

Úplné znění územního plánu Košťany

Textová část úplného znění (právního stavu) územního plánu
po změně č. 3 územního plánu

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Poslední změnu územního plánu Košťany vydalo :	Zastupitelstvo města Košťany
Pořadové číslo poslední změny:	3.
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing.arch. Zdeňka Tábořská pověřená výkonem územně plánovacích činností podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy
Razítko	Podpis

Projektant změny č. 3	Ing. Václav Jetel Ph.D.
Razítko	Podpis

Obsah:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
Koncepce rozvoje území obce	5
Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	6
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	10
Urbanistická koncepce	10
Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby	10
Systém sídelní zeleně	11
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	12
Dopravní infrastruktura	12
Technická infrastruktura	14
Občanské vybavení a veřejná prostranství	20
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ 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	20
Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	20
Územní systém ekologické stability	21
Prostupnost krajiny a rekreace	23
Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	23
Dobývání nerostů a ložisková ochrana, sesuvy a poddolované území	23
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 UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB,	

ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	28
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	56
Veřejně prospěšné stavby	56
Veřejně prospěšná opatření	56
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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	57
I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	57
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	57
K. 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	58
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE 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	59
M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	59
N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	59
O. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	59
P. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	60

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace : územní plán – úplné znění (právní stav) po změně č. 3

etapa: úplné znění (právní stav) po změně č. 3

pořizovatel : Městský úřad Košťany

zastoupený: starostou města

sídlo: Teplická 297 417 23 Košťany

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. arch. Zdeňka Táborská,

pověřená výkonem územně plánovacích činností

pro pořízení změny č.2 územního plánu Košťany podle § 24

odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování

a stavebním řádu (stavební zákon),

projektant : **Ing.arch. František Pospíšil, Ph.D.**

autorizovaný architekt ČKA

sídlo : Hlavní 1196/30

141 00 Praha 4

projektant změny č. 3 **Ing. Václav Jetel Ph.D.**

autorizovaný architekt ČKA 3541

sídlo : Trojská 365/145

171 00 Praha 7

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V rámci zpracování návrhu územního plánu byla do řešení převzata zastavěné území vymezené samostatným procesem dle zákona 183/2006 Sb. v roce 2007. Toto vymezení bylo pouze nepodstatně upraveno v prostoru garáží ve Střelné (sídliště) a v prostoru zahrádek jižně od hranice k.ú. Střelná.

Aktualizace vymezení zastavěného území byla provedena v rámci změny č.1 územního plánu k datu 1.11.2013 pro celé administrativní území obce.

Aktualizace vymezení zastavěného území byla provedena v rámci změny č.2 územního plánu k datu 1.7.2016 pro celé administrativní území obce.

Aktualizace vymezení zastavěného území byla provedena v rámci změny č.3 územního plánu k datu 1.1.2023 pro celé administrativní území obce.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce zachovává základní členění území, které je charakteristické rozsáhlým nezastavěným a převážně lesnatým územím střední a severní části katastrálního území Košťany a urbanizovaným územím v jižní části k.ú. Košťany a v katastrálním území Střelná.

Koncepce plošného rozvoje sídel soustředí většinu rozvojových ploch v oblasti bydlení do prostoru Staré Střelné a Hampuše. Území sídla Košťany je plošně rozvíjeno zejména návrhem využití rekultivované plochy výsypky západně přilehlé k zastavěnému území pro obytné, smíšené výrobní a rekreační a oddychové funkce. Plošný rozvoj ostatních obytných, výrobních a komerčních funkcí je v k.ú. Košťany řešen v relativně malém plošném rozsahu.

Dopravní koncepce je stabilizovaná, návrh nepočítá se změnou uspořádání stávajícího dopravního skeletu města. V oblasti pozemních komunikací koordinuje rozsah a uspořádání zastavitelných ploch tak, aby navržený koridor obslužné páteřní komunikace Hampuš – Střelná – I/27(zámek) koncepčně doplnil dopravní skelet obce.

Z hlediska energetických a vodohospodářských systémů **technické infrastruktury** je řešené území na středním stupni rozvoje, proto koncepční návrhy nepočítají s žádnými významnějšími systémovými změnami u jednotlivých subsystémů energetických inženýrských sítí. Podstatou koncepce je tedy zejména zajištění obsluhy vymezených rozvojových ploch.

Koncepce **uspořádání krajiny** zachovává její strukturu a respektuje zájmy **ochrany přírody a krajiny**. Krajina je řešena i návrhem skladebných částí územního systému ekologické stability.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Ochrana historických a kulturních hodnot

V rámci ochrany **historických a kulturních hodnot** se uplatňují především nemovité kulturní památky a území památkové ochrany. Kromě toho se v území uplatňují hodnoty budov a souborů níže popsané jako architektonické a urbanistické hodnoty.

Nemovité kulturní památky

V ústředním seznamu Národního památkového ústavu jsou zapsány následující nemovité kulturní památky.

V ústředním seznamu Národního památkového ústavu jsou zapsány následující nemovité památky.

Košťany

Číslo rejstříku	Část obce	čp.	Památk	Ulice,nám./umístění
5-5281/1	Košťany	60	zámek	Areál zámku
5-5281/2	Košťany	254	hájovna	Areál zámku
5-5281/3	Košťany	255	hájovna	Areál zámku
5-5281/14	Košťany	183	hospodářský objekt	Areál zámku
5-5281/5	Košťany	207	správní budova	Areál zámku
5-5281/6	Košťany	43	dům	Areál zámku
5-5281/7	Košťany		stodola	Areál zámku
5-5281/8	Košťany	173	seník	Areál zámku
5-5281/9	Košťany		obora	Areál zámku
50874/5-5841	Košťany		Železniční trať Most-Louka u Litvínova-Moldava	Pozemky p.č. 916/1 a 917/1 v k.ú Košťany

Urbanistické hodnoty

V rámci průzkumů a rozborů byly identifikovány tyto prostory s mimořádnou urbanistickou hodnotou :

- **Střelná – sídliště.** Koncepčně založený poválečný sídlištní soubor bytových domů a občanské vybavenosti, v prudkém zalesněném svahu při úpatí Krušných

hor. Nutná je ochrana před negativními zásahy do jeho struktury a regenerace sídliště. K těm však již došlo v posledních letech v podobě RD umístěných do „proluky“ v centrální části lokality.

- **Areál zámku** – územně odloučený památkově chráněný soubor obytných a hospodářských budov, dnes sloužící pro bydlení
- **Škola a přilehlý parkový prostor v Košťanech** – velkoryse koncipovaný areál budovy školy včetně parku s veřejnou zelení
- Jako urbanistickou hodnotu lze označit i vlastní těžbou poznamenaný sídelní útvar Košťany – jeho jádrové území, které dosud nese znaky někdejšího městského charakteru a ostrůvkovitě se v něm nalézají urbanisticky hodnotná místa či místa s potenciálem rehabilitace a skupiny architektonicky hodnotných budov.

Architektonické hodnoty

Na území obce se nachází řada architektonicky velmi hodnotných budov. Kromě veřejných budov (škola, úřad) a historicky významných zpravidla již památkově chráněných budov či areálů (zámek) se jedná zejména o historizující budovy činžovních domů v prostoru centra města Košťany. Specifikou území je soubor bytových domů a školy v sídlišti Střelná, jeho začlenění do krajiny, soubor ale vyžaduje regeneraci.

Archeologie

Vedle **zákonné ochrany nemovitých památek** se na území obce uplatňuje režim území s archeologickými nálezy. V území s výskytem archeologických nálezů vyplývá stavebníkům zákonná povinnost v rámci přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být učiněn archeologický nález ve smyslu § 22 a 23, záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Ochrana přírodních a krajinných hodnot

Ochrana hodnot přírody a krajiny a rozvoj hodnot správního území města Košťany budou zabezpečeny vyváženým budoucím vývojem, při kterém budou zachovány pozitivní přírodní a krajinné hodnoty území. Těmi jsou zejména:

1/ Chráněné části přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

- Přírodní rezervace „Rašeliniště U jezera – Cínovecké rašeliniště“,
- Registrovaný významný krajinný prvek „Kamenná slunce na Pramenáči“,
- Registrovaný významný krajinný prvek „Louka ve Střelné“,

- významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a jejich nivy, rašeliniště,
- Ptačí oblast „Východní Krušné hory“ vytvářené soustavy NATURA 2000 s předmětem ochrany tetřívky obecné a jeho biotop,
- Evropsky významné lokality Východní Krušnohoří a Rašeliniště U jezera – Cínovecké rašeliniště,
- lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,
- Památný strom „Lípa srdčitá (*Tilia cordata*) ve Střelné“.

2/ Krajinný ráz území města Košťany, daný polohou sídla v morfologicky výrazném území na rozhraní Mostecké pánve a Krušných hor, ve volné krajině směrem k severu s ostře modelovaným příkrým svahem Krušných hor a vrcholovou plošinou Krušných hor.

3/ Velmi vysoká lesnatost území.

4/ Významné zastoupení listnatých lesních porostů v prudkém svahu Krušných hor, včetně fragmentů staletých porostů dubů, buků, javorů.

Pozitivní hodnotou, která v „pánevni“ části území města má dominantní roli, se postupně stávají přírodě navracená území provedených lesnických rekultivací zdevastovaných ploch v důsledku těžby hnědého uhlí. Po odstranění přípravných dřevin na těchto plochách (hybridní topoly, exotické javory, bříza, modřín, olše, vrby aj.) je nutno zalesňovat dřevinami přirozené druhové skladby, zejména duby letním a zimním, lípou srdčitou, habrem obecným, javorem mléčem, jasanem ztepilým apod.

Kromě zachování stávajících pozitivních hodnot další koncepce vývoje území města Košťany zdůrazňuje potřebu zastavení či zmírnění negativních důsledků dosavadních procesů v přírodě, krajině a životním prostředí, zejména ve formě:

1/ náhrady odumírajících či odumřelých částí lesních porostů při horní hraně svahu Krušných hor a na vrcholové plošině výsadbami odolných druhů dřevin, které nejsou v zásadním rozporu s přirozenou dřevinnou skladbou lesa; zcela vyloučeny musejí být exotické druhy a ekotypy cizí provenience (zejména u smrku)

2/ odstranění odvodňovacích děl v lesích v územích, která jsou zařazena mezi území se zvláštní územní ochranou dle zákona č. 114/1992 Sb.

3/ revitalizace pásu území podél umělých vodních toků – kanálů, které v důsledku těžebních aktivit nahradily v „pánevni“ části území města původní vodní toky

Ochrana přírodních léčivých zdrojů

Ochrana přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice v Čechách je zajištěna ochrannými pásmy danými zákonem č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně

některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon) a dále výnosem MZ č.j.LZ/3-2884-14.9.59 ze dne 9.10.1959, ve znění pozdějších navazujících výnosů. Ochranná pásma byla stanovena v plošném rozsahu původních prozatímních ochranných pásem.

Větší část řešeného území se zástavbou se nachází v ochranném pásmu II. stupně „II C“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice v Čechách, pouze část k.ú. Košťany (severně od železniční trati Dubí – Mikulov) zasahuje do ochranného pásma II. stupně „II B“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice v Čechách. Nejjižnější výběžek řešeného území v místní části Kamenný Pahorek zasahuje do ochranného pásma II. stupně „II A“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice v Čechách.

Ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů jsou zakreslena v grafické dokumentaci.

Podmínky využití ploch z hlediska požární ochrany:

Konkrétní řešení dopravního napojení jednotlivých zastavitelných ploch je řešeno způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany. Pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování jednotlivých řešených lokalit požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajících potřebám požární ochrany.

Podmínky využití ploch z hlediska ochrany obyvatelstva:

Jsou dodrženy zásady zpracování územního plánu v souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Varování obyvatelstva za mimořádných situací je organizováno pomocí celostátního sirénového systému, který je ovládán z příslušného krizového centra dle rozsahu ohrožení. Vzhledem k umístění řešeného území je v dosahu poplachová siréna umístěná na území (na budově MěÚ). Pro varování obyvatel bude v řešeném území, kromě popsaného celostátního systému sirén využito vozidel policie ČR a městské policie vybavených reproduktory. Za mimořádných situací je k dispozici rovněž místní sbor dobrovolných hasičů.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce územního plánu reflektuje tendenci posledních let vývoje – kdy se počet obyvatel v obci stabilizuje a mírně roste.

Celkovou koncepci plošného rozvoje sídel lze charakterizovat koncentrováním většiny rozvojových ploch v oblasti bydlení do prostoru Staré Střelné a Hampuše, tedy do území, kde se nacházejí potenciálně volné rozvojové plochy.

Prostor sídliště Střelná a navazující prostory předpokládají pouze omezený rozvoj, lokalita východně od sídliště je částečně zařazena jako územní rezerva a částečně zařazena do návrhu ploch pro bydlení.

Území sídla Košťany je rozvíjeno v menší míře, což je dáno i nedostatkem volných ploch a výraznými limity v území. Důraz je položen na rozvoj centrální oblasti a řešení se zaměřuje i na využití rekultivované plochy výsypky západně přilehlé k zastavěnému území pro obytné, smíšené výrobní a rekreační a oddychové funkce. Další plošný rozvoj obytných, výrobních a komerčních funkcí je zde v relativně pouze v malém rozsahu.

Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby

Zastavitelné plochy a plochy přestavby resp. dostavby proluk zastavěného území jsou přehledně uspořádány v následující tabulce, která podává základní přehled o funkčním zařazení jednotlivých ploch.

ID	k.ú.	typ	ETAPA	typ plochy s rozdílným způsobem využití
1a	2	Z	NÁVRH	PLOCHY VÝROBA ELEKTRINY Z OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ
1b	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
2	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
3	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
4	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY
5	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
6	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
7	1	Z	NÁVRH	OBČANSKÁ VYBAVENOST
8	1	Z	NÁVRH	SMÍŠENÉ OBYTNÉ

9	1	P	NÁVRH	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
10a	2	Ú R	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY
10b	2	Z	ÚZEMNÍ REZERVA	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
11a	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
12	1	Z	NÁVRH	REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ
14	1	Ú R	ÚZEMNÍ REZERVA	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
15a	1	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
15b	1	Z	NÁVRH	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
15c	1	Z	NÁVRH	REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ
16	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
17	1	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
19	1	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
20	1	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – HROMADNÉ
21	1	Z	NÁVRH	PLOCHY VÝROBA ELEKTŘINY Z OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ
22	1	P	NÁVRH	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
23	1	P	NÁVRH	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
24	1	Z	NÁVRH	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE
302	1	Z	NÁVRH	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE
303	1	P	NÁVRH	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
304	2	Z	NÁVRH	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
305	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ
306	1	Z	NÁVRH	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
307	1	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ
308	1	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
309	2	Z	NÁVRH	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
310	1	Z	NÁVRH	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE
311	1	Z	NÁVRH	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE

k.ú. = katastrální území, (1 = Košťany, 2 = Střelná)

typ = typ plochy změn (Z = zastavitelná plocha, P = plocha přestavby, ÚR = územní rezerva)

Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je ve městě Košťany a jeho části Střelná dán v minulosti provedenými výsadbami dřevin. Významnější je spíše jejich plošný rozsah, než kvalita zastoupených dřevin či kompozice úprav.

Celkově, nejen z hlediska parkových úprav, je nedořešen prostor Mírového náměstí. Stávající úprava - rozsáhlá travnatá plocha s několika nahodile se vyskytujícími dřevinami a liniemi živých plotů, lavičkami a cestami se zámkovou dlažbou - postrádá kompoziční záměr. Budoucí podobu náměstí je nutno hledat specializovanou studií.

Velkoryse pojatému prostoru před školní budovou v západní části Košťan (Komenského náměstí) dominují starší výsadby dřevin, vizuálně se uplatňuje zejména hustá linie oboustranného stromořadí bříz při centrální přístupové cestě ke školní budově.

Ostatní plochy veřejné zeleně v sídle jsou plošně málo významné, jednotlivě či skupinově se vyskytující dřeviny nemají větší dendrologickou hodnotu, s výjimkou památného stromu – lípy srdčité u silnice ve Střelné - a statného dubu letního u křižovatky silnic v části Kamenný Pahorek. V areálu komplexu Střelná – sídliště byly provedeny typické výsadby „socialistické sídlištní zeleně“ s obvyklým spektrem jehličnatých a listnatých dřevin, nejvýznamnější je okraj krušnohorského lesa se staletými buky. Část ploch veřejné zeleně byla zcela nevhodně zastavěna několika objekty individuální obytné zástavby.

Koncepce nenavrhuje žádné změny v systému zeleně v intravilánu města Košťany. Stávajících ploch „veřejné zeleně“ je dostatek, zejména s ohledem na potenciál přírodního prostředí a rekultivovaných území vně zástavby sídla. Problematika vnitřní koncepce ploch parkového charakteru a struktury je detailem, který není náplní řešení ÚP města. Přehodnoceno by mělo být území centrálního prostoru, tj. Mírového náměstí, s důrazem na posílení jeho městského charakteru. Řešení je podmíněno vznikem specializované studie.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Dopravní infrastruktura

Dopravní koncepce je stabilizovaná, návrh nepočítá se změnou uspořádání stávajícího dopravního skeletu města. V oblasti pozemních komunikací koordinuje rozsah a uspořádání zastavitelných ploch tak, aby navržený koridor obslužné páteřní komunikace Hampuš – Střelná – I/27(zámek) koncepčně doplnil dopravní skelet obce.

Návrh napojení a komunikačního zpřístupnění rozvojových ploch :

OZNAČENÍ PLOCHY	DOPRAVNÍ NAPOJENÍ A ZPŘÍSTUPNĚNÍ PLOCHY	typ plochy
1a	plocha bude zpřístupněna prostřednictvím stávajícího legálního	PLOCHY VÝROBY ELEKTŘINY Z OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ

	nápojení na silnici I/27	
1b	plocha bude zpřístupněna ze stávající místní komunikace napojené na silnici III/25340	PLOCHY BYDLENÍ
2	plocha bude zpřístupněna jednak z ulice K Zámku a dále prostřednictvím obslužné komunikace napojené na silnici III/25340	PLOCHY BYDLENÍ
3	plocha je přístupná ze silnice III/25340	PLOCHY BYDLENÍ
4	plocha je přístupná prostřednictvím místní komunikace ze silnice III/25340	PLOCHY BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY
5	plocha je přístupná ze stávající místní komunikace a dále prostřednictvím navrhované obslužné páteřní komunikace Hampuš – Střelná – I/27(zámek)	PLOCHY BYDLENÍ
6	plocha bude zpřístupněna prostřednictvím navrhované obslužné páteřní komunikace Hampuš – Střelná – I/27(zámek)	PLOCHY BYDLENÍ
7	plocha je přístupná ze silnice III/25340 a dále po místních komunikacích z prostoru centra města	OBČANSKÁ VYBAVENOST
8	plocha je přístupná ze silnice III/25340	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
9	plocha je přístupná ze silnice III/25340	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
10a	plocha bude zpřístupněna ze stávajícího sjezdu ze silnice I/27.	PLOCHY BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY
10b	ÚZEMNÍ REZERVA	PLOCHY BYDLENÍ
11a	plocha 11a je přístupná ze silnice III/25340 a dále prostřednictvím místních a účelových komunikací	PLOCHY BYDLENÍ
12	plocha je přístupná ze silnice III/25340	REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ
14	ÚZEMNÍ REZERVA	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
15a	plocha bude zpřístupněna ze III/25340 a III/25342 prostřednictvím účelových a místních komunikací od jihu či jihovýchodu a případně přes plochy 22, 23 a 15b	PLOCHY BYDLENÍ
15b	plocha bude zpřístupněna ze III/25340 prostřednictvím účelových a místních komunikací ze stávajících východně přilehlých ploch výroby a veřejných prostranství.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
15c	plocha bude zpřístupněna po místních komunikacích z prostoru od hřbitova a případně přes lokalitu č.15b	REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ
16	plocha bude zpřístupněna po místních komunikacích z prostoru sídliště Střelná	PLOCHY BYDLENÍ
17	plocha bude zpřístupněna po místních komunikacích z ulice Stará Střelná	PLOCHY BYDLENÍ
19	plocha je přístupná ze silnice III/25338	PLOCHY BYDLENÍ
20	plocha je přístupná ze silnice III/25340 a dále po místních komunikacích z prostoru centra města	PLOCHY BYDLENÍ
21	plocha je přístupná ze silnice III/25340 a	PLOCHY VÝROBA ELEKTŘINY Z

	ze silnice III/25338	OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ
22	plocha je přístupná ze silnice III/25340	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
23	plocha je přístupná ze silnice III/25340 a dále po místní komunikaci	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
24	plocha je zpřístupněna ze silnice III/25338	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE
302	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25338 a dále po místní komunikaci	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE
303	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25340	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
304	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25340a	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
305	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25340	PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ
306	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25338	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
307	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25340 a dále po místních komunikacích z prostoru centra města	PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ
308	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25342 a dále po místních komunikacích	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
309	plocha je zpřístupněna ze silnice III/25340 a dále po místních komunikacích	PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ
310	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25340 a dále po místních komunikacích	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE
311	plocha je zpřístupněná ze silnice III/25340 a dále po místních komunikacích	PLOCHY REKREACE – ZAHRADKÁŘSKÉ KOLONIE

katastrální území: 1 = Košťany, 2 = Střelná

Požární ochrana: případné úpravy dopravní infrastruktury budou řešeny způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany (zpevněné, min. šíře 3 m), bude řešeno dostatečné zásobování požární vodou.

Technická infrastruktura

Zásobování požární vodou

V konkrétních rozvojových plochách bude řešeno dostatečné zásobování požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajících potřebám požární vody.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

Stávající koncepce zásobování řešeného území není řešením územního plánu měněna. Případná rekonstrukce dožívajících úseků sítě není předmětem územního plánu.

Řešení zásobování vymezených rozvojových ploch pitnou vodou je územním plánem navrženo takto:

Řešení zásobování pitnou vodou dle jednotlivých rozvojových ploch [RP]:

RP 1 – Plocha bude napojena ze stávajících vodovodních řadů v k.ú Střelná a Košťany ve vazbě na zásobování plochy č.2 a infrastrukturu u Zámečku.

RP 2 - Zásobování pitnou vodou bude řešeno z řadu DN 150, který prochází podél severního okraje rozvojové plochy.

RP 3 - Rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu a je v dosahu stávající vodovodní sítě.

RP 4 - Rozvojová plocha je v dosahu stávajícího vodovodního řadu, který prochází západně v těsné blízkosti plochy.

RP 5, RP 8, RP 9, RP 11a - Rozvojové plochy navazují na stávající zástavbu a jsou v dosahu stávající vodovodní sítě.

RP 6 - V západní části RP bude provedeno napojení na stávající vodovod DN 80 v lokalitě Hampuš, ve východní části RP bude provedeno připojení z vodovodního řadu v ulici Zátíší, který bude zřejmě nutno od křižovatky s ulicí K Zámku rekonstruovat na větší profil (stávající profil je DN 60).

RP 7, RP 20 - Přes rozvojové plochy prochází stávající vodovodní přivaděč DN 700, napojení ploch na pitnou vodu je možno řešit ze stávajícího vodovodu DN 125 na Mírovém náměstí.

RP – 10a - Plocha bude zásobována buď z lokálních individuálních zdrojů nebo napojena na ze stávajícího vodovodní sítě ve Střelné.

RP 15a - Plocha bude napojena z dosažitelných stávajících vodovodních řadů.

RP 15b - Plocha bude napojena z dosažitelných stávajících vodovodních řadů.

RP 15c - Napojení rekreační plochy na pitnou vodu bude záviset na umístění restauračních, popř. ubytovacích zařízení. Plocha bude napojena ze stávajícího vodovodního řadu ve Smetanově ulici.

RP 16 - Zásobování vodou bude řešeno z dosažitelných stávajících vodovodních řadů.

RP 17 - Zásobování vodou bude řešeno z vodovodního řadu DN 125 procházejícího přes jižní okraj RP.

RP 19 - RP bude napojena na stávající řad DN 150 vedoucí podél severní strany rozvojové plochy.

RP 23 - RP navazuje na stávající zástavbu a bude napojena na procházející vodovodní řad DN 90.

RP 24 - RP bude napojena na stávající řad DN 150 vedoucí podél severní strany rozvojové plochy.

RP 302 - Napojení na nejbližší zásobovací vodovodní řad v ul. Kamenný Pahorek.

RP 303 - Zásobování vodou bude řešeno ze stávajících řadů v ul. Pivovarská a Kamenný Pahorek.

RP 304 - Zásobování vodou bude řešeno ze stávajících řadů v ul. Za Obloukem a Stará Střelná.

RP 305 - Zásobování vodou bude řešeno ze stávajících řadů v ul. Zahradní nebo Stará Střelná.

RP 306 - Napojením na nejbližší zásobovací vodovodní řad v ul. Kamenný Pahorek.

RP 307 - Napojením na zásobovací vodovodní řad v ul. Smetanova.

RP 308 - Napojením na nejbližší zásobovací vodovodní řad v ul. Kamenný Pahorek.

RP 309 - Napojení plochy řešit obdobně a koordinovaně s RP 5.

RP 310 - Napojením na zásobovací vodovodní řad v ul. Lidická.

RP 311 - Napojením na zásobovací vodovodní řad v ul. Lidická.

V odůvodnění je uveden výpočet potřeby pitné vody ve vymezených rozvojových plochách.

Kanalizace

Koncepce řešení

Základní koncepce odkanalizování řešeného území byla stanovena a realizována napojením na ČOV Bystřany. Tato koncepce bude zachována i v budoucnu.

Řešení odkanalizování vymezených rozvojových ploch pitnou vodou je územním plánem navrženo takto:

Řešení odkanalizování dle jednotlivých rozvojových ploch:

RP1 – Rozvojová plocha bude napojena do stávající kanalizace v ulici Zátíší.

RP 2 – Rozvojové plochy budou napojeny do nově navrhované splaškové kanalizační stoky vedoucí od areálu zámku do stávající kanalizace v ulici Zátíší.

RP 3 – RP 6 - Rozvojové plochy budou napojeny do nově navrhované splaškové stoky pro lokality Stará Střelná a Hampuš vedoucí do stávající kanalizace v ulici Zátíší.

RP 7, RP 20 - Odkanalizování rozvojových ploch je navrženo novou splaškovou stokou napojenou do stávající splaškové kanalizace DN 400 na Mírovém náměstí.

RP 8, RP 9, RP 23 - Rozvojové plochy navazují na stávající zástavbu a jsou v dosahu stávající kanalizační sítě.

RP 10a - Rozvojová plocha představuje kapacitu pro výstavbu 2 RD v izolované poloze, proto bude likvidace odpadních vod řešena samostatně.

RP 11a - RP se nachází poměrně daleko od stávající kanalizační sítě, splašková kanalizace bude řešena prostřednictvím domovní ČOV či alternativně odvedena do stávající kanalizační sítě nebo do kanalizace budované v rámci RP6.

RP 15a, 15b - Odkanalizování ploch bude řešeno napojením do stávající stokové sítě v místní části Kamenný Pahorek resp. v Teplické ulici.

RP 15c - Splaškové odpadní vody buď akumulovány a vyváženy nebo budou čerpány výtlačným potrubím do stávající kanalizace.

RP 16 - Splašková kanalizace bude napojena do stávající stoky v ulici Lesní. Upřednostňuje se likvidace srážkových vod vsakem, popř. retencí.

RP 17 - Splašková kanalizace bude napojena do stávající stoky v ulici Stará Střelná.

Upřednostňuje se likvidace srážkových vod vsakem, popř. retencí.

RP 19 - RP se nachází poměrně daleko od stávající kanalizační sítě, splašková kanalizace bude řešena prostřednictvím domovní ČOV.

RP 24 – Splaškovou kanalizaci je možno napojit novým kanalizačním řadem do cca 100 metrů vzdálené stávající kanalizace nebo lze likvidaci odpadní vody řešit individuálně (akumulací a vyvážením). Upřednostňuje se likvidace srážkových vod vsakem, popř. retencí.

RP 302 - Napojením na nejbližší kanalizační stoku v ul. Kamenný Pahorek.

RP 303 - Napojením na nejbližší kanalizační stoku v ul. Pivovarská a Kamenný Pahorek.

RP 304 - Napojením na nejbližší kanalizační stoku ul. Za Obloukem a Stará Střelná.

RP 305 - Napojením na nejbližší kanalizační stoku v ul. Zahradní nebo Stará Střelná.

RP 306 - Napojením na nejbližší kanalizační stoku v ul. Kamenný Pahorek.

RP 307 - Napojením na kanalizační stoku v ul. Smetanova.

RP 308 - Napojením na nejbližší kanalizační stoku v ul. Kamenný Pahorek.

RP 309 - Napojení řešit obdobně a koordinovaně s RP 5.

RP 310 - Napojením na kanalizační stoku v ul. Lidická.

RP 311 - Napojením na kanalizační stoku v ul. Lidická.

Bilance produkce odpadních vod v rozvojových plochách je uvedena v odůvodnění.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

Koncepce řešení elektrorozvodné sítě na úrovni VN se nemění. V územním plánu je řešen návrh zásobování rozvojových ploch elektrickou energií. U většiny rozvojových ploch menšího rozsahu je počítáno s jejich zásobováním elektrickou energií napojením ze stávající sítě NN. U větších rozvojových ploch je počítáno s realizací nových trafostanic 22/0,4 kV. Je navrženo celkem 6 nových distribučních trafostanic. Se zásobováním rozvojových ploch elektrickou energií souvisí i problematika uvolnění rozvojových ploch od ochranných pásem nadzemního vedení VN.

V řešení územního plánu je navržena jedna přeložka nadzemního vedení VN. Jedná se o nadzemní vedení vedoucí přes rozvojovou plochu RP 2, kde je na okraji plochy navržena na stávajícím vedení přechodová trafostanice TSN 2, z níž by byl veden kabelový rozvod VN 22 kV do místa stávající TS 0966 Zámeček, která je navržena k nahrazení novou kabelovou trafostanicí TSN1. Návrhy přeložky el. vedení a počty a poloha trafostanic jsou orientační a navržené řešení lze v návazné dokumentaci korigovat a zpřesňovat.

Seznam navrhovaných trafostanic je uveden v následující tabulce:

Přehled navrhovaných distribučních trafostanic 22/0,4 kV

Poř.č.	Poznámka
TSN1	kabelová, náhrada stávající TS Zámeček, zásobování RP 1
TSN2	přechodová (z nadzem. vedení do kabelu), zásobování RP 2
TSN3	z nadzem. vedení, zásobování RP 6
TSN4	kabelová, zásobování RP 10a a 10b
TSN6	z nadzem. vedení, zásobování RP 7
TSN7	kabelová, zásobování RP 15a, 15b, 15c

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v odůvodnění.

Zdroje elektrické energie

V řešeném území byly vymezeny rozvojové plochy pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů na bázi fotovoltaických článků. Tyto elektrárny jsou navrženy v rozvojových plochách RP 1a a RP 21. Elektrická energie bude vyvedena do rozvodné sítě VN 22 kV. V případě maximálního využití vymezených rozvojových ploch lze počítat s následujícími hodnotami instalovaného špičkového výkonu:

RP 1a : 3,1 MW

RP 21: 1,2 MW

Územní plán připouští umístování fotovoltaiky na střechách ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Zásobování plynem

Koncepce řešení

V řešení územního plánu bude zachována stávající koncepce plynofikace města. V lokalitách stávajícího zastavěného území, kde dosud nebyla plynofikace realizována – ve Střelné celé území s výjimkou sídliště a v Košťanech lokalita SAB – není počítáno s rozšiřováním plynovodní sítě.

Z vymezených rozvojových ploch jsou přímo napojitelné na stávající STL plynovodní síť plochy RP 8, RP 9 a RP 23. Novými středotlakými rozvody napojenými z této regulační stanice je možné zásobovat plynem i velké sousední rozvojové plochy RP1, RP 2 a RP 6. Z NTL sítě Střelná – sídliště je možné zásobovat i rozvojovou plochu č. 16.

Bilance potřeb zemního plynu v uvedených rozvojových plochách je uvedena v odůvodnění.

Spoje

Telekomunikace

Rozvojové plochy budou napojovány na stávající telekomunikační síť dle podmínek stanovených vlastníkem zařízení.

Radiokomunikace

Přes řešené území prochází řada podružných radioreléových tras spojujících TVP Bouřňák s radiokomunikačními body v Teplicích (TKB Teplice, TVP Teplice Letná, ČSOB Teplice, PVT Teplice, Kaufland Teplice). Vzhledem ke konfiguraci terénu prochází horizontální ochranné pásmo těchto tras vysoko nad terénem a nehrozí proto konflikt s případnou budoucí zástavbou. Uvedené trasy vedou navíc mimo zastavěné území (severovýchodně od sídliště Střelná).

Občanské vybavení a veřejná prostranství

Rozvoj občanské vybavenosti se předpokládá v souladu s regulativy ploch v rámci navržených ploch s rozdílným způsobem využití. Jedinou významnou rozvojovou plochou v této sféře je plocha 7 v centru města Košťany.

Speciální plochou je plocha **12 a 15c**, kde se předpokládá rekreační využití pro příměstskou rekreaci.

Nejvýznamnější stávající plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v grafické dokumentaci. Plochy pro veřejná prostranství vč. zeleně a pozemky souvisejícího občanského vybavení jsou dle podmínek pro výstavbu v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití součástí většiny druhů zastavitelných ploch. Jejich lokalizace bude předmětem podrobnějších stupňů územní a projektové přípravy.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ 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

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

- vychází ze současného stavu, který je dán utvářením reliéfu, hydrologickými poměry v území, ovlivňováním krajiny člověkem,
- projevuje se stávajícím rozložením pozemků v diferenciaci dle způsobu a intenzity využití a typu vegetačního krytu,
- využívá k ochraně a obnově přírodních složek krajiny zejména právního institutu územního systému ekologické stability (ÚSES) krajiny – vymezuje skladebné části ÚSES, tzn. biocentra a biokoridory všech hierarchických úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní),
- je doplněna ve vnitřním území města systémem sídelní zeleně,
- předpokládá dokončení rekultivací těžbou dotčeného území a jeho začlenění do nově se vytvářejícího krajinného prostředí podkrušnohorských pánví – prostředí

s rozsáhlými přírodními procesům navracenými územími v jinak tradičně silně urbanizovaném prostoru,

- umožňuje přiměřený územní rozvoj zejména v sektoru bydlení města Košťany,

Koncepce určuje za priority města:

- 1/ Dořešit prostor Mírového náměstí tak, aby byly posíleny jeho městotvorné charakteristiky.
- 2/ Zachovat a kultivovat ostatní stávající plochy a prvky „veřejné zeleně“.
- 3/ Nepřipustit další zahušťování zástavby v lokalitě Sídliště Střelná nevhodnými formami zástavby.
- 4/ Rozvíjet rekreační potenciál rekultivovaných ploch po těžbě hnědého uhlí.
- 5/ Regulovat zástavbu volné krajiny průmyslovými areály fotovoltaických elektráren.
- 6/ Zvyšovat pro člověka prostupnost krajiny velkoplošných rekultivací budováním veřejných cest; zachovat dostatečnou prostupnost krajiny pro volně žijící organismy zejména v lokalitách umožňujících umístění fotovoltaických elektráren.

Územní systém ekologické stability

Koncepce uspořádání krajiny „vně“ zástavby území města Košťany je navržena zejména v podobě územního systému ekologické stability (ÚSES) krajiny. ÚSES představuje krajinnou infrastrukturu, která je obdobou infrastruktur technických, ekonomických či kulturních. Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je ÚSES, jeho vytváření a ochrana, jednou z hlavních forem ochrany přírody a krajiny. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem.

V podmínkách správního území města Košťany, které je z 88,2 % zalesněno, znamená koncepce ÚSES zejména vyčlenění ze souvislých lesních pozemků těch z nich, kterým je přisouzena zvláště zdůrazněná mimoprodukční funkce – funkce ekostabilizační.

Územní plán vymezuje na území města Košťany tyto skladebné části ÚSES:

- 1/ nadregionální biokoridor K 2
 - osa horská (společenstva horských lesů a podmáčených smrčín, vrchovišť v náhorní poloze Krušných hor)
 - celkem 3 dílčí úseky mezi vloženými biocentry v k.ú. Košťany
- 2/ nadregionální biokoridor K 4
 - osa mezofilní bučinná (ve střední části svahu Krušných hor)
 - osa mezofilní hájová (v dolní části svahu Krušných hor)
 - celkem 7 dílčích úseků mezi vloženými biocentry v k.ú. Košťany
- 3/ regionální biocentrum 1691 U jezera

- hygrofilní biocentrum (vrchoviště) vložené do horské osy NRBK K2
- 4/ regionální biocentrum 1693 Pod Mikulovem (část)
 - mezofilní biocentrum vložené do bučinné osy NRBK K4
- 5/ regionální biocentrum 1694 Mlýny (část)
 - mezofilní biocentrum vložené do hájové osy NRBK K4
- 6/ lokální (místní) biocentra 1 – 13
 - hygrofilní až mezofilní v lokalitách vrchovišť a horských smrčín (biocentra 1, 2, 3, 11)
 - hygrofilní (hydrofilní) až mezofilní v souvisle zamokřených lesních lokalitách (biocentrum 9) a ve sníženinách rekultivovaných výsypek (biocentrum 10)
 - mezofilní v polohách příkrých svahů (biocentra 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13), v některých případech s hluboce zaříznutým horským údolím s vodním tokem
- 7/ lokální (místní) biokoridory
 - výlučně lesní biokoridory, v krušnohorské části území vázané na horské potoky (bystřiny), v pánevní části na okraje lesnicky rekultivovaných výsypek a uměle založené vodní toky (kanály)
 - celkem 11 lokálních biokoridorů (úseků) v k.ú. Košťany, 1 biokoridor v k.ú. Střelná

Minimální prostorové parametry skladebných částí ÚSES:**A/ Biocentra (minimální výměra):**

- 1/ regionální biocentrum 1691 U jezera
 - 30 ha
- 2/ regionální biocentrum 1693 Pod Mikulovem
 - 30 ha
- 3/ regionální biocentrum 1694 Mlýny
 - 20 ha
- 4/ lokální (místní) biocentra
 - 3 ha

B/ Biokoridory (minimální šířka):

- 1/ nadregionální biokoridor K2, nadregionální biokoridor K4
osa horská, osa mezofilní bučinná, osa mezofilní hájová
 - 40 m
- 2/ lokální (místní) biokoridory
 - 15 m

Minimální prostorové parametry skladebných částí ÚSES stanovují nezbytné minimum – v případě nedosažení tohoto minima je prokázáno, že skladebná část ÚSES neplní svoji funkci.

Prostupnost krajiny a rekreace

Navržené uspořádání krajiny zachovává stávající dobrou prostupnost krajiny prostřednictvím silničních komunikací, účelových komunikací a i po turistických trasách a cyklotrasách.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by znamenaly zvýšení rizika vodní či větrné eroze půdy.

V rozvojových plochách je nutno respektovat stávající meliorace. V případě výstavby či jiné činnosti v meliorovaných plochách bude třeba konkrétně posoudit funkčnost těchto meliorací, učinit opatření na jejich ochranu.

Dobývání nerostů a ložisková ochrana, sesuvy a poddolované území

Z hlediska ložiskové ochrany a geologických podmínek je třeba v území respektovat omezení a limity vyplývající z níže uvedených jevů :

Platné dobývací prostory, chráněná ložisková území

Plocha katastru Košťany byla původně pokryta třemi dobývacími prostory a to Pozorka, Košťany a Oldřichov. Pro praktické vyčerpání zásob došlo k jejich zrušení. Plocha z hlediska ochrany uhelných zásob je tedy volná. Těsně za jihozápadní hranicí k.ú. Košťany dosahuje CHLÚ Oldřichov u Duchcova. Ochrana ložiska znamená jistá omezení pro rozvoj ve vymezené části katastrálního území.

Druhým CHLÚ na území obce je Cínovec, překrývá ložisko cínových rud a vzhledem ke vzdálenosti od osídlení nevyplývá z jeho existence konflikt s potenciálními záměry.

V katastrálním území se nevyskytují žádná úvodní důlní díla (jámy, štoly) a proto ve smyslu vyhlášky ČBÚ č. 52/97 Sb. není nutno stanovovat bezpečnostní pásma s následným vyhlášením stavební uzávěry. staré důlní dílo je registrováno Geofondem v níže zmíněné ploše F.

Využití ploch v CHLÚ pro výstavbu nesouvisející s dobýváním výhradních ložisek je podmíněno souhlasem krajského úřadu, vydaným po projednání s obvodním báňským úřadem (§18 a 19 horního zákona).

Vliv hornické činnosti

Vzhledem k minulé provozované hornické činnosti, kterou je výrazná část katastrálního území postižena, je nutné u vyjmenovaných ploch postupovat podle platných zákonů.

U plochy s hlubinnou hornickou činností je nutné dodržovat zásady a legislativu pro stavbu na poddolovaném území.

Hodnocené území bylo v převážné části plochy postiženo hornickou činností hlubinným a následně lomovým způsobem. Tato průmyslová činnost výrazně přetvořila původní horninové prostředí nasypáním vytěženého nadložního materiálu do ploch vytěžených lomů a i mimo jejich plochu. Toto horninové prostředí má charakter dlouhodobé nestability projevující se sedáním základových půd (viz silnice Košťany – Mstišov).

Kromě těchto projevů jsou známá i sesuvná území jak závěrečných svahů ukončených lomů, tak závěrečných svahů nasypaných výsypek (viz pilíř městského hřbitova a oblast známá jako „Čingrovka“).

Plošně malá je oblast po hlubinné těžbě. Ta může být plochou tvorby bodových propadlin, po zavalujících se starých důlních dílech, která jsou v mapové dokumentaci zakreslena.

Z tohoto pohledu je možné udělat následující specifikaci ploch z hlediska dalšího využití.

Plocha A - Rozprostírá se na přírodou vytvořeném horninovém prostředí, pod kterým není vyvinuta hnědouhelná sloj. Základové půdy jsou tvořeny skalní zvětralinou, nebo kamenitými sutěmi, jako výsledek splachu zvětralin z úpatí Krušných hor. Jediným kritériem pro stavební využití území je únosnost základových půd.

Plocha B - Rozprostírá se na přírodou vytvořeném horninovém prostředí, pod kterým je vyvinuta hnědouhelná sloj, ale nebyla nikdy předmětem hornické činnosti. Základové půdy jsou tvořeny kamenitými sutěmi, jako výsledek splachu zvětralin z úpatí Krušných hor. Kritériem pro stavební využití území je únosnost základových půd. V našem případě se jedná o:

- celé zachovalé historické jádro města Košťany
- separátní pánve ve Střelné

Plocha C - Je tvořená mělkou vnitřní výsypkou do mocnosti 12 m sypanou v nízkých etážích. V našem případě se jedná o:

- plochu sportovního areálu ve městě
- část zastavěná průmyslovou zástavbou a rodinnými domky v oblasti „Černé moře“

Zakládání malých staveb je možné při respektování únosnosti a stability vnitřní výsypky. Nutno počítat s tím, že základová půda v ploše staveniště může změnit svůj charakter. Totéž platí i o hladině spodní vody, která ve výsypce nemá vytvořený přirozený režim.

Plocha D - Je tvořena převýšenou výsypkou zakládanou již strojním způsobem a byla vrstvena v 15 m etážích. V našem případě se jedná o:

- plochu výsypek východně od města k obcím Mstišov a Újezdeček
- plochu západně od Teplické ulice, za průmyslovou zónou směrem k vodní nádrži Barbora.

Obecné pravidlo stanoví, že doba stabilizace sypaného tělesa je úměrná ukládané vrstvě. Vzhledem k sypaní kolem roku 1970, doba konsolidace 30 let je nedostačující. V žádném případě se nedoporučuje bez odborného posouzení úprava závěrečných svahů těchto výsypek. Ta může vytvořit druhotné skluzové území, které svými účinky znemožní realizaci záměru. Typickým příkladem nestability je místní komunikace Košťany – Mstišov, která neustále má známky poklesů povrchu silničního tělesa.

Plocha E - Je tvořena skluzovým územím závěrečných svahů lomů Barbora a Otakar a vnitřní výsypky v lomu Barbora. V našem případě se jedná o:

- jižní a západní závěrečný svah pilíře městského hřbitova
- severní svah vnitřní výsypky lomu Barbora (oblast zvaná „Čingrovka“)

Skluzové území je nutno považovat za trvale nestabilní i po provedené sanaci. Negativem je skutečnost, že toto území přímo souvisí s jižním okrajem města.

Plocha F - Je tvořena poměrně malou plochou, kde v minulosti probíhala hornická činnost hlubinným způsobem. Zůstala zde hustá síť starých důlních děl (důlních chodeb) při mocnosti nadloží pouhých 6 m. V našem případě se jedná o:

- plochu severně od města o rozloze 200 x 100 m pod místní komunikací Košťany – Střelná

Opuštěné nevystrojené staré důlní dílo se může v libovolném čase zavalit. Podle mechaniky hornin vzniká v takovém případě na povrchu bodová propadlina (pinka) trychtýřovitého tvaru s destrukčními účinky. V minulosti se v této ploše vytvořily tři propadliny. Tato území se vylučují ze stavební činnosti, pokud není provedena řádná sanace území zaplavením volných důlních prostor nebo konstrukce základů není schopna odolat vzniklým propadům.

Plocha G - Byla tvořena evidovaným ložiskem křemence 3215500 u České geologické služby v Praze, které bylo těženo koncem 19. století. Ložisko i CHLÚ byly zrušeny.

Plocha H - Je tvořena bývalou hlubinnou dobývkou na cínové rudy v ploše místního názvu „Pod zatáčkou“. Dobývka podle dochované mapové dokumentace měla název Seegrunde.

Plocha CH - Jedná se o malý lom, známý pod místním názvem „Ježíšmarjá“. Zbytková jáma soužila jako skládka.

Dědičná štola SČVK - Jedná se o důlní dílo převádějící pitnou vodu z oblasti Vápenice do oblasti Zadní světlá (západně od silnice Teplice – Cínovec).

Závěry:

1/ *Sídelní útvar města Košťany je prakticky po celém obvodu zasažen minulou lomovou i hlubinnou hornickou činností. Předmětem této činnosti byly nerostné suroviny – uhlí, ryolit a křemenec, cínová ruda. Plochy zasažené hornickou činností jsou problémové pro další*

využití ke stavebním aktivitám. Výjimku tvoří pouze vytěžená plocha mělkého lomu Boží požehnání, jehož část v jižním úseku komunikace Košťany – Kamenný pahorek byla zastavěna malými rodinnými domy a část sportovního areálu severně od náměstí. Přesto při eventuelních stavebních aktivitách je nutné respektovat zásady zakládání na mělkých výsypkách.

2/ Stávající bytová zástavby historického jádra města Košťany je částečně nad hnědouhelnou slojí, která nebyla předmětem hornické činnosti. Ten samý závěr se vztahuje i na starou část osady Střelná. Sídliště Střelná a sídelní útvar Kamenný pahorek je mimo uhelnou sedimentaci.

3/ Plochy A, B, C se doporučují ke stavebním aktivitám.

Plocha D - výsypky jsou území, kde jsou základací podmínky složité natolik, že je činí nevhodným ke stavebním aktivitám. Zakládání je podmíněné respektováním únosnosti a stability výsypky i hladině spodní vody, která zde nemá přirozený režim. V případě zájmu o výstavbu musí být odborně posouzena stabilita výsypky a základací podmínky a objekty a budovy založeny odpovídajícím způsobem.

Plocha E – skluzové území vylučují trvale ze stavební činnosti.

Plocha F – je území tvorby bodových propadlin. Stavby musí respektovat Nařízení vlády č. 591/06 Sb. a ČSN 73 0039 – navrhování objektů na poddolovaném území, které lze realizovat po zaplnění důlních chodeb popílkem nebo založení na zvláštní konstrukci.

Plocha G – je tvořená ložiskem křemence 3215500, které již bylo zrušeno

Plocha H – je tvořená historickou dobývkou cínové rudy. Stavby na této ploše musí respektovat Nařízení vlády č. 591/06 Sb. a ČSN 73 0039 – Navrhování staveb na poddolovaném území.

Plocha CH – je tvořená malých uhelným lomem, který sloužil jako místní skládka komunálních odpadů.

4/ Ve zkoumané ploše se nenacházejí žádná úvodní důlní díla (jámy). Ve smyslu vyhlášky č. 52/97 Sb. nemusí být vyhlášovány stavební uzávěry ani ochranná pásma, kromě dobývky cínových rud, kde se nachází ústí štoly a světlíkové jámy.

5/ Dobývací prostory stanovené pro těžbu hnědého uhlí Pozorka, Košťany a Oldřichov byly zrušeny, v území se nacházejí tři chráněná ložisková území

6/ V severní části katastrálního území se nachází dědičná štola SČVK, která je součástí systému jímání vod pro teplickou oblast.

Z výše uvedených důvodů byla proto do grafiky hlavního zakresleny následující plochy pro které platí:

Plochy mělkých výsypek

Zakládání podmíněné respektováním únosnosti a stability vnitřní výsypky i hladině spodní vody, která zde nemá přirozený režim

Plochy převýšených výsypek

Území, kde jsou zakládací podmínky složité natolik, že jej činí nevhodným ke stavebním aktivitám. Zakládání je podmíněné respektováním únosnosti a stability výsypky i hladině spodní vody, která zde nemá přirozený režim. V případě zájmu o výstavbu musí být odborně posouzena stabilita výsypky a zakládací podmínky a objekty a budovy založeny odpovídajícím způsobem.

Plochy skluzových nestabilních území

Území trvale vyloučené ze stavební činnosti.

Plocha tvorby bodových propadlin v místech dřívější hornické činnosti

Stavby musí respektovat Nařízení vlády č. 591/06 Sb. a ČSN 73 0039 – navrhování objektů na poddolovaném území, které lze realizovat po zaplnění důlních chodeb popílkem nebo založení na zvláštní konstrukci.

Poddolovaná území (pozn. vč. plochy H)

Stavby na této ploše musí respektovat přepisy pro stavby na poddolovaném území.

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 UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití závazně určuje režim využití jednotlivých ploch. V rámci územního plánu je zařazení ploch s rozdílným způsobem využití do typů provedeno dle požadavků stavebního zákona č. 183/2006Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Ve výkresové dokumentaci je označení typů ploch s rozdílným způsobem využití provedeno jednak grafickým symbolem a dále u vybraných ploch textovou zkratkou.

V rámci územního plánu byly vymezeny následující typy ploch s rozdílným způsobem využití:

zkratka	základní typ :	subtyp :
	<i>plochy bydlení:</i>	
BI		plochy individuálních forem bydlení,
BR		plochy individuálních forem bydlení – - v lokalitách rozptýlené zástavby
BH		plochy hromadných forem bydlení,
	<i>plochy rekreace:</i>	
R		plochy rekreace – příměstská rekreace,
RZ		plochy rekreace – zahrádky a zahrádkářské kolonie

OV	plochy občanského vybavení,
VP	plochy veřejných prostranství,
S	plochy smíšené obytné, <i>plochy dopravní infrastruktury:</i>
Ds	plochy silniční dopravy,
Dz	plochy drážní dopravy,
TI	plochy technické infrastruktury, <i>plochy výroby a skladování:</i>
V	plochy výroby a skladování,
VOZ	plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů
VS	plochy smíšené výrobní,
VO	plochy vodní a vodohospodářské,
NZ	plochy zemědělské,
NL	plochy lesní,
P	plochy přírodní,
NS	plochy smíšené nezastavěného území,
IZ	plochy specifické – izolační zeleň (stanovené dle § 3 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb.) plochy specifické – hřbitov (bez textových podmínek), (stanovené dle § 3 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb.)

Zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití definuje jejich přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití (podmínkou pro podmíněně přípustné využití je souhlas zastupitelstva obce se záměrem) a podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – těmi územní plán většinou určuje záměrné zpřísnění parametrů podmínek pro výstavbu daných prováděcími vyhláškami stavebního zákona. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je zařazeno na následujících stranách územního plánu.

Z dřívější hornické činnosti vyplývají pro výstavbu ve vybraných územích, která byla zakreslena do výkresové dokumentace, následující omezení pro výstavbu:

Plochy mělkých výsypek - zakládání podmíněně respektováním únosností a stability vnitřní výsypky i hladině spodní vody, která zde nemá přirozený režim

Plochy převýšených výsypek – území, kde jsou základací podmínky složité natolik, že jej činí nevhodným ke stavebním aktivitám. Zakládání je podmíněné respektováním únosnosti a stability výsypky i hladině spodní vody, která zde nemá přirozený režim. V případě zájmu o výstavbu musí být odborně posouzena stabilita výsypky a základací podmínky a objekty a budovy založeny odpovídajícím způsobem.

Plochy skluzových nestabilních území - území trvale vyloučené ze stavební činnosti.

Plocha tvorby bodových propadlin v místech dřívější hornické činnosti - stavby musí respektovat Nařízení vlády č. 591/06 Sb. a ČSN 73 0039 – navrhování objektů na poddolovaném území, které lze realizovat po zaplnění důlních chodeb popílkem nebo založení na zvláštní konstrukci.

Poddolovaná území - stavby na této ploše musí respektovat přepisy pro stavby na poddolovaném území.

- v k.ú. Košťany a v k.ú. Střelná musí výstavba mít soustředěnou strukturu zástavby městského charakteru, forma zástavby zde není omezena. V plochách typu plochy bydlení v lokalitách rozptýlené zástavby (BR) mít zástavba strukturu s rozptýlenou zástavbou.

- v předchozím odstavci popisované pojmy charakteru a struktury zástavby jsou definovány takto:

„Rozptýlená zástavba“ – zástavba s velmi nízkou hustotou zastavění zpravidla na horských loukách, zástavba nevytváří souvisle zastavěné území, jednotlivé budovy či areály budov (usedlosti) jsou odděleny zemědělskou či lesní půdou, nebo jinou kulturou tvořící nezastavěné území.

„Soustředěná zástavba“ – zástavba vytváří souvislé plochy zastavěného území plošných sídelních útvarů venkovského či městského charakteru. Způsobu zastavění, parcelace a uspořádání veřejných prostranství má buď rozvolněný či uzavřený (kompaktní) charakter.

„Rozvolněná zástavba“ – otevřené formy a bloky zástavby s veřejně přístupným prostorem mezi budovami.

„Uzavřená zástavba“(kompaktní) – uzavřené formy a bloky zástavby s veřejně nepřístupným prostorem mezi budovami. Forma zástavby vytváří neprostupné bloky, jejichž rozhraní s veřejným prostranstvím, tvořené oplocením či uliční fasádou budov, jednoznačně vymezuje veřejné prostranství (typicky ve formě uličních prostorů či náměstí).

„Zástavba venkovského charakteru“ - ve vesnicích a malých sídlech charakteristická tím, že formy zastavění se obvykle omezují na samostatně stojící budovy či areály budov (usedlosti), které jsou od sebe stavebně odděleny (vzhledem k vlastnickým

poměrům a převažujícímu individuálnímu způsobu výstavby). Převažují samostatně stojící budovy či shluky budov (usedlosti), spíše výjimečně se v určitých regionech vyskytuje řadová zástavba či dvojdomy. Výšková hladina zástavby je nízká a obvykle nepřevyšuje dvě nadzemní podlaží a podkroví. Výšková hladina zástavby je překračována výjimečně a to zpravidla hospodářskými budovami charakteru sýpek, sil a dalších staveb pro zemědělství, budovami občanské vybavenosti (škola, kostel) a případně ojedinělými stavbami kulturního a památkového významu charakteru zámků, tvrzí a pod.

„Zástavba městského charakteru“: je charakteristická kombinací různých forem zastavění, kdy vedle kromě stojících budov jsou přítomné (často i převažující) intenzivnější formy zastavění ve formě dvojdomů a řadové zástavby, která ve větších městech vytváří formy zcela či částečně uzavřených bloků staveb.

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ (BI)

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro bydlení - umožňující pohyb, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupná veřejná prostranství a občanské vybavení

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- plochy zahrádek a zahrádkových osad

Nepřípustné využití

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 200 m²
- pozemky novostaveb bytových domů
- pozemky novostaveb pro rodinnou rekreaci

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- stavby bytových domů s podmínkou, že se jedná o stávající objekty
- stavby pro individuální rekreaci (rodinnou rekreaci) s podmínkou, že jde o stávající objekty
- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby.
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí.
- Využití rozvojových ploch č. 2, 3, 6 a 15a bude podmíněno provedením podrobnějšího botanického a zoologického průzkumu s vyhodnocením využití území, v případě prokázání výskytu ZCH druhů organismů v území bude jejich využití podmíněno povolením výjimky ze zákazů podle § 56 zákona.

- Využití rozvojových ploch č.1 a č.16 bude podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů stanovených právním předpisem pro ochranu zdraví obyvatel (hluk, vibrace, prašnost způsobené silniční dopravou) popř. provedením protihlukových opatření.
- Využití rozvojové plochy č. 15a bude podmíněno respektováním výhradního ložiska hnědého uhlí

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží) a výška zástavby musí být vždy podřízena a řešena v kontextu s okolní zástavbou (v případě rizika narušení kontextu tedy nebudou dosaženy výše uvedené limity podlažnosti budov)
- v rozvojové ploše 309 nelze umisťovat stavby ve vzdálenosti do 18 m od hranice lesního pozemku p.č. 149/16 v k.ú. Střelná, vyjma oplocení

PLOCHY BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY (BR)

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro bydlení ve formě rodinných domů v zástavbě rozptýleného charakteru

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

- pozemky občanského vybavení a výroby
- pozemky bytových domů
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- pozemky zemědělského půdního fondu a stavby pro zemědělství s podmínkou, že jejich rozsahu nepřekročí rozsahu nezbytný pro údržbu souvisejících zemědělských pozemků.
- Využití rozvojové plochy č. 10a bude podmíněno provedením podrobnějšího botanického a zoologického průzkumu s vyhodnocením využití území, v případě prokázání výskytu ZCH druhů organismů v území bude jejich využití podmíněno povolením výjimky ze zákazů podle § 56 zákona.
- Využití rozvojové plochy č.10a bude podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů stanovených právním předpisem pro ochranu zdraví obyvatel (hluk, vibrace, prašnost způsobené silniční dopravou) popř. provedením protihlukových opatření.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- ve vymezené dílčí ploše lze realizovat počet stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů pouze v počtu odpovídajícím počtu hvězdiček zakreslených v hlavním výkresu v příslušné vymezené ploše v hlavním výkresu dané ploše, toto pravidlo vyplývá z požadavku na rozvolněnou (rozptýlenou) zástavbu – tento požadavek je odůvodněn polohou ploch v krajinářsky citlivém kontextu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena s limitem max. 1 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 1 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 prvního nadzemního podlaží).

PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ (BH)

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro bydlení - umožňující pohyb, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupná veřejná prostranství a občanské vybavení

Přípustné využití

- pozemky bytových domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše

Nepřípustné využití

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 600 m²
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby.
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí.
- pozemky rodinných domů s podmínkou, že jejich umístění odpovídá kontextu okolí.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nová zástavba bude vždy řešena s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží) a výška zástavby musí být vždy podřízena a řešena v kontextu s okolní zástavbou (v případě rizika narušení kontextu tedy nebudou dosaženy výše uvedené limity podlažnosti budov)

PLOCHY REKREACE – PŘÍMĚSTSKÁ REKREACE (RP)

(subtyp §5 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro sport a rekreaci – dětská hřiště, pláže a sportovní plochy
- parky a veřejná zeleň, odpočivné plochy

Přípustné využití

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky odpovídajícího souvisejícího občanského vybavení zejména ve sféře stravování pouze pro potřebu vymezené plochy,

Nepřípustné využití

- pozemky staveb občanského vybavení nad rámec potřeby vymezené plochy
- stavby pro veřejné ubytování, kromě podmíněně přípustných
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní dopravní stavby
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- pozemky pro veřejné ubytování s podmínkou, že bude realizováno ve formě tábořiště či kempu

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako max. jednopodlažní s podkrovím
- stavby pro veřejné ubytování mohou být realizovány pouze ve formě staveb o zastavěné ploše max. 25 m²

PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE (RZ)

(subtyp §5 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro zahrádkářské osady a zahrady

Přípustné využití

- stavby a zařízení slučitelné s provozem zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- velkokapacitní dopravní stavby
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Podmíněně přípustné využití*(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)*

- stavby a zařízení občanské vybavenosti a služeb s podmínkou, že jejich provoz bezprostředně související s provozem zahrádek a je slučitelný s rekreací,
- využití rozvojové plochy č.24, která leží v částečném překryvu se záplavovým území vodního toku Bouřlivec musí respektovat omezení vyplývající z této polohy vyplývající,
- využití rozvojové plochy č. 24 bude podmíněno provedením podrobnějšího botanického a zoologického průzkumu s vyhodnocením využití území, v případě prokázání výskytu ZCH druhů organismů v území bude jejich využití podmíněno povolením výjimky ze zákazů podle § 56 zákona.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní o max . výměře zastavěné plochy 25 m²

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)

(§6 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

není určeno

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- změna způsobu funkčního využití – druhu občanské vybavenosti u stávajících ploch občanské vybavenosti
- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1 000 m²
- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- čerpací stanice pohonných hmot

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží) a výška zástavby musí být vždy podřízena a řešena v kontextu s okolní zástavbou (v případě rizika narušení kontextu tedy nebudou dosaženy výše uvedené limity podlažnosti budov)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství

Přípustné využití

- pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

není určeno

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- pozemky občanského vybavení sloučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S)

(§8 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy bydlení, občanského vybavení a případně nerušící výroby a služeb s vyloučením staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1000 m²
- pozemky bytových domů

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- čerpací stanice pohonných hmot
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- nerušící výroba a služby

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena s limitem max. 4 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží) a výška zástavby musí být vždy podřízena a řešena v kontextu s okolní zástavbou (v případě rizika narušení kontextu tedy nebudou dosaženy výše uvedené limity podlažnosti budov)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**plochy silniční dopravy (DS)**

(subtyp §9 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

● samostatně vymezené plochy silniční dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch, navrhované liniové stavby jsou v územním plánu zpravidla vyjádřeny formou koridoru

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací,
- pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovodné a izolační zeleně, chodníky, parkovací stání, zastávky
- plochy garáží a parkingů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky ostatních veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití a Podmíněně přípustné využití

není určeno

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní
- dopravní infrastruktura bude řešena způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany (zpevněné, min. šíře 3 m)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

plochy železniční dopravy (DZ)

(subtyp §9 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- samostatně vymezené plochy drážní dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch,

Přípustné využití

- pozemky dráhy a vleček, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.

Nepřípustné využití a Podmíněně přípustné využití

není určeno

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nová zástavba bude vždy řešena jako přízemní
-

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

(§10 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy technické infrastruktury samostatně vymezené v plochách, kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Přípustné využití

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

není určeno

Podmíněně přípustné využití

není určeno

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nová zástavba bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím, či ustupujícím podlaží o výměře max. 2/3 nižšího podlaží

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)

(§11 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb

Přípustné využití

- pozemky pro lehkou nerušící výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb, kde negativní vliv na okolí nepřekračuje hranice areálu.
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné

Nepřípustné využití

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1 000 m²
- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- technologické zařízení sloužící k výrobě elektrické a tepelné energie, včetně spaloven odpadů.,
- těžká strojní výroba, petrochemický a chemický průmysl, vč. zinkoven, autovrakovišť, uhelných a koksových kotelen.

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- čerpací stanice pohonných hmot
- technologická zařízení sloužící k výrobě elektrické energie, s podmínkou přípustnosti pouze ve formě zařízení fotovoltaiky,
- technologická zařízení sloužící k výrobě tepelné energie, s podmínkou přípustnosti pouze pro zařízení na výrobu tepla pro vlastní potřebu (vytápění provozů) bez možnosti dalšího prodeje nebo bezplatného přenechání komodity (tepla), nesmí se jednat o spalování odpadů.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- plochy výroby a skladování musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
 - výšková regulace zástavby: výška zástavby musí být vždy podřízena a řešena v kontextu s okolní zástavbou, nesmí překročit výšku 12 metrů, u komínů 17 metrů od rostlého terénu.
-

PLOCHY VÝROBY ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ (VOZ)

(§11 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů,

Přípustné využití

- pozemky pro technologie výroby energie na bázi fotovoltaiky,
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné

Nepřípustné využití

- jakékoliv další stavby vč. staveb pro výrobu

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- stavby pro zemědělství v rozsahu odpovídajícím vlastní potřebě obhospodařování vymezené plochy, s podmínkou, že se nesmí jednat o stavby pro komerční chov a výkrm hospodářských zvířat (např. prasat, drůbeže, skotu, atd.)

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: výška zástavby musí být vždy podřízena a řešena v kontextu s okolní zástavbou a krajinou, do max. výšky 8 m od rostlého terénu
- technologie bude prostorově řešena tak, aby kolony vytvářely vhodně dimenzované struktury s doprovodem zeleně a nedošlo k vytvoření homogenních ploch negativně ovlivňujících kontext lokality z hlediska krajinného rázu

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS)

(§12 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- pozemky zahrnující plochy lehké nerušící výroby a skladování, plochy občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury
- stávající výrobní provozy a sklady ve stávajících plochách výrobních smíšených

Přípustné využití

- pozemky pro lehkou nerušící výrobu, skladové areály kde negativní vliv na okolí nepřekračuje hranice areálu.
- pozemky zemědělských staveb kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné
- stávající stavby pro bydlení
- stávající výrobní provozy a sklady ve stávajících plochách výrobních smíšených
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné

Nepřípustné využití

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 1 000 m²
- stavby pro bydlení (kromě stávajících)
- bary, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování jako jsou ubytovny, noclehárny, azylové domy apod.
- stavby pro chov a výkrm hospodářských zvířat (např. prasat, drůbeže, skotu, atd.)
- technologické zařízení sloužící k výrobě elektrické a tepelné energie, včetně spaloven odpadů,
- těžká strojní výroba, petrochemický a chemický průmysl, vč. zinkoven, autovrakovišť, uhelných a koksových kotlen.

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, kavárny, bufety.
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí kromě využití specifikovaného jako nepřípustné
- čerpací stanice pohonných hmot
- bydlení majitelů a služební byty pro zaměstnance v adekvátním rozsahu
- technologické zařízení sloužící k výrobě elektrické energie, s podmínkou přípustnosti pouze ve formě zařízení fotovoltaiky,
- technologické zařízení sloužící k výrobě tepelné energie, s podmínkou přípustnosti pouze pro zařízení na výrobu tepla pro vlastní potřebu (vytápění provozů) bez možnosti dalšího prodeje nebo bezplatného přenechání komodity (tepla), nesmí se jednat o spalování odpadů.
- Využití rozvojové plochy č. 15b bude podmíněno provedením podrobnějšího botanického a zoologického průzkumu s vyhodnocením využití území, v případě prokázání výskytu ZCH druhů organismů v území bude jejich využití podmíněno povolením výjimky ze zákazů podle § 56 zákona.
- Využití rozvojové plochy č. 15b bude podmíněno respektováním výhradního ložiska hnědého uhlí

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- plochy výroby a skladování musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena s limitem max. výšky do 12 m u budov a 17 m u komínů od rostlého terénu a s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží) a výška zástavby musí být vždy podřízena a řešena v kontextu s okolní zástavbou (v případě rizika narušení kontextu tedy nebudou dosaženy výše uvedené limity podlažnosti budov)
- dispozičně provozní uspořádání areálů smíšených výrobních ploch musí směřovat k takovému uspořádání, které bude k přilehlým plochám bydlení a veřejným prostranstvím umisťovat ty provozy, jejichž vliv na okolí je nerušivý (tedy např. izolační zeleň, administrativní budovy a pod.).

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(§13 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- pozemky prvků ÚSES

Nepřípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(§14 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy pro převažující zemědělské využití

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití - není stanoveno**Podmíněně přípustné využití**

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by nepřiměřeně znehodnotily okolního území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.) a nepřiměřeně zasáhly do krajinného rázu

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím

PLOCHY LESNÍ

(§15 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy pro převažující využití pozemků pro les.

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití - není stanoveno**Podmíněně přípustné využití**

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by nepřiměřeně znehodnotily okolního území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.) a nepřiměřeně zasáhly do krajinného rázu

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím, resp. přízemní s podkrovím

PLOCHY PŘÍRODNÍ

(§ 16 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- ochrana přírody a krajiny ve smíšených plochách nezastavěného území (plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní), které leží v překryvu s pozemky maloplošných zvláště chráněných územích a biocentry územního systému ekologické stability

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

- nová výstavba budov

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by nepřiměřeně znehodnotily okolního území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.) a nepřiměřeně zasáhly do krajinného rázu

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury s podmínkou nezbytnosti a minimálního rozsahu

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: případná nezbytná zástavba technické infrastruktury bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(§ 17 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by nepřiměřeně znehodnotily okolního území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.) a nepřiměřeně zasáhly do krajinného rázu

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím

PLOCHY SPECIFICKÉ – IZOLAČNÍ ZELEŇ (IZ)

(§ 3 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy zeleně oddělující sídelní útvar a jeho části od volné krajiny či dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- umístění mobiliáře u veřejných komunikací (lavičky, odpadkové koše a pod.)
- zahrady

Nepřípustné využití

- výstavba budov

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- výstavba drobných staveb charakteru altánů a kiosků a dětských hřišť

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výstavba drobných staveb omezena výškově na přízemní stavby a zastavěnou plochu do 25 m²

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby

V rámci návrhu územního plánu byly vymezeny plochy pro následující veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :

Technická infrastruktura:

- K1 - splašková kanalizace – prostor Hampuš
- K2 - splašková kanalizace – prostor Střelná – k zámku

Dopravní infrastruktura:

- MK1 - koridor obslužné místní komunikace ve Střelné
- MK2 – místní obslužná komunikace ve Střelné

Veřejně prospěšná opatření

V rámci návrhu územního plánu byly vymezeny plochy pro následující veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :

Pro založení prvků územního systému ekologické stability:

Těmito VPO jsou dle § 170 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pozemky **k založení prvků ÚSES**.

Podmínky využití:

- neumísťovat do předmětné plochy jakékoliv stavby, které by znesnadňovaly či znemožňovaly budoucí založení skladebné části ÚSES, s výjimkou liniových staveb veřejné infrastruktury v případě krátkého křížení chybějícího úseku biokoridoru,
- po zpracování dokumentace typu „Projekt ÚSES“ přistoupit k realizaci opatření k založení chybějící skladebné části ÚSES dle této dokumentace.

Seznam skladebných prvků ÚSES, pro něž lze po vydání ÚP práva k pozemkům odejmout či omezit:

Jako VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, je vymezen krátký úsek lokálního biokoridoru při západní hranici území v k.ú. Střelná. Formálně je tento pozemek veden jako orná půda, ve skutečnosti se jedná o dlouhodobě nevyužívané území při umělém vodním toku, který byl vytvořen k napuštění terénní deprese Otakar. V současnosti je celá konstrukce z betonových panelů bez využití.

- lokální (místní) biokoridor Y (západní část v prostoru Hampuš dle výkresu VPS, VPO a asanací)

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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

V rámci řešení územního plánu nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby či veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Dokumentace úplného znění územního plánu, zachycující právní stav územního plánu po změně č.2 obsahuje:

- svazek Úplné znění územního plánu Košťany - Textová část úplného znění (právního stavu) územního plánu po změně č.2 územního plánu, počet listů: 60¹

Výkresová dokumentace úplného znění (právního stavu) po změně č.3 obsahuje celkem 5 výkresů:

- výkres základního členění území - v měřítku 1:10 000
- hlavní výkres - v měřítku 1:5 000 (urbanizovaná část území obce);
- hlavní výkres - v měřítku 1:10 000 (celé správní území obce);
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - v měřítku 1:10 000;
- koordinační výkres - v měřítku 1:10 000 (celé správní území obce).

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje dvě plochy územních rezerv. Jedná se o plochu označenou identifikačním číslem **10b** ve Střelné – rezervovanou pro bydlení a dále o plochu č. **14** v prostoru navazujícím na centrum Košťan. Tato plocha je dnes na lesních pozemcích

¹ Bylo upraveno dle aktuálního výsledného rozsahu

(PUPFL) a je rezervována pro rozvoj smíšeného obytného území centra pro posílení jeho centrální funkce a městotvorných prvků.

Podmínky pro prověření možného budoucího využití uvedených územních rezerv jsou definovány potřebou hájit plochy pro budoucí rozvoj obytného a smíšeného obytného území.

K. 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

Plochy, ve kterých je uloženo prověření územní studií jsou územním plánem vymezeny v těchto lokalitách:

označení plochy	KÚ	podmínky pro pořízení a cíle územní studie	typ plochy s rozdílným způsobem využití
6	2	koordinace prostorového a funkčního uspořádání velké rozvojové plochy pro bydlení; studie stanoví etapizaci výstavby a prověří využitelnost konkrétních částí plochy pro výstavbu na základě botanického průzkumu a vyhodnocení území	PLOCHY BYDLENÍ
14	1	koordinace prostorového a funkčního uspořádání centrálního prostoru měst a v těsné vazbě na Mírové náměstí;	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
20			PLOCHY BYDLENÍ
15a	1	koordinace prostorového a funkčního uspořádání velké rozvojové plochy pro bydlení;	PLOCHY BYDLENÍ
15b		koordinace prostorového a funkčního uspořádání velké rozvojové plochy pro výrobu a smíšené výrobní plochy (komerční funkce);	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
15c		koordinace prostorového a funkčního uspořádání velké rozvojové plochy pro příměstskou rekreaci;	REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ

KÚ = katastrální území: 1 = Košťany, 2 = Střelná

Územní studie je vždy nutno společně pořídit v územním rozsahu, který zahrne minimálně ty plochy, které jsou společně uvedeny v jedné buňce sloupce „označení plochy“ ve výše uvedené tabulce.

Lhůty pro pořízení studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti jsou stanoveny pro jednotlivé plochy na období 4 let od vydání změny č. 3 územního plánu.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE 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

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování nejsou územním plánem vymezeny.

M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V rámci řešení územního plánu není stanoveno pořadí změn – etapizace. Stanovení etapizace u rozvojových ploch č. 1a, 2 a 6 bude součástí řešení předepsaných územních studií.

N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Návrh územního plánu neobsahuje vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

O. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán neobsahuje vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

P. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci územního plánu nebyla stanovena kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.