

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo Obce Kostelec
b) pořadové číslo poslední změny	2
c) datum nabytí účinnosti poslední změny	
d) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele	Městský úřad Stříbro, odbor výstavby a
jméno a příjmení :	Bc. Vladislav Hanzlíček
funkce:	vedoucí odboru výstavby a územního plánování
podpis a úřední razítko:	

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Kostelec po změně č. 2

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš, **UrbioProjekt**® atelier urbanismu, architektury a ekologie,  
301 64 Plzeň, Bělohorská 3

září2020

### Obsah územního plánu

#### 1. Textová část územního plánu

a) vymezení zastavěného území	2
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	4
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	6
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 umístění 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)	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	12
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 dle § 8 katastrálního zákona	13
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	13
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	13
k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	14
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	14
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	14
n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	14
o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	14
p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	14

#### 2) Grafická část územního plánu

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

## ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEC

### Změněný změnou č. 2

#### a) vymezení zastavěného území

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

katastrální území	část obce
Kostelec u Stříbra 670090	Alfrédov Beraní dvůr Kostelec
Lšelín 670103	Lšelín
Nedražice 670111	Nedražice
Ostrov u Stříbra 716073	Ostrov u Stříbra
Popovu Stříbra 716081	Popov
Vrhaveč 716090	Vrhaveč

Zastavěné území bylo vymezeno v územním plánu a upraveno změnou č.2 k datu 1.8.2020. 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

##### b1) 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

##### **Vrhaveč**

Rozvoj obytné funkce a rozšíření stávajícího výrobního areálu.

#### b2) 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

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

- plochy bydlení
- plochy rekreace-zahrádkářské osady
- plochy občanského vybavení-veřejné vybavení
- plochy občanského vybavení-golfové hřiště
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování
- plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny
- plochy smíšené výrobní
- plochy ochranné zeleně

### **c1) 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 navazují 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 rozříštěnou 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.

### **c2) zastavitelné plochy**

#### **Alfrédov**

**A1** – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy)

#### **Beraní Dvůr**

**B2** – plochy smíšené obytné

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

**1.10** – plochy smíšené obytné

#### **Kostelec**

**K4** – plochy bydlení

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

**K15** – plochy smíšené obytné

**K17** – rozšíření golfového areálu (hřiště, krajinářské úpravy), II. etapa

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

**1.6** – plochy technické infrastruktury (kompostárna)

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

#### **Lšelín**

**L1** – plochy smíšené obytné

**L2** – plochy smíšené obytné

**L3** – plochy smíšené obytné

**L4** – plochy smíšené obytné

**L5** – plochy smíšené obytné

#### **Nedražice**

**N1** – plochy smíšené obytné

**N2** – plochy smíšené obytné

**N7** – plochy technické infrastruktury (čerpací stanice)

**N11** – plochy smíšené obytné

#### **Ostrov u Stříbra**

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

**O2** – plochy bydlení (respektovat ochranné pásmo vedení VN)

**O4** – plochy smíšené obytné

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

**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.

**O7** – 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)

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

**O16** – plochy smíšené obytné (dostavba proluky)

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

**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**

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

**P2** – plochy smíšené obytné

**P3** – plochy smíšené obytné

#### **Vrhaveč**

**V1** – plochy smíšené obytné

**V2** – plochy smíšené obytné

**V3** – plochy smíšené obytné

**V6** – plochy smíšené výrobní

#### **c3) plochy přestavby**

##### **Kostelec**

**2.1** – plochy občanského vybavení-veřejné vybavení

##### **Nedražice**

**N3** – plochy smíšené obytné (přestavba zdevastovaných ploch)

**N4** – plochy smíšené obytné (přestavba zdevastovaných ploch)

##### **Popov**

**P5** – plochy smíšené obytné (využití brownfields)

#### **c4) 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**

**V5** – ochranná zeleň

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

##### **d1) 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**

**1.2a** plochy občanského vybavení (sportovně rekreační areál)

##### **Lšelín**

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

##### **Nedražice**

**N5** – úprava ploch veřejných prostranství

**N6** – úprava ploch veřejných prostranství

##### **Ostrov u Stříbra**

**O3** – plochy občanského vybavení (klubovna mládeže)

##### **Popov**

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

##### **Vrhaveč**

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

#### **d2) 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 Kladrubby,

- 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 Lšelíny včetně napřímení 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 O2 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 (lokalita **K10**). Obecně je požadováno odstavování vozidel na vlastních pozemcích.

#### **Navržené koridory a plochy dopravy**

##### **Kostelec**

**K11** – komunikace pro pěší a cyklisty

**K12** – přeložka a úpravy silnice III/19333 (územní rezerva)

##### **Lšelín**

**L7** – přeložka a úpravy silnice III/19333 (územní rezerva)

##### **Ostrov u Stříbra**

**O13** – komunikace pro cyklisty (cyklostezka)

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

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

**1.8** – místní obslužná komunikace v ploše **O2**

#### **d3)technická infrastruktura**

##### **Zásobování vodou**

Navrženy jsou :

- vodojem Ostrov-východ (vodojem pro Heřmanovu Hut' 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 Vrhavěč) 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 **O5, O6, O7**)
- nadzemním vedením v souběhu se stávající trasou vedení VVN 110 kV budou připojeny navržené plochy výroby severně od dálnice D5 (lokality **O8, 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 Vrhavěč 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.

### **Zásobování plynem**

Zemním plynem jsou zásobovány části Alfrédov, Beraní 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) 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 soustředěn 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**

### **Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

- koridory dopravní infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy ochranné zeleně
- plochy protierozních opatření

### e1) Krajina

Zůstává zachován charakter krajiny tvořené mírně zvlněnou 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

**1.2b** – plochy smíšené nezastavěného území (krajinný park)

**1.4** – plochy zemědělské (genový sad)

**1.5** – plochy zemědělské

##### Ostrov u Stříbra

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

### e2) 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 Generelem ÚSES Tachovského okresu. Drobné úpravy rozsahu prvků ÚSES reagují na skutečné využití území požadavek umístit hranice prvků ÚSES na pozemkové hranice.

### e3) Prostupnost krajiny

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

### e4) 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 přílehlého ZPF, ochranné extravilánové příkopy pro odvod srážkových vod a suché poldry pro regulaci odtoku přívalových srážek (zpomalení).

#### Vymezení ploch:

##### Nedražice

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

**N10** – ochranný extravilánový příkop

##### Ostrov u Stříbra

**O9** – retenční nádrž

**O20** – protierozní opatření (suchý poldr)

**O21** – protierozní opatření (revitalizace vodoteče)

##### Popov

**P6** – ochranný extravilánový příkop

**P7** – ochranný extravilánový příkop

**P8** – protierozní opatření (suchý poldr)

**P9** – protierozní opatření (revitalizace vodoteče)

**P10** – protierozní opatření (stabilizační nádrž)

**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) Rekrece

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)**

#### **f1) Regulativy využití ploch**

##### Plochy bydlení

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 m<sup>2</sup>
  - 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 umístovat:
  - 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 podkrovní
    - rodinné domy-přízemní s možností využití podkrovní

##### Plochy rekreace – zahrádkářské osady

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 umístovat:
  - rekreační zahrádky
  - rekreační chaty, přístřešky na náradí do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - veřejná prostranství
  - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístovat:
  - jakékoliv komerční aktivity
  - objekty trvalého bydlení

##### Plochy občanského vybavení-veřejné vybavení

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 umístovat:
  - ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístovat:
  - 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**

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 m<sup>2</sup>
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**

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 umísťovat 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**

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
  - 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 podkrovní

### **Plochy dopravní infrastruktury**

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, 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 umístit:

- související stavby technické infrastruktury

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

#### **Plochy technické infrastruktury**

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**

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit 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 umístit:

-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 umístit:

-zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-pozemky pro bydlení

-fotovoltaická výroba elektřiny s výjimkou zařízení umístěných na střeších objektů

-v plochách je nepřípustné 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

#### **Plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny**

1. Hlavní využití-území je určeno výhradně pro umístění 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 měničny proudu

- zabezpečovací zařízení

-související plochy dopravní infrastruktury

-chov zvířat pro údržbu pozemku

3. Nepřípustné využití-v území je nepřípustné umístit

-ostatní zařízení výroby

- jiné druhy výroby energie (např. z biomasy, větrné elektrárny, bioplynové stanice)

#### **Plochy smíšené výrobní**

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístění 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 umístit'ovat:

-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 umístit'ovat 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**

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 umístit'ovat:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

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

#### **Plochy zemědělské**

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 m<sup>2</sup>)

-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 umístit'ovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona 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**

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 umístit'ovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona 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**

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 umístit'ovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona 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**

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.

#### **Plochy ochranné zeleně**

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**

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, zatravnění)
  - 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 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 m<sup>3</sup> 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 a pod.)

**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) 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 zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

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 (WT)**

**WT1** – ČOV Nedražice

**WT2** – ochranný příkop Nedražice

**WT3** – ochranný příkop Popov-sever

**WT4** – ochranný příkop Popov-jih

**WT 5** – 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** – výtlačkanalizace 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

**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. Vrhavěč), 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 Vrhavěč (dotčeny pozemky p.č. 4; 21/1; 87/3 a 97 v k.ú. Vrhavěč), 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

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

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**

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

#### **Beraní Dvůr**

#### **Kostelec**

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

**1.9** – přeložka silnice III/19333 (obchvat Kostece – podmíněno ověřením trasy a její nivelety v podrobnější dokumentaci)

#### **Lšelín**

**L7** – přeložka a úpravy silnice II/193, podmíněno ověřením trasy v podrobnější dokumentaci

#### **Nedražice**

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

#### **Ostrov u Stříbra**

**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**

Jsou vymezeny plochy rozsáhlejší výstavby rodinných domů označené **K3**, **N1**, **O1** a **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 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**

Tyto plochy a koridory nejsou vymezeny.

#### **n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

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 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 **O1**

2. etapa – lokalita **O2**

Lokalitu **O2** je možno využívat pro výstavbu až po využití lokality **O1** minimálně ze 60 % její plochy

Pro golfový areál je stanovena etapizace využití v pořadí lokalit:

#### **Alfrédov**

1. etapa – lokalita **A1**

#### **Kostelec**

1. etapa – lokalita **K14**

2. etapa – lokalita **K17**

#### **Ostrov u Stříbra**

2. etapa – lokalita **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.

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

Územní plán obsahuje:

- 14 listů textu formátu A3
- 4 grafické přílohy formátu 1670/900 mm + 1670/750 mm

#### **2. Grafická část územního plánu**

- |  |           |
|--|-----------|
| a) výkres základního členění území                                       | 1 : 5 000 |
| b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury                     | 1 : 5 000 |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací                 | 1 : 5 000 |
| koordináční výkres   | 1 : 5 000 |