

Změna č.2

územního plánu Košťany

Textová část změny územního plánu
Dokumentace k vydání změny č.2 územního plánu

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Změnu č.2 územního plánu Košťany vydalo:	Zastupitelstvo města Košťany
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:	Ing.arch. František Pospíšil, Ph.D.
Razítko	Podpis

Obsah:

Identifikační údaje	4
Obsah dokumentace	5
a. Vymezení zastavěného území.....	6
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
Koncepce rozvoje území obce	6
Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	6
c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	7
e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů.	7
f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
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	18
h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	18
i. Údaje o počtu listů změny č.2 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	18
j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	19
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	19
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.....	19
m. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	19

- n. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....20
- o. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....20
- p. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....20

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace: územní plán – změna č.2

etapa: dokumentace k vydání změny č.2 územního plánu

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

OBSAH DOKUMENTACE

Textová část dokumentace změny č.2 územního plánu:

- svazek Změna č.2 územního plánu Košťany — Textová část změny územního plánu;
- svazek Změna č.2 územního plánu Košťany — Textová část změny územního plánu, úplné znění (návrh právního stavu územního plánu po změně č. 2);
- svazek Změna č.2 územního plánu Košťany - Textová část odůvodnění;

Grafická část dokumentace změny č.2 územního plánu:

výroková část:

- výkres základního členění území - v měřítku 1: 5 000 (v rozsahu dotčeném úpravami dle aktualizace vymezení zastavěného území);
- hlavní výkres - v měřítku 1: 5 000 (výřezy pro řešené území změny);

odůvodnění:

- koordinační výkres - v měřítku 1: 5 000 (v rozsahu hlavního výkresu změny);
- hlavní výkres, předpokládaný právní stav po změně č.2 - v měřítku 1:5000 (jižní, urbanizovaná, část území obce);

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Kapitola se za poslední větu doplňuje textem:

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

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

Koncepce rozvoje území obce

Subkapitola se změnou územního plánu nemění.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Subkapitola se v oddíle „Ochrana přírodních a krajinných hodnot“ odstavec 1/, doplňuje takto:

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“.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ.

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Kapitola se mění takto:

Poslední věta úvodu se mění takto a za ní následuje doplňující text:

- 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) má 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 souvislé 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.

Podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití se upravují takto:

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ (BI)

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se mění takto:

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.

- ~~čerpací stanice pohonných hmot s podmínkou, že tyto smí být lokalizovány pouze v přímé návaznosti na silnice I. – III. třídy~~

- 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)

PLOCHY BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY (BR)

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se mění takto:

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
- ~~čerpací stanice pohonných hmot~~

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.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se mění takto:**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.
- ~~čerpací stanice pohonných hmot s podmínkou, že tyto smí být lokalizovány pouze v přímé návaznosti na silnice I.—III. třídy~~
- 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.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE (RZ)

(subtyp §5 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se mění takto:

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 územím vodního toku Bouřlivec musí respektovat omezení vyplývající z této polohy vyplývající,
- využití rozvojové plochy č. 24 bude podmíněně 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 ~~s plochou či nízkou pultovou střechou~~ o max. výměře zastavěné plochy 25 m²

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)

(§6 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S)

(§8 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

plochy silniční dopravy (DS)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

plochy železniční dopravy (DZ)

(subtyp §9 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

(§10 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)

(§11 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY VÝROBY ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ (VOZ)

(§11 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS)

(§12 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se mění takto:

Převažující způsob využití

- pozemky zahrnující plochy lehké nerušící výroby a skladování, plochy občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury

~~● stávající bytové domy~~

- 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 bytové domy~~

- 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

~~● pozemky bytových domů (vyjma pozemků stávajících bytových domů)~~

- 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 strojná 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.)

- 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 na střeších objektů,
- 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.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(§14 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY LESNÍ

(§15 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY PŘÍRODNÍ

(§ 16 vyhlášky 501/2006 Sb.)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(§ 17 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

PLOCHY SPECIFICKÉ – IZOLAČNÍ ZELEŇ (IZ)

(§ 3 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb.)

Podmínky pro využití tohoto druhu plochy se nemění;

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

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část dokumentace návrhu změny č.2 územního plánu:

- svazek Změna č.2 územního plánu Košťany — Textová část změny územního plánu; 20 listů
- svazek Změna č.2 územního plánu Košťany — Textová část změny územního plánu, úplné znění (návrh právního stavu územního plánu po změně č. 2); 60 listů
- svazek Změna č.2 územního plánu Košťany - Textová část odůvodnění; 129 listů

Grafická část dokumentace změny č.2 územního plánu obsahuje celkem 4 výkresy:

výroková část:

- výkres základního členění území - v měřítku 1: 5 000 (v rozsahu dotčeném úpravami dle aktualizace vymezení zastavěného území);
- hlavní výkres - v měřítku 1: 5 000 (výřezy pro řešené území změny);

odůvodnění:

- koordinační výkres - v měřítku 1: 5 000 (v rozsahu hlavního výkresu změny);
- hlavní výkres, předpokládaný právní stav po změně č.2 - v měřítku 1:5000 (jižní, urbanizovaná, část území obce);

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

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou územního plánu nemění.

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

Kapitola se změnou územního plánu nemění.