



Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury
a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš

Ekologie, ÚSES: konzultace GeoVision, s.r.o. Plzeň

Doprava: konzultace Ing. Karel Nedvěd

Vodní hospodářství: konzultace Ing. Václav Chvátal

Energetika: Ing. Petr Leitl, Ing. Pavel Korecký

Zábor ZPF: Milan Doležal

Digitální zpracování: Ing. Pavel Korecký, Petra Altmannová

Mapové podklady:

k.ú. Kostelec u Stříbra, Lšelín, Ostrov u Stříbra, Popov u Stříbra a Vrhavěč – ČÚZK

k.ú. Nedražice – KÚ Plzeňského kraje, © Gefos a.s.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Kostelec
b) datum nabytí účinnosti
c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:	Městský úřad Stříbro, odbor výstavby a ÚP
jméno a příjmení
funkce
podpis a otisk úředního razítka

Obsah územního plánu

A. Územní plán

1. Textová část výroku

	stránka
a) vymezení zastavěného území	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	5
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	7
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 obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	13
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	13
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona	14
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	14
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 (etapizaci)	14
o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	15
p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	15

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	
b) hlavní výkres-urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	
c) koncepce veřejné infrastruktury	
d) výkres veřejně prospěšných staveb	

B. Odůvodnění územního plánu

1. Textová část

a) postup při pořízení územního plánu	16
b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona	16
b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,	16
b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,	17
b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,	17
b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,	17
c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	18
d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona	20
e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	21
f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	21
f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem	21
f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění	28
f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	28
f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu	28

- vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona	29
- vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona	29
- vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona	29
- vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona	30
f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	30
f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	30
g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	42
h) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)	42
i) Vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)	42

2. Grafická část odůvodnění

a) výkres širších vztahů	
b) koordinační výkres	
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	

C. Poučení

D. Účinnost

44

44

A. ÚZEMNÍ PLÁN

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

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 mírou.

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 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 roztržštěnou 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)

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

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

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 umístění

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)

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

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 (lokality **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

d3)technická infrastruktura

Zásobování vodou

Navrženy jsou :

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

Nakládání s odpadními vodami

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

- výtlačný řad kanalizace Nedražice-Kostelec
- 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 přívodech 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.

Vymezení ploch:

Kostelec

K13 – rekreační les

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 Generalem 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 svažitých pozemků řeší jejich protierozní ochrana.

Navržena jsou ochranná opatření na svažitých pozemcích nad zastavěným územím obce zahrnující agrotechnická opatření na plochách přilehlého ZPF, ochranné extravilánové příkopy pro odvod

srážkových vod a suché poldry pro regulaci odtoku přívalových srážek (zpomalení).

Vymezení ploch:

Nedražice

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 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 m²

- chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

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

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

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné 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 m² 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 dostatečně 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:ovat:

- 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:ovat:

- pozemky pro stavby a zařízení narušující obytné prostředí sousedních pozemků

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- maximální výška zástavby v centru Kostelce a Nedražic 2 nadzemní podlaží, v ostatních částech přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy dopravní infrastruktury

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:ovat:

- 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:ovat 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:ovat:

- 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:ovat:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:ovat:

- pozemky pro bydlení
- fotovoltaická výroba elektřiny s výjimkou zařízení umístěných na střeších objektů
- v plochách je nepřípustné umístit:ovat 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 umístovat:
 - fotovoltaické panely
 - rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měřírny proudu
 - zabezpečovací zařízení
 - související plochy dopravní infrastruktury
 - chov zvířat pro údržbu pozemku
3. Nepřípustné využití-v území je nepřipustné umístovat
 - 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 umístovat:
 - pozemky pro výrobní zařízení
 - pozemky skladů
 - pozemky velkoobchodu a logistiky
 - pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
 - 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 umístovat 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 umístovat:
 - související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístovat 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 umístovat:
 - 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 nepřipustné 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 nezastavěném 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 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)

WD1 – přeložka silnice II/230

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

WD3 – komunikace pro pěší a cyklisty

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 – výtlač 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

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 Lšelin (dotčen pozemek p.č. 1568/2 v k.ú. Lšelin), 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

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

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

2. Grafická část územního plánu

- | | |
|--|-----------|
| a) výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| b) hlavní výkres-urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| c) koncepce veřejné infrastruktury | 1 : 5 000 |
| d) výkres veřejně prospěšných staveb | 1 : 5 000 |

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odůvodnění územního plánu obsahuje textovou a grafickou část.

1. Textová část

a) Postup při pořízení územního plánu

O pořízení Územního plánu obce Kostelec rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21.12.2010. Projednání Zadání Územního plánu Kostelec bylo zahájeno dne 3.1.2011. Projednané Zadání Územního plánu Kostelec pak schválilo Zastupitelstvo obce Kostelec usnesením č. II.2/1a dne 29.3.2011.

Společné jednání o návrhu Územního plánu Kostelec bylo provedeno dne 17.1.2013 v 9,00 hodin v objektu Obecního úřadu Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro. Při společném jednání byl proveden odborný výklad zpracovatelem - projektantem územního plánu. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů byla do stanovena do 18.2.2013.

Opakované společné jednání o návrhu Územního plánu Kostelec bylo provedeno dne 2.8.2013 v 9,00 hodin v objektu Obecního úřadu Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro. Společného jednání se zúčastnili zástupce obce Kostelec, projektant územního plánu a zástupci dotčených orgánů. Při společném jednání byl proveden odborný výklad zpracovatelem - projektantem územního plánu. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů byla stanovena do 2.9.2013. Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Územního plánu Kostelec ve smyslu § 51 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění vypracoval pořizovatel dne 23.9.2013 a pořizovatelem vypracovaný Pokyn pro dopracování návrhu územního plánu Kostelec schválilo Zastupitelstvo obce Kostelec usnesením č. 37/II/2/6 ze dne 26.11.2013.

Veřejné projednání návrhu Územního plánu Kostelec proběhlo v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění dne 28.8.2014 v objektu Obecního úřadu Kostelec, Kostelec 34, 349 01 Stříbro. Informace o veřejném projednání byla v souladu se zákonem zveřejněna na úřední desce Městského úřadu Stříbro jako pořizovatele tak na úřední desce Obecního úřadu Kostelec.

Veřejné projednání bylo v souladu se zveřejněnými informacemi zahájeno dne 28.8.2014 v 10,40 hodin. Jednání se zúčastnili starosta obce, zástupce zpracovatele územního plánu, zástupci dotčených orgánů, vlastníci pozemků a nemovitostí a zástupce pořizovatele. Zpracovatel provedl odborný výklad k návrhu ÚP. Nikomu nebylo zabráněno v přístupu k projednání ÚP a nikdo nebyl z jednání vykázan. Veřejné projednání bylo ukončeno v 12,15 hodin. K návrhu Územního plánu Kostelec nepodali v zákonem stanovené lhůtě vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti žádné námítky. Dne 5.9.2014 vypracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnocení výsledků projednání návrhu ÚP a oznámil dotčeným orgánům v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyzval dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska ve lhůtě 30 dnů od obdržení. Ve stanovené lhůtě Městský

úřad Stříbro, jako pořizovatel neobdržel žádné negativní, nebo podmíněné vyjádření a proto bylo přikročeno k vydání územního plánu.

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

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

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR byla schválena Vládou ČR dne 20.9.2009, č. usnesení 929. Stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům.

Podle této dokumentace leží obec Kostelec v rozvojové ose OS1 Praha-Plzeň-hranice ČR (Nürnberg). Přesné vymezení rozvojové osy je upřesněno v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

V dokumentaci Politika územního rozvoje ČR /zemím obce prochází multimediální koridor Praha-Norimberk. V něm jsou vedeny hlavní dopravní trasy nadmístního významu.. Obec se dotýká stávající trasa dálnice D5 a koridor územní rezervy vysokorychlostní tratě. Obecně stanovené požadavky na řešení jsou upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Územní plán není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

ZÚR Plzeňského kraje schváleného Usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08 ze dne 2.9.2008 :

Vymezuji rozvojová území a osy rozvoje. Řešené území obce Kostelec leží v nadmístní rozvojové oblasti RO4 Stříbro. V této oblasti jsou stanoveny úkoly pro územní plánování: Optimalizovat lokalizaci podnikatelských aktivit v území, zejména průmyslových zón, při minimálním dopadech na životní prostředí.

Obecně jsou pro rozvoj území stanoveny zásady:

- rozvoj území koordinovat s ohledem na místní podmínky
- využití území orientovat na posílení obytných, výrobních a obslužných funkcí v blízkosti dálnice D5. Zástavbu koncentrovat v návaznosti na stávající sídla
- obec má specifické podmínky pro rozvoj zázemí rekreace a cestovního ruchu
- vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení spojené s využíváním volného času a příležitostmi k relaxaci obyvatel
- zabezpečit optimální lokalizaci podnikatelských aktivit v území, opírající se především o místní předpoklady území s vazbami na širší okolí (Stříbro,Plzeň,), využití vnitřních rezerv, při minimálních negativních dopadech na životní prostředí.

Záměry převzaté ze ZÚR PK:

- koridor vysokorychlostní železnice (územní rezerva)

- vedení VVN 400 kV (přestavba stávajícího vedení, bude vymezeno jako veřejně prospěšná stavba)
- lokalita vhodná pro akumulaci povrchových vod (LAPV) v údolí Úhlavky (územní rezerva)

Limity území dle ZÚR PK:

- dálnice D5
- vedení VVN 220 a 400 kV
- VTL plynovod
- ochranná pásma vodních zdrojů
- regionální ÚSES – regionální biocentrum RB 1064
- regionální biokoridor RK 191
- ložiska nerostných surovin
- poddolované území
- Geopark (návrh)
- místa archeologických nálezů

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

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cíle územního plánu:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území – *vymezeny rozvojové plochy pro bydlení, posílení ekonomické základny obce při využití specifických podmínek území (výrobní plochy při dálničním exitu a golfový areál Alfrédov jako hlavní fenomén pro rozvoj cestovního ruchu)*
- zajišťuje předpoklady pro obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů – *řešení je v souladu s požadavky obce a platnými právními předpisy*
- zajišťuje podmínky pro ochranu veřejných zájmů – *jsou respektovány požadavky na ochranu hodnot území, krajiny a ochranu veřejného zdraví*
- chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území – *tyto hodnoty jsou respektovány, respektovány jsou skladebné prvky ÚSES a chráněná území přírody*

Úkoly územního plánu:

- posuzuje stav území obce
- stanovuje koncepci jejího rozvoje
- prověřuje změny v území z hlediska ochrany veřejných zájmů
- stanovuje regulativy využití ploch
- stanovuje podmínky změn v území s ohledem na zachování charakteru obce
- vytváří podmínky pro omezení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

- vytváří podmínky pro kvalitní bydlení
- umožňuje hospodárné vynakládání prostředků z veřejných zdrojů
- vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany
- posuzuje vliv navržené koncepce na životní prostředí a trvale udržitelný rozvoj území

Všemi těmito úkoly se územní plán v procesu zpracování zabýval a jeho výsledná podoba je průmětem všech známých požadavků při zohlednění zájmů ochrany přírody, krajiny, kulturních hodnot a dalších.

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy (vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009) v platném znění po novelizaci těchto předpisů k 1.1.2013 a metodickými pokyny MMR ČR.

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

Požární ochrana

Ke všem objektům a areálům je zajištěn přístup pro požární techniku. Ve všech částech obce a osadách sou požární nádrže nebo další vodní plochy s dostatečnou kapacitou.

Civilní ochrana

V souladu s § 12 zákona č. 239/2000 Sb. se ochrana obyvatelstva řídí požadavky dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce není ohroženo zvláštní povodní.

- zóny havarijního plánování

Nejsou vyhlášeny.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Není předpokládán vznik mimořádné události a tudíž nejsou ani stanoveny požadavky na ukrytí obyvatelstva v jejím důsledku.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Vzhledem k nízké hustotě osídlení není uvažováno s evakuací obyvatelstva.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V objektech Obecního úřadu .

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Není předpokládán vznik havárií s kontaminací okolí.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Zásobování pitnou vodou cisternami, užitková z nádrží na území obce. Na území obce nejsou zařízení vyžadující nouzové zásobování elektrickou energií.

Obrana státu

Nejsou známy požadavky z hlediska obrany státu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Na území obce se nachází ložiska nerostných surovin:

-výhradní ložiska kamene v západním cípu území obce mimo potenciální oblasti rozvoje

- prognózní zásoby mezi Nedražicemi, Kostelcem a Lšelinem, mimo potenciální oblasti rozvoje

Poddolovaná území

Poddolované plochy se nacházejí při dálnici D5 v místě určeném pro rozvoj výrobního a skladového areálu dle stávající ÚPD. Využití těchto ploch je podmíněno jejich geotechnickým posouzením. Ostatní poddolovaná území jsou malého rozsahu (průzkumné práce) mimo zastavěná a zastavitelná území sídel bez omezujícího vlivu na uvažovaný rozvoj

Ochrana před povodněmi

Území obce je dotčeno možným ohrožením povodní pouze v údolí Úhlavky na jeho okraji mimo potenciální oblasti rozvoje. Na Úhlavce je vymezena územní rezerva pro vodní nádrž (LAPV) přesahující z území sousedních Kladrub na katastr Kostelce. Potenciálně je ohroženo lokálními povodněmi při přívalových srážkách z ploch ZPF. Navržena jsou opatření na ochranu zastavěného a zastavitelného území. Pro omezení možné eroze jsou významné i krajinařské úpravy včetně revitalizace vodotečí v golfovém areálu. V něm je významným způsobem zvýšena ekologická stabilita krajiny.

Ochrana veřejného zdraví

Vymezení obchvatu silnic II. třídy umožní výrazně omezit negativní vlivy dopravy na obytnou funkci. Z hlediska funkčního využití je území obce jednoznačně zónováno s oddělením výrobní a obytné funkce.

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

d1) Vliv na životní prostředí

Byla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu na životní prostředí a udržitelný vývoj - „SEA“ podle Přílohy stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (Ing.,aut. Arch. Pavel Valtr - UrbioProjekt Plzeň, 2013) . Závěry vyhodnocení:

- v golfovém areálu dochází ke krajinařskému budování kaskády menších vodních ploch a revitalizaci vodotečí, navrženými záměry dojde k pozitivnímu ovlivnění vodního režimu krajiny

- navrhované změny ve využití se týkají orných půd, proto není předpoklad nepříznivého vlivu na chráněné ohrožené taxony rostlin a živočichů.

- navrhovanou koncepcí nedojde k nepříznivému ovlivnění místa krajinného rázu - Kostelecka.

- specifická je situace golfového hřiště na orných půdách, neboť tam dochází k žádoucímu biotopovému zlepšení, přičemž travní plochy golfu lze kdykoliv zpět převést na orné půdy

- navrhovanými změnami není předpoklad narušení chráněných kulturně historických nemovitých památek

- žádné chráněné lokality ochrany přírody nebudou realizací navržených záměrů ohroženy.

- navrhovanými změnami nedojde k významnému dopadu na ohrožené taxony chráněných organismů

- navrhovanými záměry nebudou významně ovlivněny významné krajinné prvky.

- k významnému negativnímu dopad na životní prostředí obce realizací navržených záměrů nedojde.

Navrhovaná opatření při budování golfového hřiště

- vymezení chráněných lokalit

- vymezení "aut" - území kde se nesmí hrát

- vymezení "rough", resp. ponechaných přírodních ploch, nebo specificky udržovaných ploch (např. charakteristická část typické plochy biotopu květnaté louky), kde hráči nechtějí hrát

- pro úpravy "greenu" preferovat plochy na hospodářských loukách

- revitalizace potoka.

Navrhovaná místní pravidla golfového hřiště

Pro užívání areálu golfu je potřebné v místních pravidlech stanovit:

- chráněné plochy hřiště

- ekologicky citlivé oblasti hřiště

- oblasti hřiště vyžadující specifickou ochranu

- statut vodních ploch

- plochy s větší vlhkostí

- určení hranic autu (např. příčné vody a pozemní úpravy)
- vytýčení speciálních zón (pro případy, kdy může být nutno upustit míček).

Závěry a doporučení, vč. návrhu stanoviska ke koncepci (zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s jednotlivou plochou či koridorem a s ÚP jako celkem souhlasit, souhlasit s podmínkami vč. upřesnění anebo nesouhlasit)

Navrhovaný ÚP Kostelec nebude mít významný negativní vliv na udržitelný vývoj území, přičemž jsou v souladu se ZÚR PK a Politikou územního rozvoje ČR. Navrhovaný posuzovaný ÚP bude mít pozitivní vliv na trvalou udržitelnost environmentální, ekonomickou i sociální. Navrhovaný ÚP Kostelec je pozitivní pro zajištění současných i budoucích potřeb dotčených obyvatel.

Územní plán Kostelec nepříznivě neovlivní situaci životního a přírodního prostředí dotčených sídel. Proto je možno souhlasit s uvedeným záměrem při reflektování navrhovaných opatření:

Lokalita A1 a K14: golfové hřiště

Navrhovaná opatření:

- při krajinářských úpravách zajišťovat vymezené prvky ÚSES, tj. biokoridory a biocentra, tj. revitalizace vodních toků, doplňování vodních ploch a remízků
- v plánu golfového areálu sledovat uplatnění navržených opatření pro golfové hřiště
- vzhledem k rozsahu areálu se doporučuje navrhnout etapovitost

Lokalita O17: plocha výroby a logistiky ve stávajícím areálu u sjezdu z dálnice D5

Navrhovaná opatření:

- respektovat ochranná pásma vvn a vn

Lokalita O1 a O4: plochy bydlení a smíšené obytné v Ostrově u Stříbra

Navrhovaná opatření:

Směrem k výrobně-logistickému areálu a kontaktní komunikaci realizovat ochrannou zeleň a respektovat ochranné pásmo vodního zdroje

Lokalita B1: plochy bydlení v v Beraním Dvoře

Navrhovaná opatření: respektovat ochranný režim lesa a VKP

Lokalita K3: plochy bydlení v Kostelci

Navrhovaná opatření: respektovat kontakt s prvky ÚSES

Lokalita K7: plocha občanského vybavení v Kostelci

Navrhovaná opatření: řešení sportovně-rekreačních aktivit a vodní plochy citlivě krajinářsky řešit – nejlépe autorizovaným architektem.

c2) Vliv na chráněná území přírody

Na území obce nejsou evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Nebudou dotčena zvlášť

chráněná území přírody.

c3) Vyhodnocení vlivu na vývoj území

Územní plán stanovuje podmínky pro využívání území, odstranění nebo zmírnění hlavních problémů v území a stabilizaci osídlení především vytvořením podmínek pro rozvoj obytné funkce posílení ekonomické základny s využitím specifických podmínek obce (dálnice D5, přírodní prostředí, atraktivita pro cestovní ruch). Takto se rozvíjející ekonomická základna je založena na více oborech a tudíž stabilnější a více odolná vlivům hospodářských cyklů.

c4) Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území

c4.1) snížení hrozeb v území

- omezení zatížení vodního režimu odpadními vodami (odkanalizování Nedražic)
- omezení negativních vlivů dopravy (obchvat Ostrova u Stříbra, koridor pro silnici III/19333)
- není umožněna výstavba nových individuálních rekreačních chat ve volné krajině.

c4.2) posílení slabých stránek řešeného území

- stabilizace osídlení
- rozvoj ekonomické základny
- podmínky pro cestovní ruch (golfový rezort)
- rozvoj obytné funkce
- zlepšení kvality bydlení (zařízení pro sport a rekreaci obyvatel)
- posílení soudržnosti obyvatel, jejich začlenění do života obce

c4.3) využití silných stránek a příležitostí řešeného území

- dopravní dostupnost (dálnice D5)
- harmonická krajina
- technická infrastruktura v Kostelci a Ostrově u Stříbra

c4.4. vliv na stav a vývoj hodnot území

- stabilizace krajiny (protierozní opatření, krajinná zeleň, snížení podílu orné půdy)
- ochrana životního prostředí
- krajinářské úpravy v golfovém areálu

c5) přínos k naplnění priorit územního plánování

Zpracování územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona, Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Zpracování územního plánu je podmínkou pro možný územní rozvoj obce Kostelec.

c6) rozbor vlivu na udržitelný rozvoj území

Na základě známých podkladů je vytvořena a vydána dokumentace územního plánu, která vytváří předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, zahrnuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, stabilizaci osídlení a využití specifických podmínek území (dostupnost, kvalitní přírodní prostředí).

c7) celkové zhodnocení

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivu urbanistické koncepce na životní prostředí ani samostatné vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj území.

Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění podmínek udržitelného rozvoje území obce vymezením rozvojových ploch pro obytnou funkci a posílení ekonomické základny obce. Současně stanovuje podmínky využití území obce k zajištění kvalitního přírodního a obytného prostředí, ochrany jeho hodnot včetně hodnot kulturních.

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona (stanovisko k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj)

KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Tel.: 377 195 111, fax: 377 195 078 e-mail: posta@plzensky-kraj.cz www.plzensky-kraj.cz

VÁŠ DOPIS ZN.: MĚÚ Stříbro

Odbor výstavby a územního plánování

Masarykovo nám. 63

349 01 Plzeň

ZE DNE:

NAŠE ZN.: ŽP/6942/13

SPIS.ZN.: ZN/210/ŽP/13

VYŘIZUJE: Ing. Soutner

TEL.: 377 195 597

FAX: 377 195 393

E-MAIL: jiri.soutner@plzensky-kraj.cz

DATUM: 4. 7. 2013

STANOVISKO

k vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako dotčený orgán (dále jen „krajský úřad“),

ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **vydává** k vyhodnocení koncepce územního plánu Kostelec na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

souhlasné stanovisko

k vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu Kostelec na životní prostředí

za dodržení následujících podmínek:

V dalších fázích zpracování územně plánovací dokumentace respektovat navrhovaná opatření v lokalitách:

Lokalita **A1** a **K14**: - při krajinářských úpravách zajišťovat vymezené prvky ÚSES

- v plánu golfového areálu sledovat uplatnění navržených opatření pro golfové hřiště

- vzhledem k rozsahu areálu se doporučuje navrhnout etapovitost

Lokalita **O1** a **O4**: - směrem k výrobně-logistickému areálu a kontaktní komunikaci realizovat ochrannou zeleň a respektovat ochranné pásmo vodního zdroje

Lokalita **B1**: - respektovat ochranný režim lesa a VKP

Lokalita **K3**: - respektovat kontakt s prvky ÚSES

Lokalita **K7**: - řešení sportovně-rekreačních aktivit a vodní plochy citlivě krajinářsky řešit – nejlépe autorizovaným architektem

Je nutno respektovat veškerá navrhovaná opatření a doporučení, uvedené v kapitole 7 „Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí“ vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb.

V rámci řízení následujících po schválení územního plánu, je nutné pro ty záměry, které svými parametry naplní některý z bodů přílohy č. 1 citovaného zákona posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad obdržel žádost o vyjádření k vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu Kostelec podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Předkladatelem je Městský úřad Stříbro, odbor výstavby a územního plánování. Na základě předloženého návrhu zadání územního plánu krajský úřad požadoval ve svém stanovisku ze dne 2. 2. 2011 pod č.j.: ŽP/315/11 zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu.

Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí k územnímu plánu Kostelec bylo zpracováno přiměřeně v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno ve smyslu § 18, resp. § 50 zákona č.

183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zpracovatelem vyhodnocení vlivů na životní prostředí je Ing., aut.Arch. Pavel Valtr, UrbioProjekt Plzeň, Bělohorská 3, 301 64 Plzeň jako osoba s autorizací pro posuzování vlivů na životní prostředí, osvědčení o odborné způsobilosti: 94208/ENV/11.

Upozorňujeme na § 10i odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, podle kterého je schvalující orgán povinen ve svém usnesení o schválení politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace zdůvodnit, jak zohlednil podmínky vyplývající ze stanoviska k vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Toto usnesení je povinen zveřejnit. Toto stanovisko není rozhodnutím ve smyslu správního řádu a nelze se proti němu odvolat a nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

„otisk úředního razítka“

Mgr. Jaroslav Nálevka

pověřen zastupováním vedoucího oddělení IPPC a EIA

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

Požadavky stanoviska byly zahrnuty do řešení územního plánu v plném rozsahu.

- je navržena etapizace využití území golfového areálu
- navrženy jsou plochy ochranné zeleně
- respektována jsou chráněná území přírody a ochranná pásma lesa
- stanovena je podmínka zpracování projektu pro lokalitu K7 autorizovaným architektem
- v plochách golfového areálu je vymezen požadavek na řešení prvků ÚSES a revitalizaci vodních toků včetně realizace nových vodních ploch a rozptýlené krajinné zeleně

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem

f1.1) rozvojové předpoklady

Demografie

Vývoj počtu obyvatelstva

Rok	1970	1980	1991	2001	2011	návrh
Počet obyvatel	444	577	484	531	496	650

Z uvedených dat je patrná tendence ke stabilizaci osídlení, která je podmíněna novou výstavbou

rodinných domů v Kostelci a Ostrově. Věková struktura má charakter typický pro stárnoucí populaci bez schopnosti růstu nebo stabilizace přirozenou měnou.

Domovní a bytový fond

Z rozboru struktury bytového fondu je patrný vysoký podíl trvale obydlených domů v Kostelci a Ostrově u stříbra. V ostatních menších sídlech je potom vyšší podíl rekreačně využívaných objektů. Stávající domovní a bytový fond ale s ohledem na využití a technický stav neobydlených objektů nevytváří rezervu pro nové bydlení. Požadavky na bydlení tak bude nutno řešit výstavbou nových obytných objektů, kterými budou s ohledem na charakter obce rodinné domy a objekty jim na roveň postavené.

Ekonomická základna

Tvoří ji rozsáhlý logistický a skladový areál při dálnici D5 na exitu Stříbro. V této lokalitě jsou vymezeny plochy pro další rozvoj. Významnou částí ekonomické základny obce je golfový rezort Alfrédov s potenciálem dalšího rozvoje. Zemědělské hospodaření je zajišťováno soukromými subjekty. Tuto ekonomickou základnu doplňuje řada menších provozů živnostenského a řemeslného charakteru a obslužná zařízení (správa dálnice, dálniční oddělení policie, veřejná správa).

Významné pro rozvoj obce je vytvoření podmínek pro rozvoj ekonomické základny, především ve sféře služeb cestovnímu ruchu, turistiky a rekreace.

f1.2) ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

Přírodní prostředí na území obce zahrnuje část území obce s relativně minimálně narušeným přírodním prostředím v jižní části . zde je narušení pouze lokální v bezprostředním okolí komunikací a vlivem velkoplošného hospodaření na orných půdách. Tyto plochy orné půdy jsou potenciálně ohroženy erozními vlivy. Navržena jsou proto protierozní opatření. Významný pro zlepšení kvality je i vliv golfového hřiště s řadou krajinnotvorných prvků přispívajících ke zvýšení různorodosti přírodního prostředí a jeho stabilizaci.

V severní části území na katastru Ostrova u Stříbra je přírodní prostředí výrazně narušeno jak trasou dálnice D5, tak i rozsáhlou výrobní a skladovou zónou při dálničním exitu.

Chráněny jsou:

- památný strom dub u Senětické hájovny
- památná alej tzv. Alfrédovská
- registrované významné krajinné prvky (vyznačeno v grafické příloze **b) koordinační výkres**)
- významné krajinné prvky dané zákonem (lesy, vodní plochy a toky, krajinná zeleň, údolní nivy vodotečí,

zamokřené plochy)

Územní systém ekologické stability

Pro zajištění udržitelnosti přírodního prostředí je v územním plánu vymezen územní systém ekologické stability. Ten je členěn na prvky regionálního ÚSES, které jsou převzaty ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a systém lokálního ÚSES. Lokální systém byl vymezen v souladu s generelem lokálního ÚSES a původní územně plánovací dokumentací (generel zpracoval RNDr. Řepa na bývalé OÚ Tachov). Vymezením prvků v souladu s tímto generelem je zajištěna návaznost prvků na sousedních katastrech. Po konzultaci s Odborem životního prostředí Městského úřadu ve Stříbro bylo konstatováno, že stávající generel a vymezení prvků lokálního ÚSES dle původní ÚPD je plně funkční a nevyžaduje zásadní úpravy.

Drobné korekce prvků tak byly provedeny jen v souvislosti s použitím nových mapových podkladů (vymezení prvků bylo provedeno přednostně po hranicích pozemků, mimo jen v rozlehlých pozemcích tak, aby zůstala zachována šířka biokoridorů cca 40-50 metrů) a redukce lokálního biocentra u Alfrédova tak, aby nebylo vymezeno na plochách již jinak využitých.

Kulturní hodnoty

Územní plán zachovává stávající kulturní hodnoty v území, ke kterým patří především urbanistická struktura sídel se zachovalým půdorysem původní zástavby, když většina původních objektů je dotčena pozdějšími stavebními úpravami. Nová výstavba je v drobném měřítku, takže není narušen vzhled sídel. Výrobní a skladová zóna leží mimo původní zástavbu při dálnici D5 a neruší tak podstatně vnímání jednotlivých sídel (ta jsou zčásti položena v údolních zářezech, nejsou tudíž vnímána z dálkových pohledů a zůstává zachována intimita obytného prostředí.

Nejsou dotčeny památkově chráněné objekty a soubory.

Seznam památkově chráněných objektů:

Název památky: **jiná zemědělská stavba-žentour**

Rejstříkové číslo: 24588/4-3558

Poloha: Obec Kostelec, část Nedražice

Popis

Dle pasportizace okresů SÚRPMO Pha z prosince 1976: Poměrně rozlehlé nízké osmiosé stavení se čtvercovým přístavkem při jednom boku. Střecha jehlancová. Stěny člení liseny, okna polokruhová. Interier otevřen volně do krovu. První polovina 19. stol..

Název památky: **kaple svatého Jana Nepomuckého**

Rejstříkové číslo: 20233/4-1790

Poloha: Obec Kostelec, část Nedražice

Popis

Dle pasportizace okresů SÚRPMO Pha z prosince 1976. Centrální stavba šestibokého půdorysu krytý kupolí s lucernou. Stěny člení lisenové rámce. Polokruhem zaklenutý vchod chrání trojúhelná rozštěpená římsa se znakem. Okna polokruhem. Interier sklenut kupolí a pokryt nástěnnými malbami. Postaveno kolem roku 1750.

Název památky: **kaple sv. Václava a Vojtěcha**

Rejstříkové číslo: 41459/4-1827

Poloha: Obec Kostelec, část Ostrov u Stříbra

Popis

Dle pasportizace okresů SÚRPMO Pha z prosince 1976. Rozměrná kaple na půdorysu rovnostranného trojúhelníku s okosenými rohy. K průčelní stěně uprostřed připojena hranolová věž. Stěny kaple člení pilastry, vchod okna v obdélných šambránách s uchy. Stěny stavby ukončují nízké trojúhelné štíty. Kostel kryje zvoncová střecha, na věži cibulovitá baň. Interier zaklenut kupolí. Kaple postavena v období mezi lety 1729-1756, věž přistavěna dodatečně. (Velmi působivá stavba uprostřed vsi nad rybníčkem).

Název památky: **kostel sv. Jana Křtitele**

Rejstříkové číslo: 46149/4-1787

Poloha: Obec Kostelec, část Kostelec

Popis

Dle pasportizace okresů SÚRPMO Pha z prosince 1976. Presbytář s pětibokým závěrem a jedním obdélným polem, po jeho severním boku masivní čtvercová věž, dosti význačná širší čtvercová loď se západním přístavkem. Kněžiště vyrůstá z profilovaného soklu, který se zalamuje kolem jednouodstupněných opěrných pilířů, ukončených kombinací pultu a stříšky, lomená okna bez kružeb. Sokl přechází na věž, přerušen jejími dodatečně přistavěnými opěrnými pilíři. Velká lomená okna v jejím nejvyšším patře ukončeném stanovou střechou. Uprostřed jižní strany boční lodi zazděný hlavní portál s lineárně rozloženou bohatou profilací. Vstup nyní západním přístavkem. Západní štít s volutovými křídly. Loď plochostropá, mírně zalomený, dvojité vyžlabený a okosený vítězný oblouk ji propojuje s presbytářem a jedním křížovým poli a šestipaprskovým závěrem. Hrušková žebra vybíhají na jemně profilovaných polygonálních konsolách a stýkají se v terčovém svorníku. Lomený portál do sakristie v

podvěží. Vpravo sanktuarium s čtvercovým profilovaným rámcem s původní mřížkou, nad tím nápisová deska. Vysoký prostor sakristie zaklenut jedním křížovým polem a jednoduše vyžlabenými žebry na konsolách. Podle nápisu na desce sanktuáře založil chór plebán Dětrich roku 1356. Tím je datována výstavba gotického kostela včetně věže. Loď snad alespoň zčásti pochází ze starší stavby. Věž dodatečně zvýšena v 19. století.

Název památky: **mohylník archeologické stopy**

Rejstříkové číslo: 44720/4-1995

Poloha: Obec Kostelec, část Vrhavěč

Popis

Mohylové pohřebiště - zajištěna skupina nejméně 30 mohyl na jihozápadním svahu nad potokem, 500 m na západ od středu obce Vrhavěč.

Název památky: **mohylník archeologické stopy**

Rejstříkové číslo: 42140/4-4070

Poloha: Obec Kostelec, část Ostrov u Stříbra

Popis

Mohylové pohřebiště (zjištěna skupina asi 15 velkých mohyl) na jižním svahu lesa, 750 m jihozápadně od středu obce, severovýchodně od silnice z Ostrova do Kostelce, jižně od koty 470,9, ppč. 1627/1 k. ú. Ostrov u Stříbra. Nálezy jsou uloženy v Oblastním muzeu ve Stříbře

Název památky: **mohylník archeologické stopy**

Rejstříkové číslo: 42193/4-4065

Poloha: Obec Kostelec, část Kostelec

Popis

Pohřebiště, skládající se nejméně z 10 mohyl se nachází 750 m Svod Kostelce v lese asi 150 m S od hřbitova na S svahu V od silnice z Kostelce do Ostrova.

Název památky: **zámek**

Rejstříkové číslo: 14899/4-1789

Poloha: Obec Kostelec, část Nedražice

Popis

Dle pasportizace okresů SÚRPMO Pha z prosince 1976: Patrová budova obdélného půdorysu o

sedmi osách v průčelí dvouosý rizalit. Vpravo od polokruhem zaklenutého vchodu vsazena litinová deska - na níž relief jezdce v brnění - datovaná do r. 1672. Okna rámuji šambrány s lištou. Stavbu opírají opěrné plenty. Na JV připojena válcová nárožní věžice, na východě novodobý přístavek. Přízemní síň opatřena trémovým stropem z konce 19. století. V jedné z místností plná valená klenba. Rovný strop síně prvního patra zdobí štukový rámeček. Brána dvora obrácená do návsi, zaklenuta segmentem. Po stranách trojúhelně zakončeného štítu stojí dvě vásy. Na druhé, novodobě upravené bráně zachována barokní soška Madony. Druhá soška uražena. Jádrem budovy je patrně tvrz připomínaná v první polovině 14. stol. Přestavba renesanční 1612, úprava v 18. stol. a ve dvacátých letech 20. stol.

Název památky: **zemědělský dvůr Alfrédov**

Rejstříkové číslo: 20195/4-4679

Poloha: Obec Kostelec, část Kostelec

Popis

Dle pasportizace okresů SÚRPMO Pha z prosince 1976: Po stranách obdélného dvora stojí přízemní hospodářská stavení. Obytná budova umístěna vzadu uprostřed. Je patrová, osmiosá s dvouosým středním rizalitem, jehož boční strany tvoří oblouček a zaoblení. Členěno lisenami. V přízemí rizalitu obdélný vchod s polokruhem zaklenutým světlíkem. V nadpraží kartuše. Nad prvním patrem jsou nízká okénka podkroví. V přízemí klenby valené s výsečemi a křížové. Asi pozdní 18. století.

Název památky: **výšinné opevněné hradiště archeologické naleziště**

Rejstříkové číslo: 31268/4-1990

Poloha: Obec Kostelec, část Kostelec

Popis

Sídliště v okolí dvora Alfrédov na cestě Kostelec - Ostrov u Stříbra, cca 150 x 150 m, leží na obou březích potoka, tekoucího pode dvorem od Z k V. Sběry z někdejšího sadu V ode dvora získány keramické střepy.

f1.3) Urbanistická koncepce

Koncepce sleduje zásadu doplňovat zastavěné území částí obce v prolukách zastavěného území a v plochách na zastavěném území bezprostředně navazujících. Vytváří se tak kompaktní sídelní útvary s minimalizovanými nároky na zařízení veřejné infrastruktury (jsou využívána stávající zařízení).

Územní rozvoj bude soustředěn do částí Kostelec a Ostrov u Stříbra. to umožní racionálně využít stávající občanské vybavení a technickou infrastrukturu. Obě sídla mají dále dobré dopravní napojení umožňující bezproblémovou dojížděku za prací jak do Stříbra, tak i do výrobní a skladové zóny v Ostrově

u dálničního exitu. Dálnice D5 zajišťuje i dobrou dostupnost Plzně a a plzeňské aglomerace. Přitom bydlení v Kostelci zajišťuje bydlení v kvalitním prostředí s možnostmi rekreace a využívání volného času.

S ohledem na charakter jednotlivých částí obce jsou navrženy plochy bydlení pouze v částech Kostelec a Ostrov u Stříbra. V ostatních částech jsou plochy určené pro bydlení vymezeny jako plochy smíšené obytné.

Alfrédov

Navržen je výrazný rozvoj golfového rezortu. Při rozvoji sportovních ploch budou pokračovat i krajinářské úpravy zvyšující stabilitu krajiny a zajišťující její ochranu před erozí i funkčnost prvků ÚSES a dalších interakčních prvků včetně vzniku nových (vodní plochy, krajinná zeleň, mokřadní plochy).

Beraní Dvůr

Menší rozvoj velmi kvalitního bydlení převážně vázaného na golfový areál (druhé bydlení rezidenčního charakteru).

Kostelec

Rozvoj navazuje na zastavěné území obce a již probíhající výstavbu rodinných domů. Na jižním okraji sídla v návaznosti na stávající zemědělský areál je vymezena rozvojová plocha pro výrobu. V části Kostelec jsou vymezeny relativně rozsáhlé plochy pro veřejné občanské vybavení, které zajišťuje nadstandardní podmínky pro využívání volného času a je podmínkou pro zachování atraktivity území pro bydlení reagující na aktivní saldo migrace obyvatel.

Lšelín

Sídlo s charakterem klidného venkovského bydlení s vysokým podílem rekreačního využití stávajících objektů, Rozvojové plochy jsou vymezeny na plochách původních stavebních parcel, kde zanikly původní objekty. Navržena je úprava (rehabilitace rozsáhlého návesního prostoru s charakterem přírodního parku zajišťujícího kromě funkce centrálního prostoru sídla i funkčnost procházejícího biokoridoru.

Nedražice

Kompaktní venkovské sídlo s navrženým rozvojem na západním a severním okraji. V centru je navržena úprava veřejných prostranství. Sídlo umožní kvalitní bydlení venkovského charakteru a má podmínky i pro zachování ekonomické základny v areálu statku u zámku, včetně využití zámku pro cestovní ruch (agroturistika).

Ostrov u Stříbra

Rozvojová část obce navazující na rozsáhlý výrobní a skladový areál nadmístního významu při dálničním exitu, Sídlo je důsledně zónováno do dvou částí. Obytné území zahrnující stávající ves včetně nových ploch pro bydlení, které navazují na zastavěné území na severu a na jihozápadu. Na plochu výroby a skladování při dálnici D5. Obě zóny odděluje silnice I203, která je doplněna ochrannou zelení pro minimalizaci negativních vlivů na obytné území. Ke zklidnění obytného území je navržen i obchvat

silnice II/230 ve směru na Stod po východním okraji sídla.

Popov

Menší osada s výrazným rekreačním potenciálem (využití stávajících objektů jako rekreační chalupy). Menší rozvoj navržen dle konkrétních požadavků na severním okraji včetně přestavby nevyužívaného malého zemědělského areálu.

Vrhavěč

Stranou od komunikací položené menší venkovské sídlo s funkcí obytnou a výrobní. rozvoj navržen v prolukách zastavěného území (spojení rozptýlené zastavby do jednoho celku). V severní části rozvoj obytné funkce v jižní plocha navazující na stávající výrobní areál navržena pro rozvoj výroby. Obě zóny jsou pak odděleny navrženou ochrannou zelení.

Odůvodnění potřeby zastavitelných ploch

Navržené zastavitelné plochy zahrnují většinou plochy určené pro rozvoj obytné funkce v souladu s požadavky obce. Jejich rozsah je odůvodněn v kapitole c3).

f1.4) krajina

druh pozemku	výměra (ha)	podíl (%)
orná půda	1420	46,0
zahrady	21	0,7
ovocné sady	8	0,3
trvalé travní porosty	220	7,1
lesy	1224	39,7
vodní plochy	26	0,8
zastavěné plochy	26	0,8
ostatní plochy	143	4,6
celkem	3088	100,0

Z přehledu je patrný vysoký podíl zemědělských půd, v převážné míře zorněných. Navrženo je mírné snížení podílu orných půd v souvislosti s opatřeními na ochranu před erozí a ohrožení zastavěného území přívalovými srážkami. Výrazněji se na podílu orných půd projeví realizace golfového hřiště, které je pro stabilizaci krajiny a její dotváření příznivé vzhledem k převodu značných ploch ZPF do trvalých travních porostů a dále doplněním krajinné zeleně a vodních ploch.

f1.5) regulace využití ploch

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze znění vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II – Plochy s rozdílným způsobem využití). Možné využití ploch bylo upraveno v souladu s venkovským charakterem území.

Nově byly vymezeny regulativy pro:

- plochy výroby určené výhradně pro fotovoltaickou výrobu energie. důvodem je vymezení monofunkční

plochy s omezenou možností využití pro FVE, která minimálně negativně ovlivňuje okolí, současně je tak do budoucna vyloučeno jiné využití s negativními dopady na okolí. To nejde vyloučit, pokud by plochy pro umístění FVE byly vymezeny pouze jako plochy výroby a skladování.

- plochy ochranné zeleně.

Důvodem je nutnost vymezení ploch oddělujících obytné plochy od ploch výroby a dopravní infrastruktury a omezení negativní vlivů těchto ploch na funkci bydlení.

- plochy protierozních opatření

Důvodem bylo vytvořit překryvnou plochu v nezastavěném území vymezující pozemky vyžadující protierozní ochranu (ochranu území před splachem při přívalových srážkách) a chránících zastavěné území pod těmito plochami před přívalovými srážkami zvýšením retenční schopnosti území, zpomalením odtoku a odtokem méně splachem ornice znečištěné vody

Rozdělen byl regulativ ploch občanského vybavení plochy občanského vybavení - veřejné vybavení a plochy občanského vybavení - golfové hřiště

Důvodem je požadavek respektovat diametrálně odlišný charakter využití těchto ploch, když v plochách golfového hřiště se jedná pouze o úpravy terénu s minimální možností doplnění drobných staveb zajišťujících funkčnost areálu.

Ve vymezení pojmů byly definovány pojmy používané v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití, které nejsou definovány v jiných právních předpisech. Nebyly nově definovány pojmy vycházející ze znění stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, případně dalších právních předpisů.

f1.6) dopravní infrastruktura

Území obce je dopravně dobře přístupné z dálničního exitu Ostrov u Stříbra, To z něj činí atraktivní místo pro rozvoj bydlení a podnikání umocněné kromě přímého napojení na dálnici i dostupností Stříbra. Dálnice D5 je dopravní osou území, na ní navazují silnice II. třídy zajišťující spojení do Stříbra, Stoda a Nýřan (Plzeň). Silnice III. třídy zajišťují propojení jednotlivých částí obce navzájem a sousedními obcemi. Významná je především silnice III/19333, která napojuje území obce na silnici II/193 směřující do Horšovského Týna a dále na Domažlice a hraniční přechod Folmava. to je důvodem pro vymezení koridoru pro narovnání této komunikace a obchvaty částí Kostelec, Lšelín a Ostrov u Stříbra.

Další druhy dopravy mají jen omezený význam. Místní letiště má nízký status a železniční doprava území obce nezasahuje (koridor pro vysokorychlostní trať má nadmístní význam bez přímého budoucího dopadu na dopravní přístupnost území).

Komunikace pro automobilovou dopravu

Dálnice D5 - bez úprav

Silnice II. třídy - navržen obchvat Ostrova u Stříbra na silnici II/230 východně od sídla (důvodem je

zklidnění zastavěného území a odstranění průjezdu nepřehlednými zatáčkami v zastavěném území s ohrožením chodců)

- řešení křižovatky silnic II/230 a II/203 (místo častých nehod v kolmém křížení komunikací - předpokládané řešení okružní křižovatkou řeší zpomalení provozu na křižovatce a zvýšení bezpečnosti)

- 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) vymezena je plocha v souladu s platnou projektovou dokumentací pro úpravy této komunikace

Silnice III. třídy - vymezen koridor územní rezervy pro obchvat Ostrova u Stříbra, Kostece a Lšelína včetně napřimání trasy silnice III/19333 (vzhledem k přístupu ze Stříbra po silnici II/230 je patrná tendence, aby tato komunikace přebírala část dopravní zátěže ve směru na Horšovský Týn místo silnice mezi Stříbrem a Kladruby s řadou dopravních závad. Po výstavbě dálnice došlo k výraznému nárůstu dopravy po silnici III/19333 s negativními důsledky na obytné prostředí v Ostrově u Stříbra, Kostelci a Lšelíně a zhoršení bezpečnosti provozu).

Místní komunikace - úpravy dopravních závad ve stávajících plochách veřejných prostranství, v nových rozvojových lokalitách budou řešeny v rámci předepsaných územních studií

Účelové komunikace - součást ploch zemědělských a lesních (možné úpravy v rámci komplexních pozemkových úprav). Vymezeny jsou vybrané místní a účelové komunikace důležité pro zajištění obsluhy území obce a prostupnosti krajiny. Navržené místní komunikace tvoří základní dopravní obsluhu nových rozvojových ploch.

Železniční doprava

Vymezen koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať. Jedná se o záměr převzatý z Politika územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje PK. V územním plánu je omezen rozsah koridoru na plochy mimo stávající zastavěné území části Nedražice.

Letecká doprava

Stávající letiště ponecháno bez dalších územních nároků. Letiště má dostatečné plochy odpovídající jeho postavení včetně plochy pro hangár.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Navrženo doplnění smíšené komunikace pro pěší a cyklisty po východním okraji Kostece 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). Tato komunikace má stěžejní význam pro zajištění bezpečnosti především v

úseku Kostelec – Alfrédov. Dále má celá trasa význam i pro vytvoření podmínek pro cestovní ruch a turistiku (na trase je předpokládána realizace odpočívák a informačních tabulí).

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

Doprava v klidu

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

f1.7) technická infrastruktura

Koncepce řešení technické infrastruktury maximálně využívá stávající zařízení doplněná jen v nezbytné míře s ohledem na velikost obce a místní podmínky.

Zásobování vodou

Zásobování vodou v obci je řešeno dvěma vodovodními soustavami.

Ostrov – zdrojem vody je stávající vrt na východním okraji zastavěného území. Odtud je voda čerpána do vodojemu na severním okraji sídla a z něho je gravitačně zásobován Ostrov.

Skladový areál u dálnice D5 je zásobován pitnou vodou přivodním řadem ze Stříbra. Navržené propojení tohoto vodovodu do Heřmanovy Hutě přes nový vodojem Ostrov východ umožní napojit na vodovodní síť i osadu Popov (její stávající vodní zdroj již nevyhovuje-kvalita vody neodpovídá požadavkům norem). Navržené propojení nového vodojemu se stávajícím vodojemem v Ostrově pak umožní posílení zdrojů pitné vody v Ostrově tak, aby byla zajištěna i pro navržený rozvoj výstavby v této části (stávající vodní zdroj je na hranici kapacitních možností, jeho ochranné pásmo je limitem pro územní rozvoj Ostrova a zčásti je dotčeno skladovým areálem u dálnice D5 a trasami silnic II. třídy.

Lšelín-Kostelec- Nedražice-Kostelec-Alfrédov-Berání Dvůr – zdrojem vody jsou studna a vrt na západním okraji Lšelína. Z nich je voda čerpána do vodojemu Kostelec a gravitačně vedena do dalších sídel zásobovaných pitnou vodou. Tento vodovod zásobuje pitnou vodou podstatný podíl obyvatel Kostelce

Vrhavěč – část obce Vrhavěč je zásobována pitnou vodou z místních studní. Vzhledem k velikosti sídla a vzdálenosti od ostatních částí obce Kostelec se nepředpokládá napojení na stávající skupinový vodovod.

Odkanalizování a nakládání s odpadními vodami

Na území obce jsou dvě kanalizační soustavy zakončené čistírnami odpadních vod.

Kostelec – oddílnou kanalizací jsou odváděny odpadní vody v části Kostelec prakticky z celého území na ČOV ležící východně od zastavěného území při místní vodoteči Realizace výtlačných řadů z Alfrédova

a Nedražic umožní napojit na ČOV největší zdroje odpadních vod v území.

Ostrov – 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 (Berání 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. Tato koncepce byla zvolena jako optimální z hlediska finanční náročnosti a možnosti realizace, Budování samostatných ČOV pro malé venkovské části obce je ekonomicky nezdůvodnitelné a provozně nákladné především s ohledem na velikost těchto částí.

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

V souladu s požadavky ZÚR PK byla vymezena v nadřazené energetické síti přestavba (zdvojení) stávající trasy VVN 400 kV. Tato trasa byla zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

V řešeném území a z hlediska širších vztahů je v energetické síti 22 kV napjatý stav, který neumožňuje další masivní rozvoj zásobování elektřinou podle návrhu rozvojových ploch výroby při dálničním exitu Ostrov mu Stříbra. Navržena je proto nová transformovna, která pokryje nová požadavky na zásobování elektřinou a bude stabilizovat stávající systém rozvodů 22 kV v širším území. Toto řešení vychází z údajů a záměrů správce sítí VVN a VN a je v souladu s jeho záměry.

Pro plochy výroby a skladování O5, O6 a O7 je v územním plánu vymezena plocha pro novou transformovnu 110/22 kV. Z ní bude výkon vyveden západním a východním směrem do stávajícího nadzemního vedení 22 kV podzemním kabelem. Vývod západním směrem bude pokračovat v souběhu se stávajícím nadzemním vedením a zajistí zásobování ploch O6 a O7. Rozvojová plocha O5 bude zásobována z vývodu východ. Severním směrem pro zásobování ploch O8 a O17 je navrženo nadzemní vedení VN v souběhu se stávající trasou vedení VVN 110 kV. Posílení stávajících tras 22 kV bude provedeno výměnou nebo doplněním stávajícího vedení bez nároku na nové plochy.

V řešeném území se nachází 18 stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV. Pro zásobování navržených lokalit bydlení je pokrytí území stávajícími transformačními stanicemi nedostatečné, navrženo je místní navýšení - přezbrojení stanic a výstavba nových stanic TS-A, TS-B a TS-E pro plochy podnikání, dále stanic TS-C a TS-D které budou určeny primárně pro plochy bydlení.

V katastru Ostrov u Stříbra jsou trafostanice umístěny směrně, navržené kabelové napájecí vedení VN 22kV prochází těmito lokalitami a stanice budou vybudovány včetně přípojek přímo v těchto plochách dle konkrétního využití území.

TS-A a TS-B jsou navrženy v rámci řešení napojení návrhové plochy O17 a O8.

TS-C řeší napojení navržených lokalit bydlení v severní části části Ostrov u Stříbra, zároveň odlehčí síti napájené z TS6, kde vznikne rezerva pro napojení lokalit návrhu plochy O2 a O16. Pro celou osadu Beraní dvůr je navržena trafostanice TS-D, v současné době je osada napájena ze vzdálené TS9 Alfrédov. V části Kostelec je navržena pro samostatnou výrobní plochu K9 v jižní části sídla TS-E, která bude řešit pouze tuto plochu výroby a skladování.

V ostatních částech řešeného území budou využity stávající přezbrojené trafostanice, které jsou vhodně umístěny a je jimi dobře pokryto i zástavbové území, příkon jednotlivých transformátorů bude navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanic.

Návrhové lokality- bilance potřeb:

O1-O4, O16	plochy bydlení	cca 160kW
O5-O8, O17	plochy výroby a skladování (dle využití- komerční)	
K1-K5, K15	plochy bydlení	cca 100kW.
K8, K9TI	plochy výroby a skladování (dle využití- komerční)	
L1-L5	plochy bydlení	cca 60kW
N1-N4, N11	plochy bydlení	cca 140kW
B1-B3	plochy bydlení	cca 120kW
P1-P3, P5	plochy bydlení	cca 70kW
V1-V3	plochy bydlení	cca 60kW
V6	plochy smíšené výrobní	cca 50kW

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území. Stávající rozvody nízkého napětí v obcích jsou provedeny převážně venkovním vedením. Současný stav sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

Řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky, stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona.

Řešeným územím prochází radioreléové trasy, vzhledem k členitosti terénu neovlivňují využití území, jen je nutné tyto koridory respektovat při návrhu výškových staveb.

Zásobování plynem

Stávající systém zásobování obce zemním plynem zůstane zachován, Na rozvod zemního plynu jsou napojeny části obce a osady podél páteřní trasy středotlakého plynovodu od Ostrova přes Beraní Dvůr, Alfrédov, Kostelec do Nedražic. Nová výstavba v těchto sídlech bude napojena na stávající distribuční síť STL plynovodů.

V ostatních částech Obce (Lšelin, Popov a Vrhavěč) se nepředpokládá jejich napojení na rozvod

zemního plynu. Důvodem je malá velikost sídel a vysoká finanční náročnost propojovacích vedení, které neodpovídá možná velikost odběru zemního plynu.

Ochranná a bezpečnostní pásma

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umisťování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynové zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.

zařízení	průměr [mm]	ochranné pásmo [m]	Bezpečnostní pásmo [m]
VTL plynovod	80 až 100	4	10
VTL plynovod	100 až 250	4	15
VTL RS	-	4	10
NTL a STL plynovod v obci	Všechny průměry	1	Není stanoveno
NTL a STL plynovod mimo obec	Všechny průměry	4	Není stanoveno

Zásobování teplem

V současnosti je zásobování teplem zajišťováno převážně spalováním zemního plynu a dále pevných fosilních paliv. Značný podíl má dále využití dřeva z místních zdrojů. V menší míře je využíváno vytápění elektřinou (akumulační a přímotopy).

V zájmu ochrany životního prostředí je žádoucí zvýšit podíl využití obnovitelných zdrojů včetně využití solární energie, tepelných čerpadel i úspor energie kvalitním tepelnou izolací objektů.

Spoje

Řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky, stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona.

Případná nová zařízení mobilních operátorů je možno umisťovat v nezastavěném území v souladu s regulativy využití území, vždy však bude vyhodnocen vliv na krajinný ráz.

f1.8) veřejná prostranství

V obci a jejích částech jsou vzhledem k charakteru zástavby rozsáhlá veřejná prostranství vysoce překračující požadavky na jejich rozsah podle §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. Navržena je kultivace těchto ploch v centrech jednotlivých sídel.

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

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

Obec Kostelec sousedí s obcemi: Heřmanova Huť, Honezovice, Kladruby, Lochovice, Skapce a Stříbro. Širší vztahy se projevují v dopravní struktuře území zajišťující dostupnost sousedních obcí a jejich propojení. Pro obec je nejvýznamnější vztah k městu Stříbru, ve které je dostupné nadmístní občanské vybavení a pracovní příležitosti. Dálnice D5 s exitem v Ostrově však činí z hlediska širších vztahů atraktivním i další sídla dostupná po dálnici, především krajské město Plzeň.

Z hlediska ÚSES je zajištěna návaznost jeho prvků na hranici se sousedními obcemi vzhledem k využití generelu ÚSES zpracovanému pro území ORP Stříbro jako podkladu.

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

Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Územní plán byl zpracován v souladu se zadáním upraveným podle stanovisek dotčených orgánů, schváleným Zastupitelstvem obce Kostelec.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.

Podrobné odůvodnění viz kapitoly **b1)** a **f2.1)** Odůvodnění.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Řešení územního plánu reaguje konkrétně na obecné požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů. Zejména se jedná o:

- řešit rozvojové území při dálnici D5 (regulace možného využití)-*území je vymezeno*
- řešit problematiku dopravy, především průjezd částí Ostrov u Stříbra-*je navržen obchvat Ostrova územní rezerva pro obchvaty sídel na trase silnice II/193*
- řešení bezpečného pohybu mezi částmi obce pro pěší-*mezi Kostelcem a Alfrédovem je navržena smíšená komunikace pro pěší a cyklisty, která dále pokračuje do Ostrova a západním směrem na Kladruby jako cyklostezka*
- vytvoření podmínek pro stabilizaci osídlení. Mix rozvoje výroby při dálnici a využití potenciálu území pro rekreaci a cestovní ruch-*v jednotlivých sídlech jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení přihlížející k jejich specifickým podmínkám, plochy pro rozvoj ekonomické základny jsou vymezeny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivňování kvality obytného prostředí*
- rozvoj golfového resortu Alfrédov a krajinářské úpravy v sousedství- *jsou vymezeny rozvojové plochy včetně regulativu připouštějícího krajinářské úpravy území a limitujícího podíl zastavění pro zachování přírodního charakteru území*

- opatření na ochranu krajiny před erozí (aleje, revitalizace vodotečí, úpravy krajiny)- *součástí golfového areálu, krajinná zeleň je připuštěna i v ostatních plochách nezastavěného území*

- ochrana sídel před přívalovými srážkami-*území obce je ohroženo erozí při přívalových srážkách v sídlech ležících pod většími asvažitými plochami ZPF, ochranná opatření (ochranné extravilánové příkopy a plochy ZPF úpravou hospodaření) jsou vymezena v Nedražicích a Popově*

- doplnění technické infrastruktury-*je vymezena plocha pro ČOV v Nedražicích a navrženy zásady pro řešení technické infrastruktury*

Podrobněji jsou odůvodněny v kapitole **c)** Odůvodnění.

Požadavky na rozvoj území obce

Územní plán respektuje podle možností územního plánu a v něm řešeného území obce Kostelec požadavky vymezené v zadání. Podrobněji jsou odůvodněny v kapitole **f1)** Odůvodnění

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).

Územní plán byl zpracován s využitím v minulosti zpracovaného územního plánu. Bylo upraveno vymezení ploch rozvoje podle nových požadavků vymezených ve schváleném zadání. V řešení krajiny byly zohledněny požadavky na ochranu území a vytvoření podmínek pro rozvoj cestovního ruchu (rozšíření golfového areálu při respektování požadavků na tvorbu krajiny a ochranu jejích hodnot). Blíže viz kapitola **f1)** Odůvodnění.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Byly respektovány požadavky na řešení dle zadání. Blíže viz kapitoly **f1)** Odůvodnění.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky vyplývající ze zadání byly zahrnuty do územního plánu. Podrobné odůvodnění viz kapitola **f1)** Odůvodnění.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V souladu se zadáním jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby členěné na stavby a opatření s možností vyvlastnění a další stavby a opatření s možností uplatnění předkupního práva s vymezením dotčených pozemků a a určení v čí prospěch je možno předkupní právo uplatnit.

Jako veřejně prospěšná stavba byla v souladu se ZÚR PK vymezena trasa vedení VVN 400kVv souběhu se stávající trasou vedení VVN 220 kV.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).

Viz kapitola **b4)** Odůvodnění.

Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Územní plán řeší podle možností území hlavní střety v území:

- nevymezuje nové plochy bydlení do kontaktu se stávajícími výrobními a zemědělskými areály, v regulativu využití ploch je jednoznačně stanovena povinnost realizace opatření na ochranu před negativními vlivy
- jsou navrženy opatření na zkvalitnění dopravní infrastruktury (viz kapitola **f7)** Odůvodnění

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.

Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vymezeny v souladu se zadáním. Vzhledem k velkému rozsahu požadavků na nové rozvojové plochy byla část těchto ploch ponechána jako územní rezerva, která bude využita až po podstatném vyčerpání disponibilních ploch.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Plochy jsou vymezeny včetně specifikace požadavků na územní studie.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Tyto plochy územní plán v souladu se zadáním nevymezuje.

Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Bylo zpracováno vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí . Podrobněji je vliv na životní prostředí a udržitelný rozvoj odůvodněn v kapitole **c)** Odůvodnění.

Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Zpracování konceptu řešení nebylo požadováno, podle novelizace stavebního zákona se koncept nezpracovává..

Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace byla zpracována v požadovaném počtu vyhotovení a členění podle požadavku pořizovatele a v souladu s požadavky platných předpisů (stavební zákon a jeho prováděcí předpisy) v platném znění.

Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu (výběr varianty řešení)

Nebylo požadováno zpracování variant řešení.

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

Návrh územního plánu byl po projednání s dotčenými orgány upraven podle dohody s dotčenými orgány na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a podle závěrů doplněného vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí.

Poté byl opakovaně projednán (§ 50 a 51 stavebního zákona). Na základě tohoto projednání a metodického pokynu MMR ČR pak byl návrh územního plánu upraven pro řízení

- byl upraven regulativ ploch golfového hřiště (na vlastní hrací ploše je omezena možnost výstavby a umožněny pouze terénní úpravy včetně krajinnotvorných opatření a realizace prvků ÚSES)
- rozsah prvků ÚSES byl zkoordinován s aktuální verzí Generelu ÚSES dle podkladů OŽP MÚ Stříbro
- lokalita K7 byla vymezena jako plocha, ve které smí projektovou dokumentaci zpracovávat pouze autorizovaný architekt
- biocentra byla vymezena jako plochy přírodní, u biokoridorů je vymezení jako plochy přírodní v rozporu s platným zněním § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb o obecných požadavcích na využívání území, biokoridory jsou proto vyznačeny na stávajících plochách nezastavěného území (plochy Zemědělské, lesní vodní a smíšené)
- plocha K13 byla vymezena jako rekreační les
- byla doplněna plocha transformovny 110/22 kV včetně přípojky Vvn a napojení tras vedení VN zemním kabelem a včetně přístupové komunikace zčásti využívající stávající účelovou komunikaci

Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek, vrácení k přepracování a novému projednání)

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona (Pořízení změny nebo nového ÚP při zrušení nebo zrušení jeho části)

Nebylo postupováno podle uvedeného ustanovení.

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

V územním plánu jsou řešeny:

- koridor územní rezervy pro obchvat Ostrova u Stříbra, Kostelce a Lšelína včetně napřímení trasy silnice III/19333 (vzhledem k přístupu ze Stříbra po silnici II/230 je patrná tendence, aby tato komunikace přebírala část dopravní zátěže ve směru na Horšovský Týn místo silnice mezi Stříbrem a Kladruby s řadou dopravních závad)

- vodojem a zásobní vodovodní řad pro sousední Heřmanovu Hut'. vodojem na území obce Kostelec umístěn na žádost Heřmanovy Hutě (důvodem je potřeba umístění v nadmořské výšce umožňující gravitační zásobování pitnou vodou)

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

1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Úvod

Územní plán Kostelec (dále jen ÚPN Kostelec) – 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.

ÚP Kostelec – 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

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ , která zároveň charakterizuje klimatický region, šterkovitost a hloubku půdního profilu.

Zemědělská živočišná výroba v oblasti je vhodná především pro chov skotu a prasat. Rostlinná výroba

v oblasti je zaměřena na tradiční plodiny např.obilí, kukuřice, řepka, řepa.....

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

22,5463 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 I. a II. třídy ochrany se nebylo možné zcela vyhnout z důvodů návaznosti na ostatní obory urbanistického plánování a že se zpracovatel snažil v rámci možností zábor těchto ploch minimalizovat.

99,1458 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.

9,7768 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.

4,7818 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, šterkovitých 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.

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

Část zájmového území patří do klimatického regionu mírně teplého, suchého, který se označuje kódem 4 (Symbol MT1)

Suma teplot nad + 10 °C : 2400 - 2600

Průměrná roční teplota : 7 – 8,5 °C

Průměrný roční úhrn srážek : 450 - 550 mm

Pravděpodobnost suchých vegetačních období : 30 – 40

Druhá část zájmového území patří do klimatického regionu mírně teplého, mírně vlhkého , který se označuje kódem 5 (Symbol MT 2)

Suma teplot nad + 10 °C : 2200 - 2500

Průměrná roční teplota	: 7 - 8 °C
Průměrný roční úhrn srážek	: 550 - 650 mm
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	: 15 - 30

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek

- . Záborové plochy se rozprostírají na ploše těchto hlavních půdních jednotek :
- HPJ 12 : Hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením
- HPJ 15 : Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením
- HPJ 26 : Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry
- HPJ 30 : Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší
- HPJ 47 : Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
- HPJ 48 : Kambizemě oglejené, rendziny kambické oglejené, pararendziny kambické oglejené a pseudogleje modální na opukách, břidlicích, permokarbonu nebo flyši, středně těžké lehčí až středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému, převážně jarnímu zamokření
- HPJ 67 : Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné
- HPJ 68 : Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim
- HPJ 73 : Kambizemě oglejené, pseudogleje glejové i hydroeluviální, gleje ydroeluviální i povrchové, nacházející se ve svahových polohách, zpravidla zamokřené s výskytem svahových pramenišť, středně těžké až velmi těžké, až středně skeletovité

Odtokové a hydrogeologické poměry

Na přehledné grafické situaci ÚP Kostelec – Vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF je graficky znázorněno odvodnění (investice do půdy) v zájmovém území. Nicméně odtokové a hydrogeologické poměry novou výstavbou podle předloženého návrhu narušeny nebudou.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Kostelec dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 134,2507 ha (vše mimo zastavěné území). Rozvojové plochy se nalézají na území šesti katastrálního území (k.ú.Kostelec (zábor ZPF – 15,9981 ha), k.ú.Ostrov u Stříbra (zábor ZPF – 107,2149 ha), k.ú.Popov u Stříbra (zábor ZPF - 0,0502 ha), k.ú.Vrhavěč (zábor ZPF – 1,3180 ha, k.ú.Lšelín (zábor ZPF - 1,3292 ha), k.ú.Nedražice (zábor ZPF – 7,8903 ha).

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který je hodnocen jako nejvýhodnější řešení, nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů poskytnutých Katastrálním úřadem se jedná o zábor 228,9475 ha zemědělské půdy a to v kultuře :

orná -	129 , 3196 ha
zahrad -	0 , 6053 ha
sady -	0 , 0000 ha
trvalé travní porosty –	4 , 3258 ha
<u>pastviny -</u>	<u>0 , 0000 ha</u>

Zábor ZPF celkem : 134, 2507 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

ÚP Kostelec předpokládá pro další období rozvoj především v oblasti bydlení, smíšeného území, občanského vybavení, ploch veřejných prostranství, technické infrastruktury, komunikací, výroby a skladování, vodního hospodářství, zeleně a sportu.

Tato výstavba si vzhledem ke specifickým podmínkám vyžádá zábor orné půdy, zahrad a trvalých travních porostů, přestože byly vybrány plochy s přímou návazností na stávající zástavbu.

V územním plánu jsou jako rozvojové plochy vymezeny přednostně plochy převzaté z předchozí územně plánovací dokumentace. Jedná se o plochy již projednané, jejichž vyřazení z územního plánu nese riziko negativních finančních dopadů na obec (zmaření potenciální investice majitelů pozemků, kteří je

nakupovali pro určené využití). U ploch výroby a skladování při dálničním exitu se navíc jedná o lokalitu nadmístního významu.

Pro návrh nových rozvojových ploch pro bydlení byly využity plochy územních rezerv (v části Kostelec byla podstatná část ploch určených pro rozvoj bydlení již využita). V části Ostrov u Stříbra pak nové plochy nahrazují významně redukovanou plochu na jihozápadním okraji zastavěného území, nový zábor tak není oproti původnímu územnímu plánu podstatně navýšen. Vzhledem k rozvoji ploch výroby a skladování při dálničním exitu lze předpokládat po odeznění hospodářské recese další rozvoj bydlení.

U golfového areálu byla pro jeho územní rozvoj navržena etapizace tak, aby terénní úpravy zahrnovaly pouze plochy odpovídající rozvojovému potenciálu areálu v čase. V regulativu využití plochy pak byl výrazně omezen podíl zastavitelné plochy a vyloučena možnost jiného využití. Podle metodického sdělení MMR ČR uveřejněného 20. 3. 2014 se plochy golfových nevykazují jako zábor ploch ZPF. Vlastní golfové hřiště pak neruší ZPF, dojde k jeho převodu do trvalých travních porostů bez zemědělského hospodářského využití, avšak udržovaného. Z hlediska ochrany přírodních hodnot a krajiny je golfové hřiště přínosem

-stabilizace krajiny spojená se vznikem krajinotvorných prvků (rozptýlená krajinná zeleň, vodní plochy, revitalizace vodotečí)

- zvýšenou odolností vůči erozi a zvýšením retenčních schopností krajiny.

Soupis lokalit

k.ú. Kostelec u Stříbra :

Rozvojové lokality :

A1	Rozšíření golfového areálu-bez záboru ZPF
B1, B2, B3	Plochy smíšené obytné
B4	Plochy smíšené obytné (územní rezerva bez záboru)
K1, K2, K3, K4, K5	Plochy bydlení
K6	Plochy veřejných prostranství
K7	Plochy občanského vybavení
K8	Plochy technické infrastruktury
K9	Plochy výroby a skladování
K10	Plochy veřejných prostranství
K11	Komunikace pro pěší a cyklisty
K12	Přeložka a úprava silnice III/19333
K13	Rekreační les
K14	Rozšíření golfového areálu (I. etapa)-bez záboru ZPF
K15	Plochy smíšené obytné

K16	Vodní nádrž (územní rezerva)
K17	Rozšíření golfového areálu (II. etapa)-bez záboru ZPF

k.ú. Ostrov u Stříbra :

Rozvojové lokality :

O1, O2	Plochy bydlení
O3	Plochy občanského vybavení
O4	Plochy smíšené obytné
O5, O6, O7, O8	Plochy výroby a skladování
O9	Retenční nádrž
O10	Krajinářské úpravy
O11	Přeložka silnice II/230
O12	Opatření na ochranu před hlukem
O13	Komunikace pro cyklisty
O14	Koridor přeložky a úprav silnice III/19333
O15	Řešení křižovatky II/230 a II/193
O16	Plochy smíšené obytné
O17	Plochy výroby a skladování
O18	Rozšíření golfového areálu (II. etapa)-bez záboru ZPF
O19	Plochy technické infrastruktury
O22	Plochy technické infrastruktury

k.ú. Popov u Stříbra :

Rozvojové lokality :

P1, P2, P3	Plochy smíšené obytné
P4	Úprava návsi
P5	Plochy smíšené obytné
P6, P7	Extravilánový příkop

k.ú. Vrhavěč :

Rozvojové lokality :

V1, V2, V3	Plochy smíšené obytné
V4	Úprava návsi
V5	Ochranná zeleň
V6	Plochy smíšené a výrobní

k.ú. Lšelín :

Rozvojové lokality :

L1, L2, L3, L4, L5	Plochy smíšené obytné
--------------------	-----------------------

L6	Úprava návsi
L7	Přeložka a úprava silnice III/19333
k.ú. Nedražice :	
<u>Rozvojové lokality :</u>	
N1, N2, N3, N4	Plochy smíšené obytné
N5, N6	Úprava ploch veřejných prostranství
N7	Plochy technické infrastruktury
N8	Koridor vysokorychlostní železnice (územní rezerva bez záboru)
N9	Opatření na ochranu před přívalovými srážkami
N10	Ochranný extravilánový příkop
N11	Plochy smíšené obytné

Poznámka

Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

- rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou , v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích , kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
- upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území
- urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části obce využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- minimálně zasahovat do ZPF, především do I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy
- maximálně využít stávající areály, stávající manipulační plochy

U lokalit s návrhem prvků ÚSES a protierozních opatření nedochází k záboru ZPF, jedná se pouze o úpravu podmínek jejich využívání

2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

Úvod

ÚP Kostelec – 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).

Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Zákon dále stanoví , že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa , musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak , aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů. Vlastník je povinen usilovat při hospodaření v lese o to

, aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa , aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP) zpracovávány na období 10 let.

Zájmové území se rozkládá na ploše na území šesti katastrů (k.ú. Kostelec u Stříbra, k.ú. Ostrov u Stříbra, k.ú. Popov u Stříbra, k.ú. Vrhavěč, k.ú. Lšelín a k.ú. Nedražice).

V zájmovém území převážnou část lesních ploch tvoří smrkový porost. Najdeme zde ale i jiné druhy jehličnatých i listnatých stromů (např. borovici, jedli, modřín, buk, dub.....).

Závěrečné posouzení předpokládaného záboru LPF

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který je hodnocen jako nejvýhodnější řešení, je zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa omezen na nezbytné minimum tvořené zábořem pro lesních pozemků pro vedení komunikace z Ostrova u Stříbra do Kostelce. zahrnuje Změna funkce hospodářského lesa na les rekreační pro obecní oboru není jako zábor lesních pozemků vykazována.

Zábor LPF celkem : 1 , 8535 ha

3. Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Zábor ZPF celkem	134 , 2507 ha
Zábor LPF celkem	1 , 8335 ha
Zábor vodních ploch	1 , 9090 ha
Zábor ost. pl. celkem	7 , 0669 ha
Změna kultury (bez záboru)	0 , 0000 ha

4. Přílohy

Tabulka 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

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

Při návrhu rozvojových ploch byla zohledněna urbanistická koncepce stanovená v předchozí územně plánovací dokumentaci. Byly převzaty dosud nevyužité plochy určené pro územní rozvoj.

Přednostně jsou využity plochy proluk v zastavěném území a plochy přímo navazující na zastavěné území. Vzhledem ke skutečnosti, že za období platnosti předchozího územního plánu byly z podstatné části vyčerpány disponibilní plochy, byl rozvoj územní obce podpořen vymezením nových ploch pro obytnou funkci a převedením ploch územních rezerv do „návrhu“.

Pro rozvoj ekonomické základny byly převzaty rozvojové plochy z předchozí ÚPD. Tyto plochy jsou jediné disponibilní plochy, využívají specifické polohy obce při dálničním exitu Stříbra.

Rozvoj golfového rezortu reaguje na jeho úspěšnou funkci, která generuje v obci pracovní příležitosti a významným způsobem posiluje podíl cestovního ruchu v ekonomické základně obce. Současně s jeho realizací dochází k významnému posílení stability krajiny a vytváření hodnotného krajinného prostředí. To kompenzuje i značný zábor ZPF, kdy tento zábor neznamená v plném rozsahu likvidaci ZPF (pouze malá část je skutečně zastavěna, na většině plochy se jedná o převedení do trvalého travního porostu).

Zbytkové volné plochy v zastavěném území a mezi zastavitelnými plochami byly navrženy jako plochy veřejných prostranství a plochy ochranné zeleně, které zmírňují vlivy výrobní sféry na kvalitu obytného prostředí (jedná se plochy k jinému, především zemědělskému využití vzhledem k velikosti a přístupu nevhodné).

Odůvodnění potřeby ploch pro bydlení

obec	počet obyvatel stav	počet obyvatel návrh	potřeba bytů pro nárůst počtu obyvatel	počet bytů pro řešení nechtěného soužití	celkem potřeba	rezerva
Kostelec	496	650	52	25	77	33

Obec je atraktivní pro rozvoj obytné funkce vzhledem k dobré dopravní dostupnosti, ekonomické základně jak ve výrobním a skladovém území při dálničním exitu, tak i ve Stříbře. Současně nabízí bydlení v kvalitním přírodním a krajinném prostředí včetně možností krátkodobé rekreace a sportovního vyžití obyvatel, V obci je rozvinutá k velikosti obce přiměřená občanská vybavenost (vyšší občanské vybavení je dostupné ve Stříbře). Pro obec je charakteristická soudržnost obyvatel podpořená četnými aktivitami, podporovanými obcí včetně vytvoření prostorových a stavebních podmínek.

Podstatná část nové výstavby bude realizována v částech Kostelec a Ostrov, kde lze při reálné velikosti stavebních pozemků 1200-1500 m² umístit na vymezených plochách až 90 rodinných domů (Kostelec cca 40 RD, Ostrov cca 50 RD). V ostatních venkovských částech s nízkou hustotou využití

ploch budou rodinné domy a venkovské usedlosti s velkými pozemky v kvalitním prostředí (bydlení venkovského charakteru). Zčásti budou využívány i pro druhé bydlení, tvoří tak rezervu cca 20 rodinných domů.

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

K návrhu Územního plánu Kostelec nepodali v zákonem stanovené lhůtě vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti žádné námitky.

Návrh rozhodnutí o námitkách:

Vzhledem ke skutečnosti, že k návrhu Územního plánu Kostelec nepodali v zákonem stanovené lhůtě vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti žádné námitky a takové námitky nebyly uplatněny ani po zákonem stanovené lhůtě nebude rozhodnutí o námitkách pořizovatelem vydáváno.

i) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 správního řádu) – veřejné projednání dne 28.8.2014

Obec Lochovice, stanovisko ze dne 28.8.2014: Bez připomínek

Stanovisko pořizovatele: Bez opatření.

Policie ČR, KŘPPK, DI Tachov, sdělení č.j. KRPP-115269-2/Čj-2013-031006 ze dne 17.7.2014: Využívání pozemků v rozvojové oblasti k.ú. Ostrov u Stříbra pro výrobu a skladování nemístního významu, je podmíněno komplexním dopravním řešením. Dopravně technický stav a parametry stávající silnice II/203, na níž se dnes pozemky oblasti jednotlivě připojují, neodpovídají předpokládanému nárůstu dopravního zatížení. Do doby komplexního dořešení dopravní obsluhy a napojení zastavitelného území průmyslové zóny 06, 07 k.ú. Ostrov u Stříbra pro výrobu a skladování, nelze souhlasit s předloženým návrhem územního plánu.

Stanovisko pořizovatele: Do čistopisu ÚP Kostelec bude zapracováno dopravní řešení úprav na stávající silnici II/203 a připojení navržené výstavby na ploše průmyslové zóny 07 již projednané s DI v období 07-08/2014. Do doby vydání čistopisu ÚP bude s DI projednáno a odsouhlaseno dopravní připojení průmyslové zóny 06, a toto bude do čistopisu ÚP zapracováno. K požadavku na komplexní řešení dopravní obsluhy a napojení zastavitelného území pořizovatel konstatuje, že se jedná o požadavek, který může být bezzbytku naplněn až zpracováním podrobné projektové dokumentace pro územní, resp. stavební řízení, což překračuje možnosti územně plánovací dokumentace, ale využití pozemků lze podmínit tímto komplexním řešením a např. stanovením etapizace zástavby ploch apod.

Bc. Stanislav Mraček, nar. 5.7.1980, trv. bytem Ostrov u Stříbra 51

Návrh na posunutí silničního obchvatu O11 sídla Ostrov u Stříbra východním směrem. Návrh na úpravu regulativu návrhové plochy O7 sídla Ostrov u Stříbra (p.p.č. 1945/1 a 1946/1 k.ú. Ostrov u Stříbra) – začlenění prvku funkční ochranné zeleně ve vztahu k obytné zástavbě sídla Ostrov u Stříbra. Návrh na úpravu regulativu ploch s funkcí „Plochy bydlení“ tak aby bylo umožněno umístění provozoven drobného podnikání typu kancelář, kosmetické služby. Dotaz na funkční řešení cyklostezky Kostelec- Ostrov u Stříbra.

Stanovisko pořizovatele: Již v průběhu veřejného jednání bylo s Bc. Stanislavem Mračkem, starostou obce a projektantem ÚP vysvětleno že posunutí silničního obchvatu O11 sídla Ostrov u Stříbra východním směrem nelze v této fázi projednání ÚP provést bez toho, aby proběhlo opakované projednání návrhu ÚP jak s dotčenými orgány, oprávněnými investory (posunutí může mít vliv na připravovanou stavbu přestavby vedení ČEPS, a.s. na 2x400 kV ve stávající trase a na vlastníky pozemků. Bylo dohodnuto a přislíbeno starostou obce, že bezprostředně po vydání ÚP Kostelec bude zastupitelstvem obce projednán záměr na pořízení Změny č. 1 ÚP Kostelec, řešící úpravu trasy obchvatu sídla Ostrov u Stříbra. Návrh na úpravu regulativu návrhové plochy O7 bude upřesněn, tzn. nebude měně navržené funkční určení plochy O7, ale ve vztahu zejména k p.p.č. 1945/1 a 1946/1 k.ú. Ostrov u Stříbra bude upraven limit na funkční ochrannou zeleň ve vztahu k obytné zástavbě sídla Ostrov u Stříbra. V čistopise textové části ÚP Kostelec bude u funkce území „Plochy bydlení“ upraven limit, tak aby bylo umožněno ve stavbách pro bydlení drobné podnikání (kancelář, služby), které nebude snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení, sloužící zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. V čistopise ÚP Kostelec bude upravena trasa cyklostezky Kostelec – Ostrov u Stříbra v souladu s vydaným rozhodnutím o umístění stavby a platným stavebním povolením, vydaným speciálním stavebním úřadem.

ČEPS, a.s. stanovisko zn. 340/16520/25.07.2014/Ho ze dne 25.7.2014 a stanovisko zn. 17242/14 ze dne 6.8.2014: Informace o skutečnosti, že řešeným územím prochází přenosová soustava vedení přenosové soustavy 2 x 220 kV s provozním označením V221/222 TR Vítkov – TR Přeštice a ZVN 1x400 kV s provozním označením V442 TR Přeštice – Etzenricht (SRN) pod zn. 3/16113/09.01.2013/Ho ze dne 9.1.2013. Žádáme o úpravu textu – str. 16 Záměry převzaté ze ZÚR PK – nejedná se o vedení souběhu se stávajícím vedením, ale o přestavbu vedení ve stávající trase. Stávající vedení bude poté demontováno.

Stanovisko pořizovatele: Požadavek na respektování právní ochrany obecně prospěšného zařízení zřízeného a provozovaného ve veřejném zájmu, ochranných pásem tras vedení a podmínky pro případné práce v ochranných pásmech vedení je návrhem ÚP Kostelec akceptován již na základě stanoviska uplatněného k návrhu ÚP ve společném jednání.

Bude provedena úprava textu v textové části – str. 16 dle uplatněného požadavku.

ČEZ Distribuce, a.s. , stanovisko zn. Boh/14/08 ze dne 29.7.2014: Bez námitek, byl uplatněn požadavek na respektování ochranných pásem tras vedení a trafostanic společnosti ČEZ.

Stanovisko pořizovatele: Požadavek je návrhem ÚP Kostelec akceptován již na základě stanoviska uplatněného k návrhu ÚP ve společném jednání. Bez opatření.

Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s. , stanovisko zn. 7015/14/02 ze dne 26.8.2014: Bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele: Bez opatření.

NET4GAS,s.r.o., stanovisko zn. 5116/14/OVP/N ze dne 11.7.2014: Bez připomínek

Stanovisko pořizovatele: Bez opatření.

RWE GasNet, s.r.o., stanovisko zn. 5000979480 ze dne 25.7.2014: Bez námitek, byl uplatněn požadavek na respektování stávajících plynárenských zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Stanovisko pořizovatele: Požadavek je návrhem ÚP Kostelec akceptován již na základě stanoviska uplatněného k návrhu ÚP ve společném jednání. Bez opatření.

Dotčené orgány a krajský úřad

ČR – Státní energetická inspekce, stanovisko zn. 548/14/32.103/Sie ze dne 23.7.2014: Bez připomínek

Stanovisko pořizovatele: Bez opatření.

DIAMO s.p., stanovisko zn. D300/05387/2014-OSLB ze dne 15.7.2014: Bez připomínek

Stanovisko pořizovatele: Bez opatření.

2. Grafická část odůvodnění

- | | |
|--|------------|
| a) výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| b) koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

C. POUČENÍ

Proti územnímu plánu Kostelec, vydanému 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