

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení správního orgánu, který změnu č. 1 územního plánu vydal	Zastupitelstvo obce Kostelec
datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu
údaje o pořizovateli změny č. 1 územního plánu	MÚ Stříbro, odbor výstavby a ÚP
- jméno a příjmení oprávněné úřední osoby
- funkce oprávněné úřední osoby
- podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
- otisk úředního razítka.	

Název dokumentace: Změna č. 1 Územního plánu Kostelec

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury

a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš

Zábor ZPF, ÚSES: Milan Doležal

Digitální zpracování: Ing. Pavel Korecký, Petra Altmannová

Obsah dokumentace

A. NÁVRH ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELEC

A1. Textová část 2

A2. Grafická část

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELEC

B1. Textová část

a) postup při pořízení změny územního plánu n

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona n

b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, n

b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, n

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, n

b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, n

c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí n

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona n

e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly n

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty n

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem n

f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění n

f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území n

f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu n

- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona

f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení n

f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa n

g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch n

h) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.) n

i) Vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ) n

B.2. Grafická část odůvodnění

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

B3. Příloha odůvodnění změny č. 1 územního plánu Kostelec-Srovnávací text n

B4. Příloha odůvodnění změny č. 1 územního plánu Kostelec-Právní stav po změně č. 1 n

C. Poučení n

D. Účinnost n

Zastupitelstvo obce Kostelec, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

tuto změnu č. 1 územního plánu Kostelec, vydaného zastupitelstvem obce opatřením obecné povahy dne ??????, usnesení ZO č.????, územní plán nabyt účinnosti dne 25.10.2014.

A. NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELEC

V kapitole c2) zastavitelné plochy, Beraní Dvůr

Ruší se text:

B1 – plochy smíšené obytné (respektovat ochranné pásmo lesa)

Doplňuje se text:

1.10 – plochy smíšené obytné

V kapitole c2) zastavitelné plochy, Kostelec

Ruší se text:

K8 – plochy technické infrastruktury (obecní zahradnictví, technický a hospodářský dvůr obce,

K9 – plochy výroby a skladování (respektovat výškové omezení ochranného pásma letiště, v ploše je vyloučena živočišná výroba)

Doplňuje se text:

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)

V kapitole c2) zastavitelné plochy, Ostrov u Stříbra

Doplňuje se text:

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

V kapitole d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, d1) veřejné

občanské vybavení

Ruší se text:

K7 – plochy občanského vybavení (sportovně rekreační areál obce, vodní nádrž)

Doplňuje se text:

1.2a plochy občanského vybavení (sportovně rekreační areál)

V kapitole d2) dopravní infrastruktura, Navržené plochy dopravy, Ostrov u Stříbra

Ruší se text:

O11 – přeložka silnice II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra)

Doplňuje se text:

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

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

V kapitole e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, e1) Krajina

Doplňuje se text:

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.

V odstavci **Vymezení ploch:**

Doplňuje se text:

1.2b – plochy smíšené nezastavěného území (krajinný park)

1.4 – plochy zemědělské (genový sad)

1.5 – plochy zemědělské

V kapitole 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, **Stavby dopravní infrastruktury (WD)**

Ruší se text:

WD1 – přeložka silnice II/230

Doplňuje se text:

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

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

V kapitole **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, Stavby technické infrastruktury (WT)**

Doplňuje se text:

WT18 – rozšíření ČOV Ostrov u Stříbra

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

Ruší se text:

B4 – plochy smíšené obytné (podmíněno plným využitím sousední lokality **B1**)

K12 – přeložka a úpravy silnice II/193, podmíněno ověřením trasy v podrobnější dokumentaci

Doplňuje se text:

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

V kapitole **n) stanovení pořadí změn v území (etapizace), Ostrov u Stříbra**

Ruší se text:

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

Doplňuje se text:

1. etapa – lokalita **O2**

2. etapa – lokalita **O1**

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

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

Ruší se text:

Je vymezena plocha **K7** – plochy občanského vybavení (sportovně rekreační areál obce, vodní nádrž).

Doplňuje se text:

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

A2. Grafická část

a) výkres základního členění území – změna č. 1 1 :5 000

b) hlavní výkres-urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny – změna č. 1 1 :5 000

c) koncepce veřejné infrastruktury – změna č. 1 1 :5 000

d) výkres veřejně prospěšných staveb – změna č. 1 1 :5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELEC

Odůvodnění změny obsahuje textovou a grafickou část.

B1. Textová část

a) postup při pořízení změny územního plánu

O pořízení Změny č. 1 ÚP Kostelec rozhodlo zastupitelstvo obce dne 27.01.2015 usnesením č. 5/II. Projednání změny č. 1 ÚP Kostelec bylo zahájeno dne 18. 05.2015. Oznámení o zahájení projednání Změny č. 1 ÚP Kostelec bylo zveřejněno na úřední desce Městského úřadu stříbro jako pořizovatele, tak i na úřední desce Obecního úřadu Kostelec. Dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu byl návrh zadání Změny č. 1 ÚP Kostelec zaslán jednotlivě. Ve lhůtě do 30 dnů od obdržení návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Kostelec mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit své požadavky a sousední města a obce své podněty. Pořizovatel obdržel ve stanovené lhůtě k návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Kostelec požadavky dotčených orgánů, které sepsal a vyhodnotil v důvodové zprávě „vyhodnocení stanovisek, požadavků a podnětů k návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Kostelec“. Na základě obdržení požadavků dotčených orgánů pořizovatel předložil návrh zadání Změny č. 1 ÚP Kostelec ke schválení. Projednané zadání Změny č. 1 ÚP Kostelec schválilo Zastupitelstvo obce Kostelec usnesením č. 11/II/1 dne 25.08.2015.

Projektantem Změny č. 1 ÚP Kostelec je Ing. Arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01041.

Projektant zpracoval návrh Změny č. 1 ÚP Kostelec v březnu 2016.

Pořizovatel zaslal dle § 50 stavebního zákona v platném znění dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu oznámení o společném jednání. Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP Kostelec bylo provedeno dne 24.05.2016 v objektu městského úřadu Stříbro v 9 hodin. Při společném jednání byl proveden odborný výklad projektantem územního plánu. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska nejpozději do 30 dnů ode dne společného jednání. Sousední obce mohly uplatnit své připomínky z hlediska využití navazujícího území do 30 dnů ode dne společného jednání.

Pořizovatel vypracoval ve smyslu § 51 odst. 1 stavebního zákona vyhodnocení stanovisek k návrhu Změny č. 1 ÚP Kostelec. Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Kostelec schválilo ZO Kostelec dne 30.08.2016, usnesení zastupitelstva obce č. 21/II/2/1.

Bude doplněno do dokumentace pro vydání.

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona

b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

Z Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 a její Aktualizace

č. 1 schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 nevyplývají pro změnu územního plánu žádné zvláštní požadavky. Koridor vysokorychlostní železnice je upřesněn v ZÚR Plzeňského kraje a je v územním plánu respektován, změnou č. 1 není jeho trasa dotčena.

Z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které nabyly účinnosti dne 17.10.2008 a jejich Aktualizace vydané usnesením č. 437/14 dne 10.3.2014 Zastupitelstvem Plzeňského kraje vyplývají pro území obce Kostelec jen obecné požadavky na řešení, které nejsou změnou územního plánu narušeny.

b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

Změna vzhledem k rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původním územním plánem. Nedochozí k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu. Zřízení vodních ploch je možno považovat za zkvalitnění krajinného prostředí, přispěje k zadržení vody v krajině a omezí tak nebezpečí vyplývající z přívalových srážek.

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a metodickými pokyny MMR ČR k pořizování změn územních plánů uveřejněných na stránkách ÚÚR Brno.

b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Požadavky zvláštních právních předpisů nejsou změnou dotčeny navíc oproti původnímu územnímu plánu.

Stanoviska dotčených orgánů

Byla uplatněna k návrhu zadání pro změnu č. 1 územního plánu:

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje, stanovisko zn. KHSPL/10538/21/2015 ze dne 25.5.2015

- souhlas bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí bez opatření.

ČR – Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, stanovisko zn. 81539/2015-8201-OÚZ-LIT ze dne 27.5.2015

- Upozorňujeme, že řešené území se nachází v zájmovém území MO ČR dle § 175 zákona č. 18382006 Sb. a ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb.. Je nutné začlenit toto území (jev 103) do územně plánovací dokumentace dodržet ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., viz příloha „Vyjmenované druhy staveb“..

Stanovisko pořizovatele – Při zpracování návrhu změny ÚP prověřit aktuální data jevu 103 a v případě potřeby tento revidovat.

Stanovisko zhotovitele – Pro stavby s výškou 30 metrů nad zemí a vyšší je požadováno vyjádření Ministerstva obrany ČR

Ministerstvo životního prostředí, stanovisko zn. 573/520/15,34520/ENV/15 ze dne 4.6.2015

- bez připomínek

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí, bez opatření.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko zn. MPO 23870/2015 ze dne 20.5.2015

- Bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí, bez opatření.

Ředitelství silnic a dálnic ČR, stanovisko zn. 10224-ŘSD-15-110 ze dne 8.6.2015

- Bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí, bez opatření.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, stanovisko č.j.:

DSH/6010/15 ze dne 18.5.2015

- bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí, bez opatření.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, stanovisko č.j.: ŽP/5345/15 ze dne 15.6.2015:

- Rozvojovou lokalitu 1.2 pro smíšené území pro ochranu vodních zdrojů vymežit s ohledem na minimální možný zábor zemědělské půdy II. třídy ochrany.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí, požadavek realizovat a lokalitu vymežit dle požadavku.

Stanovisko zhotovitele – Ve spolupráci s autorem podrobnější dokumentace byl upraven rozsah areálu a krajinných úprav.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, stanovisko zn. SBS 15626/2015/OBÚ-06 ze dne 4.6.2015

- bez námitek.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí bez opatření.

ČEPS, a.s., stanovisko zn. 274/16520/12.06.2015/Ho ze dne 12.6.2015

- Přes zájmové území prochází nadzemní vedení v naší správě. Jedná se o vedení přenosové soustavy ZVN 2x220 kV s provozním označením V221/222 TR Vítkov – TR Přeštice. Toto vedení požívá právní ochrany jako obecně prospěšné zařízení a dále dle zákona č. 458/2000 Sb. Nemáme námitek k výše uvedenému záměru. Dovolujeme si vás upozornit, že vedení V 221/222 z TR do TR Přeštice plánuje naše společnost po roce 2019 přestavět na vedení 2x400 kV. Přesto, že zdvojení bude probíhat v trase stávajícího vedení se snahou minimalizovat zábor nových pozemků, považujeme za vhodné vás o záměru informovat.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Kostelec bude respektovat záměr přestavět stávající vedení ČEPS, a.s. přestavět na vedení 2x400 kV.

Stanovisko zhotovitele – Záměr je součástí územního plánu a není změnou dotčen.

České dráhy, a.s., stanovisko č.j. 296/2015-O32 ze dne 14.1.2015

- K výše uvedenému oznámení sdělujeme, že není námitek ani připomínek.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí, bez opatření.

DIAMO, s.p., stanovisko zn. D300/004166/2015-OSLB ze dne 27.5.2015

- bez námitek.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí, bez opatření.

Net4Gas, stanovisko zn. 3510/15/OVP/N a 1193/15/BRA/N obě ze dne 19.5.2015:

- Záměr nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu, ochranného pásma telekomunikačního vedení ani do bezpečnostního pásma VTL plynovodu BRAWA, a.s.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí bez opatření.

RWE GasNet, s.r.o., stanovisko zn. 5001132978 ze dne 15.6.2015:

- Požadujeme respektovat stávající plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství v souladu se zákone 458/2000 Sb.,
- Zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech změny ÚP.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Kostelec bude respektovat stávající vedení RWE GasNet, s.r.o.

Stanovisko zhotovitele – Změnou nejsou dotčena zařízení zásobování plynem. Dle metodických pokynů pro zpracování ÚP jsou zakreslena pouze zařízení vysokotlaká a navíc středotlaké rozvody rozvody vytvářející skelet zásobování plynem již ve stávající ÚPD a změnou nejsou dotčena.

ČEZ Distribuce, a.s., stanovisko zn. Re 2/2015 ze dne 8.6.2015:

- Požadujeme respektovat stávající trasy vedení a přípojek 110 kV a 22 kV včetně umístění trafostanic a dodržet ochranná pásma kabelů dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb.
- Respektovat stávající koridory pro budoucí distribuční zařízení ve stávajícím schváleném ÚP Kostelec z roku 2014.
- Při výstavbě nových vedení je potřeba počítat s koridory, jejichž velikost je vymezena ochrannými pásmy příslušných vedení.

Stanovisko pořizovatele – Na vědomí. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Kostelec bude respektovat uplatněné podmínky.

Stanovisko zhotovitele – Změnou nejsou dotčeny koridory a zařízení vymezená ve stávajícím územním plánu.

Vodárny a kanalizace, a.s., č.j.: 4579/15/02 ze dne 27.5.2015:

- Bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí, bez opatření.

Povodí Vltavy, s.p. stanovisko zn. 28702/2015-342/Če, SP-2015/6854 ze dne 3.6.2015:

- Upozorňujeme na nutnost respektování oprávnění Povodí Vltavy, státní podnik, při správě vodních toků (ustanovení § 47, 49, a § 59 vodního zákona a vyhlášky č. 470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, ve znění pozdějších předpisů).
- Záměry staveb, zařízení nebo činností na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků nebo na pozemcích s nimi sousedících, musí být projednány s Povodím Vltavy, státním podnikem, závodem Berounka.

Stanovisko pořizovatele – respektovat a realizovat při zpracování návrhu územního plánu pro projednání s dotčenými orgány.

Stanovisko zhotovitele – Jedná se o požadavky, které budou řešeny až v navazujících stupních podrobnější dokumentace (lokality 1.2a 1.2b)

Vladislav Karlík, stanovisko ze dne 10.6.2015

- Požaduje provést změnu u lokality B4 v sídle Beraní dvůr – tuto převést z rezervy do návrhových ploch.

Stanovisko pořizovatele – Jedná se o pozemky stejného vlastníka. Provést výměnu mezi lokalitou B1, která bude převedena do rezervy, část lokality B4 ponechat v rezervě a západní část lokality B4 o výměře stávající lokality B1 převést do návrhu, za předpokladu, že nedojde k navýšení výměry návrhových ploch,

nedojde ke zhoršení podmínek hospodaření na plochách ZPF a nedojde k záboru ZPF s vyšší třídou ochrany. Bude respektováno ochranné pásmo lesa.

Stanovisko zhotovitele – Byla provedena úprava řešení vymežující plochu smíšenou obytnou při místní komunikaci při respektování ochranného pásma lesa. Dochází jen k minimálnímu navýšení záboru ZPF málo kvalitních půd, který je násobně kompenzován zmenšením záboru ZPF redukcí plochy K9 ve stávajícím územním plánu.

Řešení rozporů

Bude doplněno po projednání návrhu změny.

c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Nebylo v zadání požadováno. Vzhledem k rozsahu a charakteru změny se jedná o řešení přispívající ke zlepšení kvality životního prostředí (krajinařské úpravy, omezení rozsahu ploch výroby, odsunutí kompostárny do vzdálenější polohy od zastavěného území a posun obchvatu Ostrova u Stříbro do polohy vzdálenější od obytného území obce). Z hlediska udržitelného rozvoje území je přínosem vymezení ploch veřejných prostranství pro zlepšení kvality života v obci.

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona

Nebylo vydáno.

e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno.

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem

Změna územního plánu zachovává základní koncepci využití území stanovenou územním plánem. Lokality řešené změnou jsou vymezeny na základě požadavků Obce Kostelec na upřesněné využití území, úpravu komunikačního řešení a zajištění zvýšené ochrany obytného prostředí v obci.

V plochách určených k bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné je zredukována plocha **B1** a územní rezerva **B4** a tyto plochy jsou nahrazeny lokalitou **1.10** – plochy smíšené obytné, která je navržena mimo ochranné pásmo lesa. Dochází tak jen k minimálnímu navýšení záboru ZPF, nově vymezená plocha je lépe využitelná (přístupná ze stávající komunikace v plném rozsahu).

Plocha **K9** je výrazně redukována na zlomek plochy v proluce mezi stávajícím výrobním areálem a komunikací (lokality **1.3**). Podstatná část původně vymezené plochy je navracena do ploch ZPF (lokality

1.5), zčásti určených pro „genový sad“ určený pro zachování původních odrůd ovocných dřevin (lokalita 1.4). Změna je v souladu s novými majetkovými vztahy v území a z hlediska obce je přínosem v eliminaci budoucího potenciálního ohrožení kvality obytného prostředí. Dochází také k výrazné redukci záboru ZPF.

Je navrženo rozšíření plochy sportovně rekreačního areálu obce o komplexně řešenou krajinářskou úpravu spojenou s revitalizací místní vodoteče a vytvořením vodních ploch, tato úprava je v souladu s aktuálními požadavky na zvýšení retenčních schopností krajiny a vytvoření prostoru pro volnočasové aktivity narůstající populace obce (lokality 1.2a a 1.2b). Využití plochy v původní ÚPD označená jako K8 bude bylo změněno na plochy veřejných prostranství (lokalita 1.7). Pro kompostárnu byla vymezena změnou jiná lokalita (1.6).

V dopravním řešení se jedná o nové vymezení trasy obchvatu silnice II/230 okolo Ostrava u stříbra ve vzdálenější poloze od obytného území (lokalita 1.1). Tato komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Nová trasa umožní po realizaci jednoduší přístup do navržené transformovny. Navržena je obslužná místní komunikace v ploše O2 (lokalita 1.8). Tato komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Upravena je trasa územní rezervy silnice III/19333 pro obchvat Kostelce v souvislosti s připravovaným rozšířením sportovně rekreačního areálu obce (lokalita 1.9).

f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění

f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Tyto záležitosti změna územního plánu neřeší. Úpravy tras komunikací II. A III. Třídy řešené změnou nezasahují mimo hranice obce a jejich koncepce zůstává zachována.

f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Změna územního plánu byla zpracována v souladu se zadáním. Doplněno bylo využití ploch smíšených obytných v části Beraní Dvůr (původní lokality B1 a B4 dle územního plánu).

- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Nebylo požadováno variantní řešení změny.

- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Tyto náležitosti změna územního plánu neřeší.

f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Tyto záležitosti změna územního plánu neřeší.

f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) v územním plánu

Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF je zpracován podle zák.č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Předpisu číslo 48/2011 a prováděcí vyhlášky ze dne 22.2.2011.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF (grafická část) je zakreslen do situace v měřítku 1 : 5 000. Grafická část mimo jiné obsahuje hranice lokalit navržených k záboru s uvedením čísla lokality, hranice katastrálních území, hranice zastavěného území, zakreslení ploch provedených investic do půdy (odvodnění, závlahy...) hranice BPEJ, třídy ochrany jednotlivých půd.

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Viz. ÚPN Kostelec - Návrh

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat , že :

3,4156 ha záborových ploch patří do třídy II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné.

Zpracovatel předepisuje, že záboru zemědělské půdy II. třídy ochrany se nebylo možné zcela vyhnout s ohledem na vymezení těchto ploch ve stávajícím územním plánu, když změnou je pouze upraven rozsah plochy (lokalita **1.2a**), na ní navazující plocha krajinného parku má význam pro zvýšení ekologické stability krajiny, pro zvýšení retenčních schopností krajiny a dále pro celkovou kultivaci krajiny a její zatraktivnění. V rámci možností urbanistického plánování se zpracovatel snažil zábor těchto ploch minimalizovat.

Dále v rámci změny ÚP dochází k návratu ploch II. třídy ochrany do ZPF, podrobnosti viz. Tabulka č.1.

2,1452 ha záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

0,7963 ha záborových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

2,8737 ha záborových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“), které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností včetně půd, mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Dále v rámci změny ÚP dochází rovněž k návratu ploch III., IV. a V. třídy ochrany do ZPF.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulka číslo 1 „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“, která je nedílnou součástí textové části.

Charakteristika klimatického regionu

Viz. ÚPN Kostelec - Návrh

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek

Viz. ÚPN Kostelec - Návrh

Odtokové a hydrogeologické poměry

Viz. ÚPN Kostelec - Návrh

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Změnou č. 1 ÚP Kostelec dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím

k celkovému záboru zemědělské půdy 9,0358 ha (vše mimo zastavěné území). Nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle dostupných podkladů (územně analytické podklady a údaje Katastrálního úřadu se jedná o zábor 9,0358 ha zemědělské půdy a to v kultuře :

orná -	7 , 9206 ha
zahrady -	0 , 0000 ha
sady -	0 , 0000 ha
trvalé travní porosty –	1 , 3102 ha
<u>pastviny -</u>	<u>0 , 0000 ha</u>
Zábor ZPF celkem	9 , 2308 ha

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části (Tabulka 1), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů_

Změna č. 1 ÚP Kostelec zahrnuje zčásti změnu funkce již v územním plánu vymezených lokalit, včetně návratu jejich nezanedbatelné části do ploch zemědělského půdního fondu. Nový zábor zahrnuje plochy pro dopravu, technickou infrastrukturu a krajinářské úpravy.

Odůvodnění lokalit viz kapitola **f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem** Odůvodnění změny č. 1 ÚP Kostelec.

Soupis rozvojových lokalit

k.ú.Kostelec u Stříbra :

Rozvojové lokality (Zábor ZPF) :

- 1.2 a Plochy občanské vybavenosti
- 1.2 b Plochy smíšené nezastavěného území
- 1.3 Plochy výroby a skladování
- 1.6 Plochy technické infrastruktury
- 1.7 Plochy veřejných prostranství
- 1.9 Plochy dopravní infrastruktury
- 1.10 Plochy smíšeného nezastavěného území

Rozvojové lokality (Návrat ploch do ZPF) :

- B 1 Plochy smíšené obytné
- B 4 Plochy smíšené obytné (Rezerva)
- K 7 Plochy občanského vybavení

K 8	Plochy technické infrastruktury
K 12	Přeložka a úprava silnice III/19333
1.4	Plochy zemědělské
1.5	Plochy zemědělské

k.ú.Ostrov u Stříbra :

Rozvojové lokality (Zábor ZPF):

1.1	Plochy dopravní infrastruktury
1.8	Plochy veřejných prostranství
1.11	Plochy technické infrastruktury (rozšíření ČOV)

k.ú.Lšelín :

Rozvojové lokality (Návrat ploch do ZPF) :

L7	Přeložka a úprava silnice III/19333
----	-------------------------------------

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v územním plánu

Úvod

ÚP Kostelec (Změna číslo 1) – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na PUPFL je zpracována podle platných předpisů zák.č.289/1995 Sb.o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon).

Lokality dotčené změnou se rozkládají na území tří katastrů (k.ú.Kostelec u Stříbra, k.ú.Ostrov u Stříbra a k.ú.Lšelín).

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu LPF_

Návrhem urbanistického řešení dochází jen k minimálnímu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa, Zábor je určen pro přeložku komunikace II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra). Vzhledem k jednoznačnému požadavku na posunutí přeložky do větší vzdálenosti od zastavěného území obce z důvodu eliminace zatížení obytného území hlukem z obchvatu a dále s ohledem na požadavek řešení jedné průsečné křižovatky přeložky se silnicí II/203 v místě možného napojení rozvojového území severně od této komunikace se nebylo možno záboru vyhnout.

Zábor LPF celkem : 0 , 1307 ha

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Zábor ZPF celkem	9 , 0358 ha
Zábor LPF celkem	0 , 1307 ha
Zábor vodních ploch	0 , 1846 ha
Zábor ost. pl. celkem	0 , 5387 ha

Změna kultury (bez záboru) 0 , 0000 ha

Návrat ploch do ZPF 9 , 1446 ha

Zábor nových ploch ZPF je menší než plochy vrácené zpět do ZPF z původního návrhu ÚP, změny je tedy z hlediska záboru ZPF přínosem pro ochranu ZPF.

Tabulková část

g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou nedochází ke změně základní urbanistické koncepce územního plánu. Změny ve využití ploch jsou přínosem pro obec (krajinařské úpravy, omezení rozsahu ploch výroby, odsunutí kompostárny do vzdálenější polohy od zastavěného území a posun obchvatu Ostrova u Stříbro do polohy vzdálenější od obytného území obce) i pro krajinu (krajinné úpravy ve sportovně rekreačním areálu obce, omezení záboru ZPF, respektování ochranného pásma lesa v Beraním dvoře).

h) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

Bude doplněno do dokumentace pro vydání.

i) Vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)

Bude doplněno do dokumentace pro vydání.

B.2. Grafická část odůvodnění

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

B3. Příloha změny č. 1 územního plánu Kostelec

SROVNÁVACÍ TEXT

Zrušený text je podbarven **červeně**, nový text je podbarven **žlutě**.

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEC

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 ke dni 1.8.2012. Zastavěné území je zobrazeno ve všech grafických přílohách územního plánu v měřítku 1 : 5 000.

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 vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní 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 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 roztráštěnou 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

B1 – plochy smíšené obytné (respektovat ochranné pásmo lesa)

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

K1 – plochy bydlení

K2 – plochy bydlení

K3 – plochy bydlení

K4 – plochy bydlení

K5 – plochy bydlení,

K8 – plochy technické infrastruktury (obecní zahradnictví, technický a hospodářský dvůr obce,

K9 – plochy výroby a skladování (respektovat výškové omezení ochranného pásma letiště, v ploše je vyloučena živočišná výroba)

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

O19 – plochy technické infrastruktury (vodojem)

O22 – plochy technické infrastruktury (transformovna 110/22 kV) včetně přístupové komunikace

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

Vrhavěč

V1 – plochy smíšené obytné

V2 – plochy smíšené obytné

V3 – plochy smíšené obytné

V6 – plochy smíšené výrobní

c3) plochy přestavby

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 :

Vrhavěč

V5 – ochranná zeleň

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

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

K6 – plochy veřejných prostranství (park, dětské hřiště, odpočívka pro cykloturisty)

K7 – plochy občanského vybavení (sportovně rekreační areál obce, vodní nádrž)

K10 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň, parkoviště)

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)

Vrhavěč

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 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 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)

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 Kladruhu).

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 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

O11 – přeložka silnice II/230 (obchvat Ostrova u Stříbra)

O13 – komunikace pro cyklisty (cyklostezka)

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

O15 – řešení křižovatky silnic II/230 a II/203

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
- výtlačný řad 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 soustředován 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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

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 – krajinařské 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 umísťovat 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 svažitéch pozemků řeší jejich protierozní ochrana.

Navržena jsou ochranná opatření na svažitéch 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

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) 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 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)

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 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 funkce 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 umístit:

-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 umístit:

-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 umístit:

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

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-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 umístit:

- 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

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

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 umístit:
 - 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 umístit:
 - 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 obsluhy 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 nepřipustné umístit:
 - pozemky pro bydlení
 - fotovoltaická výroba elektřiny s výjimkou zařízení umístěných na střeších 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

Plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny

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 měničny proudu
 - 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

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 umístit:
 - 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 nepřipustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)
 - v plochách je nepřipustné umístit 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:
 - související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit 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 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 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 umísťovat:

- 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 umísťovat:

- 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)

-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 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 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)

WD1 – přeložka silnice II/230

WD2 – úprava křižovatky silnic II/230 a II/203

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 – výtlačná kanalizace Alfrédov-Kostelec

WT12 – vodovodní řad do Heřmanovy Hutě

WT13 – transformovna 110/22 kV včetně přípojky VVN a přístupové komunikace

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

B4 – plochy smíšené obytné (podmíněno plným využitím sousední lokality **B1**)

Kostelec

K12 – přeložka a úpravy silnice II/193, podmíněno ověřením trasy v podrobnější dokumentaci

K17 – rozšíření golfového areálu (hráště, 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

1. etapa – lokalita **O2**

2. etapa – lokalita **O1**

Lokalitu **O1** 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 **K7** – plochy občanského vybavení (sportovně rekreační areál obce, vodní nádrž).

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:

- 15 listů textu formátu A3

- 4 grafické přílohy formátu 1670/900 mm + 1670/750 mm

C. POUČENÍ

Proti změně č. 1 územního plánu Kostelec, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

D. ÚČINOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Dagmar Smolíková
místostarostka obce

.....
František Trhlík
starosta obce