výroba a skladování, vymezené územním plánem Kostelec, v k.ú. Ostrov u Stříbra, do nového funkčního využití, které umožní umístění veřejné dobíjecí stanice.	Bylo respektováno, viz kap. II.9.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.
Změnou bude ÚP Kostelec převeden do jednotného standardu dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb.	Bylo respektováno, viz kap. II.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.
Změnou ÚP bude rovněž provedena aktualizace vymezení zastavěného území obce.	II.9.1 Vymezení zastavěného území.
Změnou ÚP bude současně prověřen soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací ve všech úrovních a zajištěn soulad s ÚAP a požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů.	Bylo respektováno, viz kap. II.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona, II.3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a II.4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

	a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
--	--

Pozn. Pro přehlednost byl jako součást Odůvodnění změny vypracován výkres II.2 Schéma věcných změn.

II.6 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Pardubického kraje, Odbor životního prostředí neuplatnil k předmětu navrhovaného obsahu Změny č. 4 ÚP Kostelec požadavek z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, na vyhodnocení vlivů těchto změn na životní prostředí. Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území tedy nebylo požadováno.

II.7 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

II.8 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

II.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Převedení dokumentace do jednotného standardu ÚPD

Tyto úpravy obsahují:

1. úpravu obsahu a členění textové části ÚP v souladu s platnou legislativou
2. nové názvosloví a identifikace ploch s rozdílným způsobem využití
3. nová identifikace zastavitelných a transformačních ploch, ploch změn v krajině, ploch územních rezerv a koridorů převzatých z nadřazené dokumentace
4. nová identifikace veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
5. nové grafické vyjádření všech standardizovaných jevů ÚP
6. vytvoření datového modelu ÚP

Podrobněji k bodu č. 2.:

Na základě uvedení do souladu s „Jednotným standardem územně plánovací dokumentace“ dochází k přejmenování a novému označení / identifikaci ploch s rozdílným způsobem využití,

viz následující tabulka. Byl respektován systém členění ploch tak, jak byl nastaven v platném ÚP, včetně způsobu využití s výjimkou následujícího:

Plochy občanského vybavení – golfové hřiště a Plochy protierozních opatření byly ve výkresové části v území vyznačeny překryvnou značkou a podkresleny jinými plochami s rozdílným způsobem využití. Přesto byly v textu prezentovány jako plochy s rozdílným způsobem využitím včetně uvedených podmínek využití. Použité grafické řešení způsobilo nejednoznačnost ve způsobu využití těchto ploch a zařazení jednotlivých pozemků. Nově jsou v souladu se standardem ÚPD tyto plochy zařazeny vždy pouze do jednoho způsobu využití. Podmínky těchto ploch však nijak neomezují dosavadní využití umožněné platným územním plánem.

Srovnání označení a názvosloví ploch s rozdílným způsobem využití:

<i>Původní označení plochy s rozdílným způsobem využití</i>	<i>Nové označení plochy s rozdílným způsobem využití</i>
B Plochy bydlení	BU Plochy bydlení: bydlení všeobecné
RZ Plochy rekreace – zahrádkářské osady	RZ Plochy rekreace: rekreace v zahrádkářských osadách
OV Plochy občanského vybavení - veřejné vybavení	OV Plochy občanského vybavení: občanské vybavení veřejné
Plochy občanského vybavení – golfové hřiště	MU.s Plochy smíšené krajinné: sportovní využití
PV Plochy veřejných prostranství	PU Plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná
S Plochy smíšené obytné	SU Plochy smíšené obytné: smíšené obytné všeobecné
D Plochy dopravní infrastruktury	DU Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná
T Plochy technické infrastruktury	TU Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná
V Plochy výroby a skladování	VU Plochy výroby a skladování: výroba všeobecná
VX Plochy výroby – fotovoltaická výroba elektřiny	VE Plochy výroby a skladování: výroba energie z obnovitelných zdrojů
VS Plochy smíšené výrobní	HU Plochy smíšené výrobní: smíšené výrobní všeobecné
W Plochy vodní a vodohospodářské	WU Plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodohospodářské všeobecné
A Plochy zemědělské	AU Plochy zemědělské: zemědělské všeobecné

L	Plochy lesní	LU	Plochy lesní: lesní všeobecné
N	Plochy přírodní	NU	Plochy přírodní: přírodní všeobecné
M	Plochy smíšené nezastavěného území	MU	Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné
ZO	Plochy ochranné zeleně	ZO	Plochy zeleně: zeleň ochranná a izolační
	Plochy protierozních opatření	MU.e	Plochy smíšené krajinné: erozně ohrožené

Podrobněji k bodu č. 3.:

Kromě úpravy značení (před označení byl dodán kód „Z.“ u ploch zastavitelných, „T“ u ploch transformačních, dříve přestavbových, „K“ u ploch změn v krajině, „R“ u ploch územních rezerv a „CNZ“ a „CNU“ u koridorů s překryvným značením. Dále dochází také k revizi zařazení návrhových ploch do ploch zastavitelných, transformačních a ploch změn v krajině a doplnění některých nezařazených ploch (vybrané prvky ÚSES). Dále

II.9.1 Vymezení zastavěného území

V rámci zpracování změny č. 4 byla provedena aktualizace zastavěného území. Do zastavěného území bylo nově zahrnuta již využitá území a několik lokalit v krajině (objekty vojenských bunkrů, hráze rybníků), viz výkres II.2 Schéma věcných změn.

II.9.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce

Nedochází ke změně koncepce.

II.9.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce

Změna využití návrhové plochy O8 Výroba a skladování

Plocha označená O8 byla nově zařazena do ploch dopravní infrastruktury: doprava všeobecná DU. Podmínky využití těchto ploch umožňují dle platného ÚP umístění zařízení služeb pro dopravu a obsluhu řidičů (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, servisní služby). Do výčtu možného využití v závorce bylo změnou č. 4 ÚP doplněno možné konkrétní využití pro veřejné dobíjecí stanice.

Toto nové využití je v souladu s evropskými i národními strategiemi podporujícími elektromobilitu, která přispívá ke snížení emisí i hluku. Vybraná plocha je pro umístění veřejné dobíjecí stanice z urbanistického i provozního hlediska vhodná právě z důvodu vyšší koncentrace dopravy v této lokalitě (nachází se v blízkosti dálnice D5, u dálničního sjezdu č. 107). Umístění stanice nezvyšuje dopravní zátěž v zastavěných částech obce. Návrh nového využití plochy je v souladu s obecnými cíli územního plánu, zejména s podporou udržitelné dopravy a rozvoje technické infrastruktury.

II.9.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 4 respektuje platný územní plán. Dochází pouze k uvedení do souladu s „Jednotným standardem územně plánovací dokumentace“ – v úpravě označení, názvosloví a grafického vyjádření ploch, koridorů a dalších prvků ÚP.

Do textové části byl doplněn koridor CNZ.VVN – E08 koridor převzatý ze ZÚR Pardubického kraje, který zde nebyl uveden.

II.9.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině

Nedochází ke změně koncepce. Dochází pouze k uvedení do souladu s „Jednotným standardem územně plánovací dokumentace“ – v úpravě označení, názvosloví a grafického vyjádření ploch, koridorů a dalších prvků ÚP.

Do textové části byla doplněna plocha územní rezervy R.K16 – rezerva LAPV05-R převzatá ze ZÚR Pardubického kraje, která zde nebyla uvedena.

Doplnění ploch změn v krajině týkající se některých navržených biocenter s navrženým využitím plochy přírodní NU do výkresové části vyvolalo rovněž doplnění do textové části. Jedná se o lokální biocentra PP136, PP137a, PP138 a PP158.

II.9.6 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 4 respektuje platný územní plán. Podmínky využití ploch se nemění, pouze dochází k doplnění podmínek u ploch dopravní infrastruktury DU viz kap. II.9.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.

V podmínkách ploch je zrušen odkaz na již neplatnou vyhlášku a odkaz na dřívější stavební zákon je nahrazen odkazem na platnou legislativu.

Podkapitola f2) Vymezení pojmů je zrušena a tyto definice jsou v souladu s aktuální legislativou přesunuty do nové kapitoly I.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo jiných právních předpisech.

II.9.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Vymezení těchto staveb a opatření se nemění, dochází pouze k novému označení z důvodu uvedení do souladu s „Jednotným standardem územně plánovací dokumentace“.

II.9.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Dle aktuální legislativy již nelze vymezovat veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze uplatnit předkupní právo. Tyto VPS a VPO jsou nově zařazena mezi VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

II.9.9 Stanovení kompenzačních opatření

Nedochází ke změně.

II.9.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Byly opraveny nesrovnalosti v textu, a doplněna územní rezerva R.K16 pro LAPV05-R převzatá ze ZÚR Pardubického kraje.

II.9.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Vymezení se nemění, dochází pouze k novému označení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie z důvodu uvedení do souladu s „Jednotným standardem územně plánovací dokumentace“. Dále byla zrušena územní studie pro plochu K3, která se již v území nenachází.

II.9.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou vymezeny.

II.9.13 Stanovení pořadí změn v území

Etapizace výstavby se změnou č. 4 nemění, pouze byla zrušena pro plochu K3, která se již v území nenachází.

II.9.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tato část výroku ÚP byla zrušena, neboť již nemá oporu v platném stavebním zákoně.

II.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nejsou navrženy.

II.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 4 ÚP Kostelec nenavrhuje nové zastavitelné plochy.

II.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 4 ÚP Kostelec nenavrhuje žádnou novou zastavitelnou plochu, transformační plochu, plochu změn v krajině ani koridor, tedy nebyla vyvolána potřeba vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

II.13 Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

II.14 Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Bude doplněno před vydáním změny územního plánu.

Příloha č.1: Srovnávací text s vyznačením změn

I. ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEC

~~Úplné znění po změně č. 3~~

Textová část územního plánu

a) vymezení zastavěného území

I.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Kostelec obsahuje plochy na 6 katastrálních územích částí obce:

katastrální území	část obce
Kostelec u Stříbra670090	Alfrédov Beraní dvůr Kostelec
Lšelín 670103	Lšelín
Nedražice 670111	Nedražice
Ostrov u Stříbra 716073	Ostrov u Stříbra
Popov u Stříbra 716081	Popov
Vrhavec 716090	Vrhavec

Zastavěné území bylo vymezeno ~~v územním plánu a upraveno změnou č. 3 k datu 31.1.2022~~ 15. 12. 2025. ~~Do zastavěného území byly zahrnuty již využitá plochy. Do územního plánu bylo vymezení převzato a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu.~~

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.2 Koncepce rozvoje území obce

~~b1)~~ I.2.1 Rozvoj území obce

V obci bude rozvíjena funkce bydlení a ekonomická základna obce včetně vytvoření podmínek pro rozvoj cestovního ruchu s využitím specifických podmínek území.

Rozvoj je umožněn ve všech částech obce.

Alfrédov

Rozvoj golfového areálu jako základny pro cestovní ruch spojený s krajinářskými úpravami.

Beraní dvůr

Rozvoj bydlení v kvalitním prostředí v omezeném rozsahu.

Kostelec

Centrum obce s rozvojem obytné funkce a v omezené míře výroby. Rozvoj zařízení občanské vybavenosti zaměřené na zkvalitnění života obyvatel.

Lšelín

Rozvoj obytné funkce a zemědělství včetně rekreačního využití objektů v kvalitním prostředí.

Nedražice

Rozvoj obytné funkce. Zachovány výrobní plochy s možnou změnou využití v souladu s regulativem ploch.

Ostrov u Stříbra

Rozvoj bydlení a výroby (rozvojová oblast pro výrobu a skladování nadmístního významu při dálnici D54.

Popov

Omezený rozvoj obytné a rekreační funkce včetně sportovně rekreačního vybavení

Vrhavěč

Rozvoj obytné funkce a rozšíření stávajícího výrobního areálu.

b2) I.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

Jsou respektovány hodnotné plochy z hlediska přírodních a krajinných hodnot. Územní rozvoj je soustředěn do zastavěných území částí obce a na ně bezprostředně navazujících ploch tak, aby přírodní prostředí nebylo dotčeno nad nezbytnou míru.

Nejsou dotčena chráněná území přírody. Krajinářské úpravy podporují zachování a zlepšení přírodních podmínek.

Kulturní hodnoty

Zůstávají zachovány kulturní hodnoty území. Nejsou dotčeny památkově chráněné objekty.

~~**c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**~~

I.3 Urbanistická koncepce

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

- ~~plochy bydlení~~ **BU** Plochy bydlení: bydlení všeobecné
- ~~plochy rekreace — zahrádkářské osady~~ **RZ** Plochy rekreace: rekreace v zahrádkářských osadách
- ~~plochy občanského vybavení — veřejné vybavení~~ **OV** Plochy občanského vybavení: občanské vybavení veřejné
- ~~plochy občanského vybavení — golfové hřiště~~ **MU.s** Plochy smíšené krajinné: sportovní využití

- ~~plochy veřejných prostranství~~ **PU** Plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná
- ~~plochy smíšené obytné~~ **SU** Plochy smíšené obytné: smíšené obytné všeobecné
- ~~plochy dopravní infrastruktury~~ **DU** Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná
- ~~plochy technické infrastruktury~~ **TU** Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná
- ~~plochy výroby a skladování~~ **VU** Plochy výroby a skladování: výroba všeobecná
- ~~plochy výroby fotovoltaická výroba elektřiny~~ **VE** Plochy výroby a skladování: výroba energie z obnovitelných zdrojů
- ~~plochy smíšené výrobní~~ **HU** Plochy smíšené výrobní: smíšené výrobní všeobecné
- ~~plochy ochranné zeleně~~ **ZO** Plochy zeleně: zeleň ochranná a izolační

€1) I.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistický rozvoj je navržen do stávajících sídel na plochy přímo navazující na zastavěné území a využívající proluky v zastavěném území. Podstatná část rozvojových ploch je převzata z dokumentace původního územního plánu.

Alfrédov

Rozvoj golfového rezortu spojený s úpravami krajiny. Navazuje na stávající hřiště.

Beraní Dvůr

Rozvoj na severním a východním okraji zastavěného území. Plochy určené pro bydlení venkovského charakteru a rezidenční bydlení golfového rezortu.

Kostelec

Rozvoj ploch pro bydlení a smíšených ploch obytných navazujících na stávající výstavbu rodinných domů na severovýchodním okraji sídla a dále zahrnuje nové plochy na západním okraji zastavěného území včetně stávajících zahrad. obytné plochy jsou doplněny plochami veřejných prostranství a vymezena je plocha občanského vybavení určená pro rekreační sport severně od sídla s vazbou i na golfový rezort. Na jižním okraji je vymezena menší plocha pro rozvoj výroby navazující na stávající zemědělský výrobní areál.

Součástí urbanistické koncepce je i návrh komunikace pro pěší a cyklisty po východním okraji Kostelce spojující část Kostelec s Alfrédovem, Beraním Dvorem a dále jako cyklostezka s Ostrovem u Stříbra. Tato cyklostezka pak pokračuje západním směrem a na území sousedních Kladrub se napojuje na stávající systém cyklotras.

Lšelín

Pro rozvoj bydlení rekreace ve smíšených plochách obytných jsou využity původní stavební parcely v zastavěném území. Navržena je úprava zpustlého návesního prostoru.

Nedražice

Rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezeny na severovýchodním a severozápadním okraji zastavěného území. V centru sídla jsou vymezeny plochy přestavby nově využívající opuštěné

a zdevastované usedlosti. Jižně od sídla je při místní vodoteči vymezena plocha pro čistírnu odpadních vod.

Popov

Navržen je pouze omezený rozvoj sídla v plochách na severním okraji zastavěného území.

Vrhavěč

Navržený rozvoj ploch pro bydlení spojuje roztříštěnou zástavbu podél místní komunikace do jednoho celku, Úprava veřejných prostranství v jižní části zastavěného území vytvoří v sídle zatím scházející návesní prostor. Plocha pro rozšíření stávajícího výrobního areálu na jižním okraji zastavěného území je od ploch určených k bydlení oddělena navrženou ochrannou zelení.

€2) I.3.2 Zastavitelné plochy

Alfrédov

Z.A1 – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy)

Beraní Dvůr

Z.B2 – plochy smíšené obytné

Z.B3 – plochy smíšené obytné (podmínkou využití plochy je zachování funkční doprovodně zeleně podél místní komunikace při jihozápadním okraji lokality)

Z.1.10 – plochy smíšené obytné

Kostelec

Z.K4 – plochy bydlení

Z.K14 – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy), I. etapa

Z.K15 – plochy smíšené obytné

Z.K17 – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy), II. Etapa

Z.1.3 – plochy výroby a skladování (v ploše vyloučena živočišná výroba)

Z.1.6 – plochy technické infrastruktury (kompostárna)

Z.1.7 – plochy veřejných prostranství (park, dětské hřiště, odpočívka pro cyklisty)

Lšelín

Z.L1 – plochy smíšené obytné

Z.L2 – plochy smíšené obytné

Z.L3 – plochy smíšené obytné

Z.L4 – plochy smíšené obytné

Z.L5 – plochy smíšené obytné

Nedražice

Z.N1 – plochy smíšené obytné

Z.N2 – plochy smíšené obytné

Z.N7 – plochy technické infrastruktury (čerpací stanice)

Z.N11 – plochy smíšené obytné

Ostrov u Stříbra

Z.O1 – plochy bydlení (v ochranném pásmu vodního zdroje možné využití až po jeho zrušení)

~~O2~~ **Z.O2a, Z.O2b** – plochy bydlení (respektovat ochranné pásmo vedení VN)

Z.O4 - plochy smíšené obytné

Z.O5 – plochy výroby a skladování (respektovat ochranná pásma lesa, vedení VVN a VN, dálnice D5 a silnice II. třídy)

Z.O6 – plochy výroby a skladování (respektovat ochranná pásma lesa, dálnice D5 a silnice II. třídy). Technické řešení osvětlení areálu bude upraveno tak, aby nedocházelo k rušení obytného a přírodního prostředí světelným smogem.

~~O7a, O7b~~ **Z.O7ba, Z.O7bb** – plochy výroby a skladování (respektovat ochranná pásma lesa, vedení VN a silnice II. třídy). V ploše bude zřízena jako podmínka využití funkční ochranná zeleň případně technická opatření (zemní val) ve vztahu k obytnému území obce. Technické řešení osvětlení areálu bude upraveno tak, aby nedocházelo k rušení obytného a přírodního prostředí světelným smogem.

~~O8~~ – plochy výroby a skladování (respektovat ochranná pásma dálnice D5 a silnice II. třídy)

Z.O8 – plochy dopravní infrastruktury (veřejná dobíjecí stanice pro elektromobily)

Z.O12 – opatření na ochranu před hlukem (zemní val, ochranná zeleň)

Z.O16 – plochy smíšené obytné (dostavba proluky)

Z.O17 – plochy výroby a skladování (respektovat ochranné pásmo vedení VVN a VN)

Z.O18 – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy), II. etapa

~~1.11~~ – plochy technické infrastruktury (rozšíření ČOV na části p.p.č. 1850 v k.ú. Ostrov u Stříbra)

Popov

Z.P1 – plochy smíšené obytné (respektovat ochranné pásmo vedení VN)

Z.P2 – plochy smíšené obytné

Z.P3 – plochy smíšené obytné

Vrhavěč

Z.V1 – plochy smíšené obytné

Z.V2 – plochy smíšené obytné

Z.V3 – plochy smíšené obytné

Z.V6 – plochy smíšené výrobní

€3) I.3.3 Transformační plochy přestavby

Kostelec

T.2.1 – plochy občanského vybavení - veřejné vybavení

Nedražice

T.N3 – plochy smíšené obytné (přestavba zdevastovaných ploch)

T.N4 – plochy smíšené obytné (přestavba zdevastovaných ploch)

Popov

T.P5 – plochy smíšené obytné (využití brownfields)

€4) I.3.4 Sídelní zeleň

Sídelní zeleň tvoří především veřejně přístupná zeleň, která je součástí ploch veřejných prostranství. V územním plánu je navržena rehabilitace (obnova a úprava) těchto ploch v centrech jednotlivých sídel. Charakter sídelní zeleně má i ochranná zeleň v zastavěném území

Vymezené plochy:

Vrhaveč

T.V5 – ochranná zeleň

~~**d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**~~

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury

d1) I.4.1 Veřejné občanské vybavení

Zůstávají zachována stávající zařízení občanské vybavenosti. Nově navržené plochy veřejných prostranství a plochy občanského vybavení zahrnují vesměs plochy určené ke zlepšení podmínek pro život obyvatel (úpravy veřejných prostranství) a rozvoj ploch pro sportovní a rekreační vyžití obyvatel.

Navržené plochy:

Kostelec

Z.1.2a - plochy občanského vybavení (sportovně rekreační areál)

Lšelín

Z.L6 – úprava návsi (místní komunikace, veřejná zeleň, vodní plochy, dětské hřiště, prvky drobné architektury)

Nedražice

T.N5 – úprava ploch veřejných prostranství

Z.N6 – úprava ploch veřejných prostranství

Ostrov u Stříbra

Z.O3 – plochy občanského vybavení (klubovna mládeže)

Popov

Z.P4 – úprava návsi (místní komunikace, veřejná zeleň, prvky drobné architektury)

Vrhavěč

Z.V4 – úprava návsi (místní komunikace, veřejná zeleň, prvky drobné architektury)

d2) I.4.2 Dopravní infrastruktura

Komunikace pro automobilovou dopravu

Dálnice D5

- bez úprav

Silnice II. třídy

- navržen obchvat Ostrova u Stříbra na silnici II/230 východně od sídla
- řešení křižovatky silnic II/230 a II/203
- vymezena místa napojení výrobního území ze silnice II/203 ve směru na Kladruby,
- upraveny budou šířkové parametry komunikace ve stávajících plochách silničního tělesa, případně v souvisejících plochách výroby (odbočovací pruhy křižovatek, šířka komunikace)

Silnice III. třídy

- vymezen koridor územní rezervy pro obchvat Ostrova u Stříbra, Kostelce a Lšelína včetně napřímění trasy silnice III/19333

Místní komunikace

- úpravy dopravních závad ve stávajících plochách veřejných prostranství, v nových rozvojových lokalitách budou řešeny v rámci předepsaných územních studií, v lokalitě **02 ploch Z.O2a a Z.O2b** navržena místní komunikace pro její obsluhu.

Účelové komunikace - součást ploch zemědělských a lesních (možné úpravy v rámci komplexních pozemkových úprav)

Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití - koridory se vymezují pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících se s umístěvanou dopravní stavbou a včetně případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Přípustné využití - plochy zahrnují:

- stavby dopravní infrastruktury
- související stavby a opatření
- související terénní úpravy
- související zásahy do zařízení a staveb technické infrastruktury
- ochrannou a izolační zeleň
- protihluková opatření

3. Nepřípustné využití - v koridorech je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

4. Podmínky prostorového uspořádání

- budoucí využití bude zahrnovat plochy dopravní infrastruktury a vyvolaných investic, takto nevyužité plochy budou ponechány pro původní využití

Železniční doprava

~~Vymezen koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať.~~

Letecká doprava

Stávající letiště ponecháno bez dalších územních nároků.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Navrženo doplnění smíšené komunikace pro pěší a cyklisty po východním okraji Kostelce a podél silnice II/19333 přes Alfrédov podél silnice II/19333 do Ostrova u Stříbra. Z Ostrova u Stříbra pokračuje jako cyklostezka západním směrem po místních a účelových komunikacích na hranici obce (napojení na stávající trasu do Kladrub).

Podél silnic II. a III. třídy a místních komunikací v zastavěném území obce budou ve stávajících plochách veřejných prostranství podle prostorových možností doplněny chodníky pro pěší.

Doprava v klidu

Navrženo parkoviště jako součást ploch veřejných prostranství v Kostelci (lokality **K10** **Z.K10a** a **Z.K10b**). Obecně je požadováno odstavování vozidel na vlastních pozemcích.

Navržené koridory a plochy dopravy

Kostelec

K11 - komunikace pro pěší a cyklisty

K12 R.1.9 - přeložka a úpravy silnice III/19333 (územní rezerva)

Lšelín

R.L7 - přeložka a úpravy silnice III/19333 (územní rezerva)

Ostrov u Stříbra

O13 – komunikace pro cyklisty (cyklostezka)

R.O14 – přeložka a úpravy silnice III/19333 (územní rezerva)

CNU.1.1 – přeložka silnice II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra)

Z.1.8 – místní obslužná komunikace ~~v ploše O2~~ lokalitě ploch **Z.O2a** a **Z.O2b**

~~d3~~ I.4.3 Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Navrženy jsou:

- vodojem Ostrov-východ (vodojem pro Heřmanovu Huť zajišťující i vodu pro osadu Popov)
- vodovodní řad z vodojemu Ostrov-východ do Popova (nový vodovod napojující osadu Popov)
- vodovodní řad do Heřmanovy Hutě (propojení stávajícího vodovodu ze Stříbra do skladového areálu u dálnice D5 přes nový vodojem Ostrov-východ do Heřmanovy Hutě)
- propojení vodojemů v Ostrově Propojení stávajícího vodojemu v Ostrově s novým vodojemem východně od Ostrova s možností doplnění vodního zdroje v Ostrově pitnou vodou ze Stříbra)
- užitkový vodovod sportovního areálu (propojení stávajícího vodního zdroje na východním okraji Kostelce do sportovního areálu)
- vodovodní řad Alfrédov-Beraní Dvůr (napojení části Beraní Dvůr na skupinový vodovod Lšelín-Kostelec-Nedražice-Alfrédov)

Nakládání s odpadními vodami

Navrženo je doplnění stávajícího kanalizačního systému Kostelce o připojení Alfrédova a části Nedražice. Navrženy jsou:

- výtlačný řad kanalizace Nedražice-Kostelec
- výtlačk kanalizace Alfrédov-Kostelec

V části Ostrov zůstane zachována stávající koncepce nakládání s odpadními vodami. Nová výstavba bude napojena do stávající stokové sítě a do ČOV Ostrov

V ostatních částech (Beraní Dvůr, Lšelín Popov a Vrhaveč) budou odpadní vody čištěny malými domovními čistírnami za které je možno považovat i septik doplněný zemním filtrem. Jímky na vyvážení u stávajících objektů budou opraveny nebo nahrazeny novými, odpadní vody budou odváženy na ČOV Kostelec nebo ČOV Ostrov.

Dešťové vody na celém území obce budou přednostně vsakovány, pokud to místní podmínky neumožňují je přípustné odvádění stávajícím systémem kanalizací a struh do místních vodotečí.

Zásobování elektrickou energií

- navrženo je zdvojení stávající trasy VVN 400 kV
- navržena je nová transformovna 110/22 kV východně od Ostrova při stávajícím vedení VVN 110 kV
- z transformovny bude výkon vyveden zemním kabelem do stávajícího vedení VN 22 kV
- zemním kabelem bude výkon rozveden do navržených ploch výroby a skladování při silnici II/203 (lokality **Z.O5**, **Z. O5**, **O7a**, **O7b** **Z.O7ba**, **Z.O7bb**)
- nadzemním vedením v souběhu se stávající trasou vedení VVN 110 kV budou připojeny navržené plochy výroby **a plochy dopravní infrastruktury** severně od dálnice D5 (lokality **Z. O5**, **Z.O17**)
- stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích na zajištění instalovaného výkonu v části Ostrov u Stříbra budou realizovány nové transformační stanice TS-A 1SL400/250kVA a TS-B 1SL400/160kVA na sever od obce za dálnicí a TS-C 1SL400/250kVA v severní části zástavbového obytného území sídla. V osadě Beraní dvůr bude v blízkosti středu obce vybudována stanice TS-D 1SL400/250kVA. V části Kostelec je navržena pro samostatnou výrobní plochu v jižní části sídla TS-E 1SL400/250kVA. V částech Lšelín, Nedražice, Popov a Vrhaveč budou pouze posíleny stávající trafostanice, návrh není takového rozsahu, aby vyžadoval instalaci nových stanic.
- pro realizaci výstavby v částech obce nejsou navrženy přeložky rozvodného zařízení vn ani přenosové soustavy vvn, která prochází řešeným územím v napěťových hladinách 400kV a 220kV (ČEPS) a souběžná linka 110kV (ČEZ). Výstavba bude stávající vedení respektovat dle zákona 458/2000Sb.
- rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívozech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely
- veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Navržené koridory a plochy sloužící zásobování elektrickou energií

CNZ.VVN – E08 koridor převzatý ze ZÚR Pardubického kraje.

Zásobování plynem

Zemním plynem jsou zásobovány části Alfrédov, Beranní Dvůr, Kostelec, Ostrov a Nedražice. Tato středotlaká rozvodná soustava vyhovuje potřebám obce a má dostatečnou kapacitní rezervu pro navržený rozvoj obce.

V ostatních částech obce není plánováno jejich připojení na rozvod zemního plynu.

Zásobování teplem

Zásobování teplem bude v obci i nadále zajišťováno lokálními tepelnými zdroji spalujícími pevná paliva. Doporučeno je přednostně využívat dřevní hmotu a další obnovitelné zdroje (solární energie) a tepelná čerpadla.

Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

d4) I.4.4 Nakládání s odpady

Likvidace pevného domovního odpadu bude prováděna v souladu s koncepcí nakládání s odpady svozem na řízenou skládku. Nevyužitelný domovní odpad bude před svozem soustřeďován do odpadních nádob u jednotlivých producentů.

V obci budou rozmístěny kontejnery pro tříděný sběr druhotných surovin (papír, sklo, plasty). Nebezpečný odpad bude nárazově sbírán odděleně do zvláštních kontejnerů ve sběrném dvoře a likvidován odbornou firmou v souladu s platnými předpisy a obecní vyhláškou o nakládání s odpady.

~~e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně~~

I.5 Koncepce uspořádání krajiny

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

~~–plochy dopravní infrastruktury~~ **DU** Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná

~~–plochy technické infrastruktury~~ **TU** Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná

~~–koridory dopravní infrastruktury~~

~~–plochy vodní a vodohospodářské~~ **WU** Plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodohospodářské všeobecné

~~–plochy zemědělské~~ **AU** Plochy zemědělské: zemědělské všeobecné

~~–plochy lesní~~ **LU** Plochy lesní: lesní všeobecné

~~–plochy přírodní~~ **NU** Plochy přírodní: přírodní všeobecné

~~–plochy smíšené nezastavěného území~~ **MU** Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné

~~–plochy ochranné zeleně~~ **ZO** Plochy zeleně: zeleň ochranná a izolační

~~–plochy protierozních opatření~~ **MU.e** Plochy smíšené krajinné: erozně ohrožené

e1) I.5.1 Krajina

Zůstává zachován charakter krajiny tvořené mírně zvlhnutou krajinou členěnou plochami lesů a krajinné zeleně. Krajina bude dotvářena v rámci krajinných úprav spojených s rozvojem golfového rezortu. tyto úpravy zahrnují revitalizaci vodních toků spojenou s realizací menších vodních ploch, výsadbu břehových porostů a krajinné zeleně členící území včetně alejí podél komunikací. V Kostelci je vymezen „genový sad“ pro uchování tradičních odrůd ovocných dřevin. Navrženo je rozšíření sportovně rekreačního areálu obce o krajinný park spojený s revitalizací místní vodoteče.

Vymezení ploch:

Kostelec

K13 – rekreační les

Z.1.2b – plochy smíšené nezastavěného území (krajinný park)

K.1.4 – plochy zemědělské (genový sad)

K.1.5 – plochy zemědělské

R.K16 – rezerva LAPV05-R převzatá ze ZÚR Pardubického kraje

Ostrov u Stříbra

Z.O10 – krajinářské úpravy (krajinná zeleň, vodní plochy, opatření na ochranu před přívalovými srážkami, ochranný příkop, dětské hřiště, prvky drobné architektury)

e2) I.5.2 Územní systém ekologické stability

Je převzat platný systém ze stávající ÚPD. Ten je v souladu s nadřazeným ÚSES dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a Generellem ÚSES Tachovského okresu. Drobné úpravy rozsahu prvků ÚSES reagují na skutečné využití území požadavek umísťovat hranice prvků ÚSES na pozemkové hranice.

Pro vybrané navržené prvky ÚSES jsou vymezeny plochy změn v krajině se zařazením do ploch přírodních.

Vymezení ploch:

K.PP136 – lokální biocentrum PP136

K.PP138 – lokální biocentrum PP138

K.PP137a – lokální biocentrum PP137a

K.PP158 – lokální biocentrum PP158

e3) I.5.3 Prostupnost krajiny

Je zajištěna účelovými komunikacemi v plochách ZPF, a lesními cestami.

e4) I.5.4 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

Území obce není ohroženo povodněmi na vodních tocích. Lokální ohrožení svažitých pozemků řeší jejich protierozní ochrana.

Navržena jsou ochranná opatření na svažitých pozemcích nad zastavěným územím obce zahrnující agrotechnická opatření na plochách přilehlého ZPF, ochranné extravilánové příkopy pro odvod srážkových vod a suché poldry pro regulaci odtoku přívalových srážek (zpomalení).

Vymezení ploch:

Nedražice

K.N9 – protierozní opatření (opatření na ochranu před přívalovými srážkami k omezení eroze - úprava způsobu hospodaření, zatravnění)

K.N10 – ochranný extravilánový příkop

Ostrov u Stříbra

Z.O9 – retenční nádrž

K.O20 – protierozní opatření (suchý poldr)

K.O21 – protierozní opatření (revitalizace vodoteče)

Popov

Z.P6 – ochranný extravilánový příkop

Z.P7 – ochranný extravilánový příkop

K.P8 – protierozní opatření (suchý poldr)

K.P9 – protierozní opatření (revitalizace vodoteče)

K.P10 – protierozní opatření (stabilizační nádrž)

K.P11 – protierozní opatření (záchytná nádrž)

Ve výrobních skladových areálech budou srážkové vody vsakovány na vlastním pozemků, případně zachycovány v retenčních nádržích a následně vsakovány.

e5) I.5.5 **Rekreace**

Zařízení pro rekreaci je možno zřizovat ve stávajících i navržených plochách smíšených obytných v souladu s regulativem plochy. Není přípustná výstavba nových rekreačních objektů ve volné krajině.

~~f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)~~

I.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

f4) I.6.1 **Regulativy využití ploch**

Plochy bydlení

BU Plochy bydlení: bydlení všeobecné

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení v kvalitním prostředí
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístovat:
 - nízkopodlažní obytné objekty
 - vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
 - chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat
 - zařízení občanské vybavenosti a sportu sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m²
 - chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- pozemky pro objekty individuální rekreace ~~splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.~~

- zařízení drobného podnikání integrovaná do obytných objektů, pokud jsou slučitelné z hlavní funkcí plochy a nenarušují kvalitu bydlení sousedů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- vše neuvedené v odstavcích 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 25%

- maximální výška zástavby-bytové domy-2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví

-rodinné domy-přízemní s možností využití podkroví

Plochy rekreace – zahrádkářské osady

RZ Plochy rekreace: rekreace v zahrádkářských osadách

1. Hlavní využití - plochy jsou určeny pro pozemky zahrádkářských osad včetně využití pro zemědělskou malovýrobu výhradně pro vlastní potřebu

2. Přípustné využití - v plochách je přípustné umísťovat:

- rekreační zahrádky

- rekreační chaty, přístřešky na náradí do 12 m² zastavěné plochy

- veřejná prostranství

- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

3. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné umísťovat:

- jakékoliv komerční aktivity

- objekty trvalého bydlení

Plochy občanského vybavení – veřejné vybavení

OV Plochy občanského vybavení: občanské vybavení veřejné

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

- staveb pro výchovu a vzdělávání

- zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu

- kultury

- pro ochranu obyvatelstva

- pro veřejné stravování a ubytování
- zařízení cestovního ruchu a turistiky
- zařízení sportu a rekreačního sportu
- služeb
- veřejné administrativy
- hřbitovy, obřadní síně
- veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Plochy občanského vybavení – golfové hřiště

MU.s Plochy smíšené krajinné: sportovní využití

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění golfového hřiště

2. Přípustné využití

- úpravy terénu
- vodní plochy
- krajinná a lesní zeleň
- prvky územního systému ekologické stability
- související dopravní a technická infrastruktura

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- prvky a stavby drobné architektury (např.: veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

- objekty zajišťující provoz areálu pokud jejich zastavěná plocha nepřekročí 200 m²

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2. a 3.

- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl podmíněně přípustných staveb do 0,1 % zastavěných ploch z celkové plochy území

Plochy veřejných prostranství

PU Plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná

1. Hlavní využití - vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky
- ochrannou zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené obytné

SU Plochy smíšené obytné: smíšené obytné všeobecné

1. Hlavní využití - plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2. Přípustné využití - v plochách je přípustné umístit:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- chov domácích zvířat
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci **splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

- ochranná opatření na ochranu před negativními vlivy dopravy (hluk, vibrace)

3. Podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů a je slučitelné s hlavní funkcí plochy (ochranné pásmo zemědělské výroby nepřesahuje hranici plochy)

- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- pozemky pro stavby a zařízení narušující obytné prostředí sousedních pozemků

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%

- maximální výška zástavby v centru Kostelce a Nedražic 2 nadzemní podlaží, v ostatních částech přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy dopravní infrastruktury

DU Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná

1. Hlavní využití - vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2. Přípustné využití - plochy se člení na:

- plochy silniční dopravy (dálnice, silnice II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy

- místní komunikace (tyto komunikace mohou být integrální součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití)

- účelové komunikace (tyto komunikace mohou být integrální součástí ploch nezastavěného území)

- komunikace pro pěší a cyklisty (tyto komunikace mohou být integrální součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití)

- zařízení služeb pro dopravu a obsluhu řidičů (čerpací stanice pohonných hmot, **veřejné dobíjecí stanice**, občerstvení, servisní služby)

- doprovodná zeleň komunikací (aleje)

- ochranná zeleň

- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu

3. Podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- související stavby technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy technické infrastruktury

TU Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná

1. Hlavní využití - vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2. Přípustné využití - plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)

- energetiku (liniová vedení elektřiny, transformační stanice, energetické zdroje, plynovody a regulační stanice, zařízení ochrany plynovodní sítě)

- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)

- plochy pro nakládání s odpadem

- plochy pro zajištění hospodářských a technických činností obce a péče o veřejnou zeleň

- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy výroby a skladování

VU Plochy výroby a skladování: výroba všeobecná

1. Hlavní využití - plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umísťovat v jiných plochách. Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

Součástí plochy jsou vždy ochranná opatření na ochranu před negativními vlivy využívání plochy na sousedící stávající plochy s funkcí bydlení.

2. Přípustné využití - v plochách je přípustné umísťovat:

- pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství

- pozemky pro sklady a skladové areály

- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

3. Podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné umísťovat:

- pozemky pro bydlení

- fotovoltaická výroba elektřiny s výjimkou zařízení umístěných na střechách objektů
- v plochách je nepřipustné umístit vše neuvedené v odstavci 2)

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výška zástavby 15 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu
- v ploše Z.O5 se stanovuje maximální výška zástavby 22,5 metru nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu – maximální výšku zástavby 22,5 m je možné uplatnit pouze mimo ochranné pásmo vedení ZVN 400 kV
- v ~~ploše O7b~~ plochách Z.O7ba a Z.O7bb se stanovuje maximální podíl zastavění 60 % jako maximální podíl zastavěné plochy k celkové ploše pozemku

Plochy výroby – fotovoltaická výroba elektřiny

VE Plochy výroby a skladování: výroba energie z obnovitelných zdrojů

1. Hlavní využití - území je určeno výhradně pro umístování zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie
2. Přípustné využití - v území je přípustné umístit:
 - fotovoltaické panely
 - rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měřicí proudy
 - zabezpečovací zařízení
 - související plochy dopravní infrastruktury
 - chov zvířat pro údržbu pozemku
3. Nepřípustné využití - v území je nepřipustné umístit
 - ostatní zařízení výroby
 - jiné druhy výroby energie (např. z biomasy, větrné elektrárny, bioplynové stanice)

Plochy smíšené výrobní

HU Plochy smíšené výrobní: smíšené výrobní všeobecné

1. Hlavní využití - plochy jsou určeny pro umístování zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití, u kterých je možné negativní působení na životní prostředí mimo vlastní plochy
2. Přípustné využití - v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení
- pozemky skladů
- pozemky velkoobchodu a logistiky
- pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek

3. podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území
- zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy
- pozemky staveb pro bydlení (služební byty, byty majitelů, přechodné bydlení) při splnění hygienických požadavků na kvalitu bydlení

4. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)
- v plochách je nepřípustné umísťovat výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%

Plochy vodní a vodohospodářské

WU Plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodohospodářské všeobecné

1. Hlavní využití - jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

2. Přípustné využití - plochy zahrnují:

- vodní toky
- vodní plochy (přirozené i umělé)
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

3. Podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití - v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

AU Plochy zemědělské: zemědělské všeobecné

1. Hlavní využití - vymezují se pro zajištění zemědělské funkce
2. Přípustné využití - plochy zahrnují:
 - zemědělský půdní fond
 - ekofarmy (stavby pro zemědělství s byty pro trvalé rodinné bydlení; stavba pro zemědělství může mít nejvýše tři samostatné byty, přičemž součet podlahových ploch bytů smí v tomto případě činit nejvýše jednu třetinu celkové podlahové plochy stavby, nejvýše však 300 m²)
 - stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
 - protierozní opatření (krajinná zeleň, ochranné příkopy, meze)
 - rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje)
3. podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s ~~§18, odst. 5 stavebního zákona~~ § 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní

LU Plochy lesní: lesní všeobecné

1. Hlavní využití - vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití
2. Přípustné využití - plochy zahrnují:
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
3. podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s ~~§18, odst. 5 stavebního zákona~~ § 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů
 - chov včel
4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy přírodní

NU Plochy přírodní: přírodní všeobecné

1. Hlavní využití - vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny
2. Přípustné využití - plochy zahrnují:
 - pozemky biocenter
3. Podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s ~~§18, odst. 5 stavebního zákona~~ § 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené nezastavěného území

MU Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné

1. Hlavní využití - jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
2. Přípustné využití - plochy zahrnují např.:
 - zemědělský půdní fond
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - nezastavěné krajinné plochy
 - rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách)
 - vodní plochy, mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodě blízkého charakteru
 - obory pro chov lesní zvěře
 - stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavní funkcí plochy
3. Nepřípustné využití - v plochách není přípustné umísťovat stavby a zařízení nezahrnutá v ~~§ 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb~~ § 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Plochy ochranné zeleně

ZO Plochy zeleně: zeleň ochranná a izolační

1. Hlavní využití - vymezují se jako v nezastavitelné s prioritní funkcí oddělení obytného území od potenciálně rušivých funkcí.
2. Přípustné využití - v plochách je přípustné umísťovat:
 - ochrannou zeleň
3. Podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- související stavby dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy protierozních opatření

MU.e Plochy smíšené krajinné: erozně ohrožené

1. Hlavní využití - jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Na plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření a plochy zůstávají v ZPF.

2. Přípustné využití

- plochy zahrnují úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatavnění)

- suché poldry

- revitalizaci vodních toků

3. Podmíněně přípustné využití - v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s ~~§18, odst. 5 stavebního zákona~~ § 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

~~f2) Vymezení pojmů~~

~~**Drobné podnikání** — služby a administrativa provozovaná osobně podnikatelem bez negativních vlivů na kvalitu okolí~~

~~**Řemeslná výroba a služby** — výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná~~

~~pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.~~

~~**Drobná a nezávadná výroba** — taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použití nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.~~

~~**Chov drobného zvířectva** — hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.~~

~~**Chov domácích zvířat** — zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely~~

~~**Zemědělská malovýroba** — hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot, prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci apod.)~~

~~**Veřejné ubytování** — úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.~~

~~**Maximální podíl zastavění** — podíl všech zastavěných ploch na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech~~

~~**Minimální podíl zeleně** — podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech~~

~~**Maximální výška zástavby nad terénem** — maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou~~

~~**Maximální výška zástavby v podlažích** — maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby~~

f3) I.6.2 Podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

~~**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**~~

I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Jsou vymezeny:

~~**Stavby dopravní infrastruktury (WD)**~~

~~**WD3** — komunikace pro pěší a cyklisty~~

~~**WD4** — přeložka silnice II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra — lokalita 1.1)~~

~~**WD5** — místní obslužná komunikace v ploše O2 (lokalita 1.8)~~

~~**Stavby technické infrastruktury**~~

~~**WT1** — ČOV Nedražice~~

~~**WT2** — ochranný příkop Nedražice~~

~~**WT3** — ochranný příkop Popov-sever~~

~~**WT4** — ochranný příkop Popov-jih~~

~~**WT5** — výtlačný řad kanalizace Nedražice-Kostelec~~

~~**WT6** — vodojem Ostrov-východ~~

~~**WT7** — vodovodní řad z vodojemu Ostrov-východ do Popova~~

- ~~WT8 – propojení vodojemů v Ostrově~~
- ~~WT9 – užitkový vodovod sportovního areálu~~
- ~~WT10 – vodovodní řad Alfrédov-Beraní Dvůr~~
- ~~WT11 – výtlačk kanalizace Alfrédov-Kostelec~~
- ~~WT12 – vodovodní řad do Heřmanovy Hutě~~
- ~~WT14 – vývod 22 kV západ (zemní kabel)~~
- ~~WT15 – vývod 22 kV východ (zemní kabel)~~
- ~~WT16 – vývod 22 kV sever (vzdušné vedení)~~
- ~~WT17 – přestavba trasy vedení VVN 400 kV~~
- ~~WT18 – rozšíření ČOV Ostrov u Stříbra~~

VPS dopravní infrastruktury

- VD.3 – komunikace pro pěší a cyklisty**
- VD.4 – přeložka silnice II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra – lokalita CNU.1.1)**
- VD.5 – místní obslužná komunikace v ploše O2 (lokalita Z.1.8)**

VPS technické infrastruktury

- VT.1 – ČOV Nedražice**
- VT.2 – ochranný příkop Nedražice**
- VT.3 – ochranný příkop Popov-sever**
- VT.4 – ochranný příkop Popov-jih**
- VT.5 – výtlačný řad kanalizace Nedražice-Kostelec**
- VT.6 – vodojem Ostrov-východ**
- VT.7 – vodovodní řad z vodojemu Ostrov-východ do Popova**
- VT.8 – propojení vodojemů v Ostrově**
- VT.9 – užitkový vodovod sportovního areálu**
- VT.10 – vodovodní řad Alfrédov-Beraní Dvůr**
- VT.11 – výtlačk kanalizace Alfrédov-Kostelec**
- VT.12 – vodovodní řad do Heřmanovy Hutě**
- VT.14 – vývod 22 kV západ (zemní kabel)**
- VT.15 – vývod 22 kV východ (zemní kabel)**

VT.16 – vývod 22 kV sever (vzdušné vedení)

VT.17 – přestavba trasy vedení VVN 400 kV

VT.18 – rozšíření ČOV Ostrov u Stříbra

~~h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona~~

~~Opatření na ochranu krajiny a prostředí~~

~~**WK1**— opatření na ochranu před hlukem (dotčeny pozemky p.č. 1816/1; 1816/4 a 1820/1 v k.ú. Ostrov u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WK2**— ochranná zeleň (dotčen pozemek p.č. 25/1 v k.ú. Vrhaveč), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~Stavby veřejného občanského vybavení WO)~~

~~**WO1**— sportovně rekreační areál Kostelec (dotčeny pozemky p.č. 172/3; 172/16 a 200/19 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO2**— úprava návsi Nedražice (dotčeny pozemky p.č. 502; 519/1; 520/1; a 560 v k.ú. Nedražice), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO3**— úprava veřejných prostranství v Nedražicích (dotčen pozemek p.č. 76 v k.ú. Nedražice), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO4**— úprava návsi Popov (dotčeny pozemky p.č. 3; 12 a 626/1 v k.ú. Popov u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO5**— úprava návsi Vrhaveč (dotčeny pozemky p.č. 4; 21/1; 87/3 a 97 v k.ú. Vrhaveč), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO6**— úprava návsi Lšelín (dotčen pozemek p.č. 1568/2 v k.ú. Lšelín), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO7**— klubovna mládeže Ostrov u Stříbra (dotčen pozemek p.č. 1908 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO8**— plochy veřejných prostranství (dotčeny pozemky p.č. 1119/7 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

~~**WO9**— plochy veřejných prostranství (dotčen pozemek p.č. 1301/38 v k.ú. Kostelec u Stříbra), předkupní právo ve prospěch obce Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro~~

VPS a VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území

VN.1 – opatření na ochranu před hlukem

VN.2 – ochranná zeleň

VPS občanského vybavení a VPS veřejné prostranství

VO.1 – sportovně rekreační areál Kostelec

VP.2 – úprava návsi Nedražice

VP.3 – úprava veřejných prostranství v Nedražicích

VP.4 – úprava návsi Popov

VP.5 – úprava návsi Vrhaveč

VP.6 – úprava návsi Lšelín

VO.7 – klubovna mládeže Ostrov u Stříbra

VO8 – plochy veřejných prostranství

VP.9 – plochy veřejných prostranství

~~i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona~~

I.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA) územní plán vymezuje jako kompenzační opatření:

- revitalizace vodních toků v areálu Golfového rezortu včetně vytváření menších vodních ploch
- ochranná zeleň na kontaktu výrobního a obytného území
- ochranná zeleň podél silnice II/203
- respektovat kontakt s prvky ÚSES, ochranná pásma lesů a chráněná území přírody (registrované významné krajinné prvky)

~~j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

I.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Na území obce jsou územním plánem vymezeny plochy územních rezerv a koridory územních rezerv určené pro výhledové řešení komunikací a vodohospodářské záměry:

Beraní Dvůr

Kostelec

~~K17~~ – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy)

R.1.9 – přeložka silnice III/19333 (obchvat Kostelce – podmíněno ověřením trasy a její nivelety v podrobnější dokumentaci)

Lšelín

R.L7 – přeložka a úpravy silnice ~~II/493~~ III/19333, podmíněno ověřením trasy v podrobnější dokumentaci

R.K16 – rezerva LAPV05-R převzatá ze ZÚR Pardubického kraje

Nedražice

~~N8 – koridor vysokorychlostní železnice, převzato z Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje~~

Ostrov u Stříbra

R.O14 – koridor přeložky a úprav silnice II/193, podmíněno ověřením trasy v podrobnější dokumentaci

~~k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

~~Tyto plochy a koridory nejsou vymezeny.~~

~~l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~

I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Jsou vymezeny plochy rozsáhlejší výstavby rodinných domů označené **K3, N1, O1 a O2 Z.N1 (US.N1), Z.O1 (US.O1) a Z.O2 (US.O2)** v částech ~~Kostelec~~, Nedražice a Ostrov u Stříbra. Územní studie vyřeší:

- návrh dopravní a technické infrastruktury
- parcelaci pozemků
- rozmístění ploch veřejných prostranství splňujících požadavek § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb.
- umístění nádob na sběr tříděného odpadu
- stanovení podrobných regulačních podmínek pro zajištění vazby na stávající zástavbu venkovského charakteru,- v lokalitě **Z.O1** návrh opatření na ochranu před negativními vlivy dopravy

Územní studie budou zpracovány, projednány, schváleny pořizovatelem a data o nich vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let, nejpozději však před zahájením využívání dotčených lokalit.

~~m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání~~

I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu

Tyto plochy a koridory nejsou vymezeny.

n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

I.12 Stanovení pořadí provádění změn v území

Pro lokality s obytnou funkcí do celkové plochy 1 ha není etapizace stanovena.

Pro větší lokality s obytnou funkcí stanovuje územní plán etapizaci využití ploch v **částech Kostelec a Části** Ostrov u Stříbra. Plochy bydlení budou využívány v následujících etapách:

Kostelec

~~1. etapa – lokality K1, K2, K5~~

~~2. etapa – lokalita K3~~

~~Lokalitu K3 je možno využívat pro výstavbu až po využití lokalit 1. etapy minimálně ze 60 % jejích ploch.~~

Ostrov u Stříbra

1. etapa – lokalita **Z.O1**

2. etapa – ~~lokalita O2~~ lokality **Z.O2a a Z.O2b**

~~Lokalitu O2~~ Lokality **Z.O2a a Z.O2b** je možno využívat pro výstavbu až po využití lokality **Z.O1** minimálně ze 60 % její plochy

Pro golfový areál je stanovena etapizace využití v pořadí lokalit:

Alfrédov

1. etapa – lokalita **Z.A1**

Kostelec

1. etapa – lokalita **Z.K14**

2. etapa – lokalita **Z.K17**

Ostrov u Stříbra

2. etapa – lokalita **Z.O18**

Lokality 2. etapy je možno využívat až po využití lokalit 1. etapy a dokončení souvisejících krajinářských opatření

Pro ostatní funkční plochy není etapizace stanovena.

o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

~~Je vymezena plocha 1.2a – plochy občanského vybavení a 1.2b – plochy veřejných prostranství.~~

I.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo jiných právních předpisech

Drobné podnikání – služby a administrativa provozovaná osobně podnikatelem bez negativních vlivů na kvalitu okolí

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použití nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot, prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci apod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán obsahuje:

- listů textu formátu A3

- ~~8 grafických příloh: 3 výkresy vel. 841 × 920 mm (a, b2, c), 5 výkresů vel. 1050 × 594 mm (b1)~~ 3 výkresy

Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	1 : 10 000
b) hlavní výkres b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b) hlavní výkres b2) koncepce veřejné infrastruktury	1 : 10 000
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000
— koordinační výkres	1 : 5 000
I/1 výkres základního členění území	1 : 10 000
I/2 hlavní výkres	1 : 5 000
I/3 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000