

Změna č.2

Územního plánu Košťany

Textová část odůvodnění

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 Táborská 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	5
_1. ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)	6
1.A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	6
1.B VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	6
1.C VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	11
1.D VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	12
D.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	12
D.2 VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ PŮDY Z POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	12
_2. část ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU dle §53 odst. (4) a (5) zák. č. 183/2006Sb. .	12
2.A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE Odst. 4 (dle §53 odst. (4) zák. č. 183/2006Sb.	12
2.A.A VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	12
2.A.B VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	29
2.A.C VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, (zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území).....	68
2.A.D VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	69
2.A.E VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	70
2.B ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	72
2.C STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5	73

2.D SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	73
2.E KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY ...	74
2.E.A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	74
2.E.B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	74
2.E.C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	74
2.E.D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ	80
2.E.E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A POD.	81
2.E.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	81
2.E.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.....	82
2.E.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	82
2.E.I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	82
2.E.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	82
2.E.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.....	83
2.E.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	83
2.E.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	83
2.E.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	84
2.E.O. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	84
2.E.P. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	84
2.F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	84
_3. ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU dle § 53 odst. (5) zák. č. 183/2006Sb., správního řádu a ostatní přílohy	85
3.A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	85
3.B ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	87
3.C VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	97
3.D VÝKLAD POJMŮ A ZKRATEK	115
3.E ZPRACOVATELSKÝ KOLEKTIV	129

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

_1. ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (DLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.)

1.A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území města Košťany (katastrální území Střelná a Košťany) je charakteristické urbanizovanou jižní částí území, výrazně poznamenanou těžební činností a neurbanizovanou severní polovinou tvořenou zalesněnými svahy Krušných hor a jejich náhorními parovinami. Město leží v severozápadním zázemí Teplic. Spádovými a správními centry jsou města Duchcov a Teplice, které vytvářejí ve svém okolí aglomerační uskupení. Teplice jsou sídlem úřadu obce s rozšířenou působností (cca 51 000 obyvatel) a Duchcov je pověřeným obecním úřadem.

Z hlediska širších územních vztahů sousedí Košťany bezprostředně s městy a obcemi Teplice, Hrob, Dubí, Jeníkov, Újezdeček a Mikulov. Dílčí změny územního plánu provedené v rámci změny č. 2 územního plánu Košťany jsou pouze místního významu a nebudou mít vliv na koncepce rozvoje sousedních měst a obcí vyplývající z jejich platných územně plánovacích dokumentací.

1.B VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Požadavky zadání	Vyhodnocení splnění
a/ POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	
1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Změna č. 2 územního plánu Košťany (dále jen Změna č. 2) bude řešit změnu vymezení stávající výrobní smíšené plochy na Kamenném pahorku v Košťanech mezi silnicemi III. třídy III/25340 a III/25338 a plochy stávající výrobní smíšené tamtéž na protilehlé straně silnice III/25340 (bývalý areál Pozemních staveb). V ÚP Košťany jsou tyto plochy, nacházející se	Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany provedlo v souladu s požadavky zadání na základě aktuálního stavu využití řešeného území úpravy vymezení a zařazení ploch

Požadavky zadání	Vyhodnocení splnění
<p>v zastavěném území, vymezeny jako stávající plochy výrobní smíšené (VS). V plochách se kromě staveb pro výrobu a skladování nacházejí také rodinné domy, bytové domy a stavby občanského vybavení. Požadavkem města Košťany je tyto plochy podrobněji členit na plochy výrobní (V) či výrobní smíšené (VS), plochy určené pro bydlení (bydlení hromadné BH, popř. bydlení individuální BI, popř. smíšené obytné S) a event. pro občanské vybavení (O) dle skutečného stavu v těchto řešených plochách.</p> <p>Podrobnější a konkrétní specifikace způsobu členění je předmětem prověření a následného návrhu Změny č. 2.</p>	<p>řešeného území s tím, že tyto plochy jsou podrobněji členěny na plochy výrobní smíšené (VS), plochy určené pro bydlení (bydlení hromadné BH, popř. bydlení individuální BI, dle skutečného stavu v těchto řešených plochách).</p>
<p>Změnou č. 2 se nezmění stanovená koncepce rozvoje území města ani urbanistická koncepce podle platného ÚP Košťany.</p>	<p>Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany nemění stanovenou koncepci rozvoje území města ani urbanistickou koncepci podle platného ÚP Košťany.</p>
<p>Hodnoty přírodní, kulturní ani civilizační nebudou Změnou č. 2 dotčeny.</p>	<p>Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany se nedotýká přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.</p>
<p>V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude prověřena potřeba aktualizace zastavěného území.</p>	<p>Na základě stavu katastru nemovitostí byla provedena aktualizace vymezení zastavěného území.</p>
<p>Změna je natolik lokálního významu, že se nedotýká požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Teplice, Politiky ČR ve znění aktualizace č. 1 ani Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Odůvodnění Změny č. 2 však i přesto musí podle § 53 odst. 4 písm. a) a odst. 5 písm. a) stavebního zákona obsahovat odůvodnění souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK. Odůvodnění Změny č. 2 však i přesto musí podle § 53 odst. 4 písm. a) a odst. 5 písm. a) stavebního zákona obsahovat odůvodnění souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK (včetně vyhodnocení bodu 1. kapitoly 4.4 ZÚR ÚK).</p>	<p>Odůvodnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Teplice, Politiky ČR ve znění aktualizace č. 1 ani Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje je uvedeno v samostatných kapitolách svazku Odůvodnění změny č.2.</p>
<p>2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN</p>	
<p>Koncepce veřejné infrastruktury nebude Změnou č. 2 dotčena.</p>	<p>Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany nemění stanovenou koncepci veřejné infrastruktury koncepce podle platného ÚP Košťany.</p>

Požadavky zadání	Vyhodnocení splnění
3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	
Koncepce uspořádání krajiny nebude Změnou č. 2 dotčena.	Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany nemění stanovenou koncepci uspořádání krajiny koncepcí podle platného ÚP Košťany.
b/ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	
Ve Změně č. 2 nebudou vymezovány územní rezervy.	Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany se nedotýká vymezení územních rezerv.
c/ POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	
Změnou č. 2 nebudou dotčeny v ÚP Košťany vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.	Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany se nedotýká vymezení VPS a VPO.
d/ POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	
Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci se nevyžaduje.	Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany nevynechalo plochy a koridory, ve kterých je rozhodování podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci.
e/ PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	
Zpracování variant se nepožaduje.	Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany neobsahuje zpracování variant.
f/ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	

Požadavky zadání	Vyhodnocení splnění
Změna č. 2 bude přiměřeně splňovat požadavky na obsah stanovený v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.	Dokumentace Změny č. 2 byla zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu I.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
Bude obsahovat textovou a grafickou část návrhu a textovou a grafickou část odůvodnění. Součástí odůvodnění bude návrh právního stavu ÚP Košťany po vydání Změny č. 2.	Dokumentace Změny č. 2 obsahuje textovou a grafickou část návrhu a textovou a grafickou část odůvodnění. Součástí odůvodnění je textový i grafický návrh právního stavu ÚP Košťany po vydání Změny č. 2.
Textová část návrhu Změny č. 2 Bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu I.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a obsahově bude provázána s textovou částí ÚP Košťany ve znění právního stavu po vydání Změny č. 1.	Textová část návrhu Změny č. 2 byla zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu I.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a obsahově je provázána s textovou částí ÚP Košťany ve znění právního stavu po vydání Změny č. 1.
Grafická část Změny č. 2 Bude obsahovat hlavní výkres v měřítku 1 : 5000 zpracovaný formou výřezu řešeného území. Do výkresu základního členění a veřejně prospěšných staveb se řešení změny č. 2 nepromítne, proto se jejich zpracování nevyžaduje.	Grafická část Změny č. 2 obsahuje hlavní výkres v měřítku 1 : 5000 zpracovaný formou výřezu řešeného území. Dále obsahuje s ohledem na aktualizaci vymezení hranice zastavěného území i výkres základního členění území v rozsahu dotčeném úpravou vymezení hranice zastavěného území. Výkres VPS, VPO a asanační nebyl vyhotoven, neboť změna č. 2 ÚP se do tohoto výkresu nijak nepromítá.
Textová část odůvodnění Změny č. 2 Bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu II.(1) vyhlášky	Textová část odůvodnění Změny č. 2 byla zpracována v rozsahu

Požadavky zadání	Vyhodnocení splnění
č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.	dle přílohy č. 7 bodu II.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
<p>Grafická část odůvodnění Změny č. 2</p> <p>Formou výřezů řešeného území budou vypracovány pouze výkresy, do nichž se promítnou navrhované změny využití území.</p>	<p>Grafická část odůvodnění Změny č. 2 obsahuje koordinační výkres v měřítku 1 : 5000 zpracovaný formou výřezu řešeného území.</p> <p>Dále obsahuje s ohledem na požadavek zadání návrh právního stavu hlavního výkresu a výkresu základního členění.</p> <p>Výkresy širších vztahů a předpokládaných záborů půdního fondu nebyly vyhotoveny, neboť změna č. 2 ÚP se do těchto výkresů nijak nepromítá.</p>
<p>Počet vyhotovení dokumentace</p> <p>Návrh Změny č. 2 bude po dokončení předán pořizovateli v předběžně stanoveném počtu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu změny (§ 50 stavebního zákona), • v 1 vyhotovení pro řízení o změně (§ 52 stavebního zákona), • v 1 vyhotovení pro vydání změny (§ 53 stavebního zákona), • ve 4 vyhotoveních po vydání změny (§ 54 stavebního zákona). <p>Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na webových stránkách obce ve formátu pdf.</p>	Počet vyhotovení dokumentace byly dodrženy v souladu s požadavky.
g/ POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	
Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Košťany za období 09/2010 - 12/2015 č.j. 4185/ZPZ/2015/N-2346 ze dne 23. 12. 2015 vyloučilo významný vliv na předmět ochrany, popř. celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.	Řešení Změny č. 2 územního plánu Košťany s ohledem na požadavky zadání nebylo podrobena vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Požadavky zadání	Vyhodnocení splnění
<p>Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad ve svém stanovisku k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Košťany za období 09/2010 - 12/2015 č.j. 92/ZPZ/2016/SEA ze dne 7. 1. 2016 uvedlo, že Změnu č. 2 není nutné vyhodnotit z hlediska vlivů na životní prostředí.</p>	
<p>Z těchto důvodů není pro Změnu č. 2 nutné zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.</p>	
<p>Ve Změně č. 2 územního plánu Košťany je upraveno stávající využití st. p. č. 604 v k.ú. Košťany a související parcely 170/100, a to ze způsobu využití bydlení hromadné na využití bydlení individuální. Tato úprava je provedena na základě usnesení Zastupitelstva města Košťany č. 199/2016 ze dne 30. 3. 2016 a zjištění, že toto využití odpovídá způsobu využití sousedních pozemků a staveb a celé okolní lokality a proto jsou tyto pozemky o výměře 817 m² zahrnuty pod způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovený pro celou lokalitu.</p>	<p>Nejedná se o rozpor se zadáním změny č. 2 ÚP Košťany, úprava je provedena na základě skutečného stavu v území a v souladu se způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zařazení do Změny č. 2 bylo provedeno z důvodu zajištění hospodárnosti a racionality výkonu veřejné správy.</p>

1.C VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

1.D VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

D.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Řešení změny č. 2 územního plánu nenavrhuje žádné záměry, které by vyžadovaly nové zábory pozemků zemědělského půdního fondu. Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nemění vymezení zastavitelných ploch obsažených v platné podobě územního plánu.

D.2 VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ PŮDY Z POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Řešení změny č. 2 územního plánu nenavrhuje žádné záměry, které by vyžadovaly nové zábory pozemků určených k plnění funkce lesa. Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nemění vymezení zastavitelných ploch obsažených v platné podobě územního plánu.

2. část ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU dle §53 odst. (4) a (5) zák. č. 183/2006Sb.

2.A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4 (dle §53 odst. (4) zák. č. 183/2006Sb.

2.A.A VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (PÚR ČR) ve znění aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015 vyplývají požadavky, které se soustředí do tří oblastí:

1/ první, obecnou oblastí, je nutnost respektování relevantních republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V následujícím tabulkově uspořádaném přehledu je uvedeno vyhodnocení souladu a naplnění republikových priorit územního plánování v územním plánu. Vyhodnocení vychází z Pomůcky k uplatňování

republikových priorit PÚR ČR 2008 vydané MMR a ÚUR v červnu 2010. Vyhodnocení obsahuje stručnou rekapitulaci náplně priority a obecnou charakteristiku způsobu uplatnění priorit v územním plánování, dále vyhodnocení priority jednak z pohledu územního plánu Košťan a dále vyhodnocení konkrétního naplnění priority ve vztahu ke změně č.2.

Tabulka 1: Vyhodnocení republikových priorit PÚR ČR ve znění aktualizace č.1 z roku 2015

Priorita :	Vyhodnocení:
<p>Priorita dle odst. 14 PÚR - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.</p>	<p><i>Náplní priority je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Uplatnění této priority v územním plánu je zohledněno zohledněním řešením požadavků:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>vyplývajících z PÚR, územně plánovací dokumentace vydané krajem a širších územních vztahů</i> • <i>vyplývajících z ÚAP</i> • <i>na ochranu a rozvoj hodnot v území</i> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a vytváří podmínky pro zvyšování jejich kvality, zachovává stávající urbanistickou strukturu zástavby, doplňuje ji o nové zastavitelné plochy umožňující přirozený rozvoj města. V plné míře jsou chráněny a respektovány přírodní hodnoty (např.: registrovaný významný krajinný prvek „Kamenná slunce na Pramenáči“, registrovaný významný krajinný prvek „Louka ve Střelné“, přírodní rezervace „Rašeliniště u Jezera - Cínovecké rašeliniště“, významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a jejich nivy, rašeliniště, ptačí oblast „Východní Krušné hory“ 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 ve Střelné“, přírodní léčivé zdroje, vodní zdroje...). V rámci ochrany historických a kulturních hodnot se uplatňují především nemovitě kulturní památky a území památkové ochrany, která nejsou územním plánem dotčena. Stanovená základní koncepce rozvoje města vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj města.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke</p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p>změně č.2: Priorita je naplněna zpřesněním vymezení a zařazení ploch do jednotlivých PRZV způsobem, který zlepšuje ochranu zejména civilizačních hodnot území.</p>
<p>Priorita dle odst. 14a PÚR - Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.</p>	<p>Náplní priority je rozvíjet výrobní sektor zemědělství, lesnictví a těžby se zohledněním ochrany půdy a ekosystémů. Uplatnění této priority v územním plánu je zohledněno respektováním požadavků:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na ochranu a rozvoj hodnot v území, konkrétně kvalitního ZPF, <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>Územní plán nenavrhuje rozvoj primárního sektoru v oblasti těžby a zpracování surovin, protože již nyní jsou na území města zastoupeny nedostatečně využitě výrobní areály, které poskytují dostatečné zázemí pro rozvoj výrobních odvětví. Zemědělská půda je v území zastoupena především půdami horší kvality, její předpokládané zábory jsou v ÚP Košťany řádně odůvodněny a navrženy v rozsahu odsouhlaseném orgánem ochrany ZPF. Převážná část krajiny a nezastavěného území je tvořena lesními porosty. Ochrana ekologických funkcí krajiny je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability území, který je na území města zastoupen prvky všech úrovní (lokální, regionální, nadregionální).</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita se ve změně č. 2 neuplatňuje, neboť její řešení nevymezuje nové zastavitelné plochy nad rámec stávající územně plánovací dokumentace a nevyvolává nároky na zábory půdy</p>
<p>Priorita dle odst. 15 PÚR - Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.</p>	<p>Náplní priority je předcházet prostorově sociální segregaci. Uplatnění této priority je v územním plánu je zohledněno řešením:</p> <ul style="list-style-type: none"> • urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, • vymezení rozvojových ploch tak, aby nevznikly malé zcela prostorově odloučené lokality • vymezení ploch občanského vybavení a

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p><i>rozvojových ploch pro rekreaci</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>V Košťanech se ve větším měřítku neprojevují negativní důsledky sociální segregace. ÚP má jen omezené možnosti, jak ev. negativní vlivy na soudržnost obyvatel ovlivnit. Příspěť může vytvářením předpokladů pro společné využívání volného času – návrhem ploch pro rekreaci a občanské vybavenosti. Nebo např. vytvářením zlepšováním podmínek pro zaměstnanost obyvatel. Obě tyto možnosti ÚP Košťany nabízí.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: Priorita je naplněna zpřesněním vymezení a zařazení ploch do jednotlivých PRZV způsobem, který vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj kvality bydlení.</p>
<p>Priorita dle odst. 16 PÚR - Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.</p> <p>Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.</p>	<p><i>Náplní priority je upřednostnit komplexní řešení před jednostranným.</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánování obecně zohledněno tím, že územně plánovací činnost je sama o sobě komplexní činností a součástí jejího pořízení je projednání s veřejností. Vymezení ploch změn a stanovení podmínek pro využití těchto ploch a jejich prostorové uspořádání je změněn provedeno tak, aby bylo v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a ZÚR ÚK.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>V ÚP Košťany stanovený způsob využití území vytváří podmínky pro komplexní rozvoj zejména bydlení, občanské vybavenosti, rekreace, turistiky a sportu i dalších volnočasových aktivit, ale i výrobních a různých podnikatelských odvětví. ÚP byl vytvářen ve spolupráci a na základě podnětů města a vlastníků pozemků a staveb na území města a dalších subjektů.</i></p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita je naplněna samotnou potřebou pořízení změny č.2, která byla byla vyvolána na základě podnětů obyvatel města z důvodů zajistit zachování kvalitativních vlastností řešeného území.</i></p>
<p>Priorita dle odst. 16a PÚR - Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.</p>	<p><i>Náplní priority je aplikovat integrovaný koncept územního rozvoje v nadmístní úrovni</i></p> <p><i>Uvedená priorita je s ohledem na neúplnost soustavy nástrojů územního plánování obtížně splnitelná. Mezi ZÚR a ÚP v soustavě ÚPD totiž zcela chybí povinný územně plánovací dokument či podklad nadmístní úrovně, který by uvedený požadavek zajistil. .</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>Při zpracování ÚP Košťany byl princip integrovaného rozvoje území aplikován. ÚP byl vytvářen v koordinaci a souladu s územně plánovacími dokumentacemi sousedních měst a obcí, se známými záměry na úrovni republikové i krajské a se známými záměry dalších subjektů v území.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita se ve změně č. 2 přímo neuplatňuje. Změna č. 2 nemění integrovaný koncept územního rozvoje v nadmístní úrovni.</i></p>
<p>Priorita dle odst. 17 PÚR - Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.</p>	<p><i>Náplní priority je lokalizovat zastavitelné plochy pro vytváření pracovních příležitostí.</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno vymezením těch druhů ploch, které v dostatečné míře umožňují vytvoření nových pracovních příležitostí v obci.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci</p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p>územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: V ÚP Košťany je řešena stabilizace a rozvoj průmyslové výroby v rozsahu odpovídajícím možnostem řešeného území tak, aby vlivy z výroby nenarušovaly kvalitu bydlení. ÚP nenavrhuje nové plochy výroby, protože stávající výrobní plochy (Kamenný pahorek, Teplická ulice, centrum) poskytují dostatečný potenciál pro rozvoj výroby. Další možnosti pro vytváření pracovních příležitostí vytvářejí např. plochy pro občanskou vybavenost a smíšené plochy pro bydlení, ve kterých je možné umisťovat občanské vybavení a služby a podnikatelské záměry nerušící okolní obytnou zástavbu.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: Priorita je naplněna zpřesněním vymezení ploch do jednotlivých PRZV v souladu se stávajícím způsobem využití, Tímto je zachován potenciál pracovních příležitostí v řešeném území.</p>
<p>Priorita dle odst. 18 PÚR - Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.</p>	<p><i>Náplní priority je podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury, Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu provedeno tak, že kromě ploch pro bydlení, podnikání a výrobu byly potvrzeny stabilizované rekreační plochy podporující návštěvnost a rekreační využití území, čímž je zajištěno posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>Polycentrický rozvoj sídelní struktury je dán charakterem stávajícího sídla, v ÚP Košťany je podpořen návrhem široké škály možných způsobů využití území.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: <i>Priorita je naplněna zpřesněním vymezení a zařazení ploch do jednotlivých PRZV. Díky tomu je škála funkčního využití území pestřejší a má tudíž</i></p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<i>větší předpoklady zatraktivněné řešeného území.</i>
<p>Priorita dle odst. 19 PÚR - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.</p>	<p><i>Náplní priority je upřednostnit využívání tzv. brownfields v zastavěném území a zajistit ochranu nezastavěného území</i></p> <p><i>Priorita je naplněna stanovenou koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot tohoto území a rovněž tím, že veškeré plochy vč. plochy s případnými brownfields jsou zařazeny do ploch s odpovídajícím funkčním využitím a tudíž je tak vytvořen předpoklad pro eliminaci případného podvyžití.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>ÚP Koštany vytváří předpoklady pro rozvoj a využití stávajících výrobních areálů ve městě. Jejich kapacita není v současné zcela využita, proto v územním plánu nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy výroby a skladování. Možnosti rozvoje bydlení jsou však v zastavěném území již takřka vyčerpány, bez významných možností rozvoje. Z tohoto důvodu jsou navrženy zastavitelné plochy vymezeny zejména pro bydlení. S ohledem na ochranu nezastavěného území jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu dohodnutém s příslušným orgánem ochrany ZPF.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: <i>Priorita je naplněna stanovením podmínek pro využití jednotlivých PRZV způsobem, který zlepšuje možnosti využití a eliminuje rizika podvyžití ploch.</i></p>
<p>Priorita dle odst. 20 PÚR - Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti</p>	<p><i>Náplní priority je ochrana biologické rozmanitosti a přírody, ochrana přírody a tvorba ÚSES, ochrana krajinného rázu</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno stanovením koncepce rozvoje území obce respektující ochranu a rozvoj hodnot tohoto území, řešení obsahuje vymezení územního systému ekologické stability.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p>

Priorita :	Vyhodnocení:
<p>přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s <i>ohledem</i> na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.</p>	<p><i>Územní plán respektuje charakter krajiny, biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí navrženou urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny, vyváženým vztahem rozsahu zastavitelných ploch a respektováním okolní krajiny. Respektuje a zpřesňuje prvky územního systému ekologické stability vymezené v nadřazených dokumentacích (ZÚR ÚK) a navrhuje nové prvky systému ekologické stability na lokální úrovni. V ÚP Košťany nejsou navrhovány záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny a vyvolat požadavky na kompenzační opatření.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Řešení změny č. 2 se dotýká pouze stabilizovaného zastavěného území a nevytváří podmínky pro možnost vzniku konfliktu s naplňováním této priority.</p>
<p>Priorita dle odst. 20a PÚR - Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.</p>	<p><i>Náplní priority je koordinovat výstavbu a zejména výstavbu technické a dopravní infrastruktury tak, aby byly zajištěny podmínky pro migraci volně žijících živočichů.</i></p> <p><i>Uplatnění této priority se v územním plánu uplatnilo jednak vymezením lokálního ÚSES a zeleně, které vytváří základní předpoklady pro migraci živočichů. Prostupnost krajiny pro člověka vyplývá z přípustnosti existence dopravní infrastruktury a tedy i pozemních komunikací či cest ve všech typech PRZV.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>ÚP Košťany zajišťuje prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy zejména návrhem územního systému ekologické stability a vymezením krajinné zeleně. Pro člověka je prostupnost krajiny zajištěna pěšími trasami a cyklistickými trasami. V územním plánu není podporováno splynutí částí města Střelná a Košťany ani srůstání města Košťany se sousedními obcemi nad již nyní stávající rámeček.</i></p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita je naplněna respektováním ploch dopravní infrastruktury a jejich vymezením.</p>
<p>Priorita dle odst. 21 PÚR - Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.</p>	<p>Náplní priority je vytvářet souvislé plochy veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech,</p> <p>Uplatnění této priority se v územním plánu uplatnilo vymezením ploch lesních, smíšených ploch nezastavěného území a návrhem ploch veřejně zeleně a veřejných prostranství s převahou zeleně.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: ÚP Košťany respektuje a chrání stávající zeleň a vytváří předpoklady pro různé nenáročnou formu rekreace. Okolí města je převážně zalesněno, nové plochy pro rozvoj lesa nejsou navrhovány.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita je naplněna vymezením významné zeleně a zařazením nezastavěných ploch do smíšených ploch nezastavěného území, které umožňují stabilizaci či rozvoj ploch zeleně.</p>
<p>Priorita dle odst. 22 PÚR - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).</p>	<p>Náplní priority je rozvoj cestovního ruchu.</p> <p>Zajištění potřeb cestovního ruchu je naplněno řešením ÚP, které vymezuje množství ploch pro CR a rekreaci.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: Rozvoj cestovního ruchu je podporován zohledněním stávajících turistických tras a cyklostezek na území města Košťany. Stávající síť turistických tras a cyklostezek je kapacitně dostačující. Územní plán navrhuje nové plochy pro příměstské formy rekreace v návaznosti na vodní nádrž Barbora, které mohou zvýšit atraktivitu</p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p>území.</p> <p><i>Poloha řešeného území s významnou částí území ve vrcholových partiích Krušných hor s blízkostí sportovně rekreačního prostoru Bouřňáku, na úpatí Krušnohorského hřebene s rekreačními vodními plochami Barbora a Otakar je zásadním potenciálem a atraktivitou pro rozvoj rekreace a sportu.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priority se změna č. 2 nedotýká, neboť její řešené území nemá předpoklady pro uplatnění v oblasti cestovního ruchu.</p>
<p>Priorita dle 23 PÚR - Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.</p> <p>Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).</p>	<p><i>Náplní priority je zlepšovat dostupnost území umístování dopravní a technické infrastruktury se zachováním prostupnosti krajiny a minimem fragmentace krajiny a dále umístování zastavitelných ploch tak, aby se předcházelo negativním vlivům dopravy na obytné území</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno řešením koncepce dopravní a technické infrastruktury. Prostupnost krajiny pro člověka vyplývá z přípustnosti existence dopravní infrastruktury a tedy i pozemních komunikací či cest ve všech typech PRZV.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Dostupnost území Košťan silniční dopravou je dostačující. Silniční síť (silnice I, II. a III.tř.) je v území stabilizovaná a nejsou navrženy žádné její úpravy. Silnice I/27 je v území stabilizovaná, s její přeložkou v tomto úseku není uvažováno ani v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje. ÚP Košťany stanoví podmínky ochrany proti vlivům z dopravy poblíž této silnice.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita je naplněna zpřesněním vymezení ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství a respektováním stávající technické</p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<i>infrastruktury .</i>
<p>Priorita dle odst. 24 PÚR - Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmnít.</p> <p>Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).</p>	<p><i>Náplní priority je zlepšovat dostupnost území zkvalitňováním dopravní infrastruktury a veřejné dopravy a zohledněním požadavků ochrany veřejného zdraví</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno koncepcí řešení dopravní infrastruktury a návrhem ploch veřejných prostranství určených pro dopravu.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>V ÚP Koštany je dopravní připojení nových zastavitelných ploch zajištěno buď návazností na stávající silnice, nebo místní komunikace, anebo na navržené nové místní komunikace. ÚP stanoví koncepci dopravy a veřejné technické infrastruktury s ohledem na rozsah vymezených zastavitelných ploch. Železniční doprava zastoupená tratí č. 135 Most – Louka u Litvínova - Moldava v Krušných horách se zastávkou ve Střelné si nadále ponechává svůj limitovaný význam.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita je naplněna zpřesněním vymezení ploch dopravní infrastruktury, změna nevymezuje nové zastavitelné plochy a tudíž neřeší návrh připojení nových zastavitelných ploch.</i></p>
<p>Priorita dle odst. 24a PÚR - Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.</p>	<p><i>Náplní priority je předcházet v imisně postižených územích zhoršování stavu a podmínek ochrany zdraví tím, že uspořádání ploch zástavby a jejich vymezení bude prováděno v dostatečné vzdálenosti od výrobních areálů.</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno stabilizací ploch výroby do soustředěných celků ve stávajících plochách výrobního charakteru a definováním podmínek pro využití těchto ploch..</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>V Koštanech nedochází k dlouhodobému překračování</i></p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p><i>imísních limitů. V území jsou zastoupeny plochy výrobní a skladování, plochy výrobní smíšené a plochy výroby z obnovitelných zdrojů. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny s ohledem na ochranu okolních ploch pro bydlení. Nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování nejsou navrženy z výše uvedených důvodů.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita je naplněna stanovenými podmínkami pro využití ploch smíšených výrobních či výrobních, které jsou stanoveny s ohledem na ochranu okolních ploch pro bydlení.</p>
<p>Priorita dle odst. 25 PÚR - Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retenční schopnosti srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.</p>	<p><i>Náplní priority je vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami. Převažující navržená forma výstavby (rodinné domy izolované na odpovídajících parcelách) vytváří předpoklady pro zasakování dešťových vod na vlastních pozemcích .</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>Zastavitelné plochy navržené v ÚP Košťany neovlivňují zásadně stávající retenční schopnost území a nemají negativní vliv na hospodaření s vodními zdroji v území. Návrh nových zastavitelných ploch respektuje záplavové území Sviního potoka.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: Priorita je naplněna respektováním záplavového území Sviního potoka a stanovením podmínek využití ploch taovým způsobem, aby byly vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.</p>
<p>Priorita dle odst. 26 PÚR - Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.</p>	<p><i>Náplní priority je vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a ploch pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno vymezením zastavitelných ploch mimo aktivní zóny záplavových území a mimo záplavová území</i></p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>Návrh nových zastavitelných ploch respektuje záplavová území. Pro Sviní potok bylo dne 30. 8. 2004 stanoveno příslušným vodoprávním úřadem (odbor životního prostředí Magistrátu města Teplice) pod č.j. ODŽP 30855/231/R-11/04/St záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území v km 0 – 10.000 (od ústí do Bystřice po silnici ve Střelné). Záplavové území Q100 a aktivní zóna záplavového území je zakresleno v koordinačním výkrese odůvodnění ÚP Košťany a popsáno v textové části odůvodnění. Zasahuje zejména na severní a východní okraj zastavěného území Košťan. Je pravděpodobné, že po provedených zásazích na zkapacitnění koryta bude reálný rozsah záplavového území menší.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: Priorita je naplněna respektováním záplavového území Sviního potoka.</p>
<p>Priorita dle odst. 27 PÚR - Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.</p>	<p><i>Náplní priority je koordinovaně umísťovat veřejnou infrastrukturu v rámci sídelní struktury. Vytvářet podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti přirozených (regionálních) center. Požadavek je plněn komplexním řešením pro celé správní území. Toto řešení koordinuje umístění veřejné infrastruktury v území.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní infrastruktury. Železniční doprava je zastoupena železniční tratí č. 135 Most – Louka u Litvínova - Moldava v Krušných horách se zastávkou ve Střelné. Dopravní dostupnost silniční dopravou je zajištěna silnicemi I., II. a III. třídy, je dostačující a odpovídá postavení města v rámci regionu. V území je stabilizovaná síť místních komunikací, její rozsah je navržen k rozšíření s ohledem na vymezené zastavitelné plochy a v rozsahu účelném pro propojení částí města.</i></p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna č. 2 nemění koncepci řešení veřejné infrastruktury a proto neovlivňuje (nesnižuje) míru plnění této priority-</p>
<p>Priorita dle odst. 28 PÚR - Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.</p>	<p><i>Náplní priority je kvalitu života a nároky na veřejnou infrastrukturu zohlednit pro dlouhodobý vývoj území.</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • stanovenou koncepcí rozvoje území obce, • urbanistickou koncepcí a vymezením ploch pro veřejnou infrastrukturu <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>ÚP Košťan stanoví koncepci rozvoje veřejné technické infrastruktury v návaznosti na budoucí potřeby města a jeho navržený rozvoj.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna č. 2 nemění koncepci řešení veřejné infrastruktury a proto neovlivňuje (nesnižuje) míru plnění této priority-</p>
<p>Priorita dle odst. 29 PÚR - Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně</p>	<p><i>Náplní priority je s ohledem na návaznosti druhů dopravy vymezovat plochy a koridory nezbytné pro městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení funkčních ploch a obyvatelům tak zajistit umožnit mobilitu vč. vytváření podmínek pro vybudování a užívání pěších a cyklistických cest.</i></p> <p><i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno urbanistickou koncepcí a koncepcí dopravní infrastruktury, která počítá se všemi základními druhy dopravy kromě letecké a vodní dopravy.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>Město Košťany je obslouženo hromadnou</i></p>

Priorita :	Vyhodnocení:
v místech, kde je to vhodné.	<p>autobusovou dopravou. Železniční doprava je zde zastoupena železniční tratí č. 135 Most – Louka u Litvínova - Moldava v Krušných horách. Železniční trať, v úseku Most – Louka u Litvínova zařazena do sítě celostátních drah. v úseku Louka u Litvínova – Moldava v Krušných Horách do sítě regionálních drah, je jednokolejnou neelektrifikovanou tratí, v širších souvislostech zpřístupňující rekreační prostory Bouřňáku a vrcholové partie Krušných Hor. Návaznost řešeného území a obsluhu zajišťuje železniční zastávka Střelná. Na území města jsou rovněž značené pěší turistické trasy a cyklotrasy směřující zejména do Krušných hor.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna č. 2 nemění koncepci řešení dopravy a hromadné dopravy a proto neovlivňuje (nesnižuje) míru plnění této priority-</p>
<p>Priorita dle odst. 30 PÚR - Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.</p>	<p>Náplní priority je úroveň technické infrastruktury koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.</p> <p>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • v koncepci technické infrastruktury • respektováním a využitím plánu rozvoje vodovodů a kanalizací kraje <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: Koncepce veřejné technické infrastruktury je řešena v souladu se skutečnými požadavky rozvoje území města a v návaznosti na infrastrukturu existující.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna č. 2 nemění koncepci řešení technické infrastruktury a proto neovlivňuje (nesnižuje) míru plnění této priority-</p>

Priorita :	Vyhodnocení:
<p>Priorita dle odst. 31 PÚR - Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.</p>	<p><i>Náplní priority je vytvářet územní podmínky pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů. Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno v koncepci energetické infrastruktury.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>ÚP Košťany samostatně vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, zejména fotovoltaické elektrárny. Další možné využití těchto zdrojů pro pokrytí energetických nároků v jednotlivých plochách či jednotlivých objektů je řešitelné např. na střeších domů.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: Priorita se ve změně č. 2 neuplatňuje.</p>
<p>Priorita dle odst. 32 PÚR - Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.</p>	<p><i>Náplní priority je vymezit plochy přestavby ploch bytového fondu v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu.</i></p> <p><i>Potřeba uplatnění této priority bylo v územním plánu prověřeno v rámci průzkumů a rozborů, přičemž řešení si nevynutilo vymezení ploch přestavby obytné zástavby z důvodů nevyhovujícího jejich charakteru či struktury zástavby a pod. Podmínky pro zkvalitnění jsou vytvořeny stanovením podmínek pro využití jednotlivých druhů PRZV.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>Při stanovování urbanistické koncepce byla posuzována kvalita bytového fondu ve městě, v územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění stávajícího bytového fondu.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: Priorita je naplněna přeřazením vybraných ploch do ploch bydlení či smíšených obytných ploch a jsou tak vytvořeny podmínky pro zachování funkce bydlení v těchto plochách. Současně jsou v podmínkách využití sousedících ploch smíšených výrobních</p>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<i>omezeny negativní vlivy na sousední obytnou zástavbu.</i>

2/ druhou oblastí je respektování úkolů pro územní plánování, které vyplývají z polohy řešeného území v rozvojových oblastech, rozvojových osách či specifických oblastech.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (dále jen PÚR ČR) vyplývá pro území města Košťan požadavek na respektování požadavků vyplývajících z polohy města v rozvojové oblasti OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem. Důvodem vymezení rozvojové oblasti Ústí nad Labem je „Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a připravované dokončení dálnice D8.“ Město Košťany a **tudíž i řešené území změny č.2** leží mimo dálnici D8 i I. tranzitní železniční koridor, ekonomické činnosti na území města nejsou republikového významu. Rozvojová oblast a úkoly pro územní plánování pro ní stanovené byly zpřesněny v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK), proto jsou požadavky z nich vyplývající podrobněji popsány ve vyhodnocení požadavků vyplývajících ze ZÚR ÚK. (viz následující tabulka).

3/ třetí oblastí jsou konkrétní záměry na umístění koridorů technické či dopravní infrastruktury ani další úkoly pro územní plánování.

Území města se nedotýkají požadavky vyplývající z konkrétních záměrů na umístění koridorů technické či dopravní infrastruktury ani další úkoly pro územní plánování a to z toho důvodu, že do území města nezasahují.

2.A.B VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Za Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, které byly vydané dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje dne č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabylo účinnosti dne 20. 10. 2011 (dále jen ZÚR ÚK), vyplývají požadavky, které územní plán i jeho změna splňuje.

Vyhodnocení soulad změny č. 2 s platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kterou jsou výše zmíněné Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje je provedeno v níže uvedené tabulce č.2. Uspořádání tabulky odpovídá pořadí kapitol dle ZÚR a tabulka obsahuje v levém sloupci rekapitulaci příslušného požadavku a v pravém sloupci zohlednění požadavku z jednak pohledu územního plánu Košťan a dále vyhodnocení konkrétního naplnění požadavku ve vztahu ke změně č.2.

Tabulka 1: Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
1. STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
Základní priority, (1 a 2)	
(1) Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.	Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>ÚP Košťany vytváří předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel. Zaměřuje se na posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje, avšak prioritní pro město je zejména vytváření podmínek pro příznivější životní</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<p><i>prostředí a sociální soudržnost obyvatel. Stabilizuje obě části Košťan (Košťany, Střelná), vytváří podmínky pro zkvalitnění jejich prostředí. Vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení, a to i ve spojení s odpovídajícím občanským vybavením. Vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj kulturních hodnot a jejich aktivní zapojení do života města. Posiluje rekreační potenciál města, zejména v návaznosti na vodní plochu Barbora ale i vymezením dalších ploch pro rekreaci, cyklostezek a pěších cest. Vzhledem k tomu, že již nyní je v Košťanech významným způsobem zastoupena výroba, je v ÚP záměrně zaměřena na stabilizaci a účelné využití stávajících výrobních areálů a z nových ploch pro výrobu vymezuje pouze plochy pro obnovitelné zdroje energie.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro vyváženost územních podmínek v řešeném území změny na úseku ekonomického pilíře (plochy výroby) a sociálního pilíře (bydlení a občanská vybavenost) kdy cílem změny je dosáhnout takových podmínek využití území, které neohrozí kvalitu obytného území a zároveň vytvoří předpoklady pro řádnou funkci ekonomické infrastruktury.</i></p>
(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Stanovuje limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území. ÚP vytváří podmínky pro bezkolizní a proporcionální rozvoj jednotlivých složek života města. Navrhovaný rozvoj města je v souladu s požadavky</i></p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<p>na udržitelný rozvoj území, spočívajícím ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Nenavrhuje žádné záměry a opatření, které by vyvolávaly potřebu posouzení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. V plné míře jsou respektovány veškeré limity využití území.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV a stanovením přísných podmínek pro jejich využití a omezení jejich negativního vlivu na okolí vytváří podmínky pro eliminaci negativního vlivu výrobních areálů na plochy bydlení a omezení jejich negativního vlivu zejména na kvalitu ovzduší</p>
Životní prostředí, (3 – 7)	
(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>ÚP Košťany návrhem omezení dalšího územního rozvoje výrobních ploch a stanovením podmínek pro plochy stávající přispívá k ozdravení a zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel. Nejsou navrhovány žádné záměry podléhající posouzení vlivů na životní prostředí. ÚP klade důraz na posílení dalších dvou pilířů udržitelného rozvoje, na ochranu a rozvoj přírodních hodnot v území, posilování stability osídlení a dalšího rozvoje bydlení a rekreace. Zastavitelné plochy jsou navrženy zejména pro rozvoj individuálního bydlení. Významný vliv na zlepšování životního prostředí má vymezení územního systému ekologické stability neregionální, regionální i lokální úrovně, ochrana všech přírodních hodnot v území. Vyhodnocení naplnění priority ve</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<p>vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Změna č.2 se priority dotýká částečně a to vlivem vytvořením podmínek pro viditelného zlepšení životního prostředí uvnitř sídel. Tohoto cíle dosahuje zpřesněním vymezení PRZV a stanovením přísných podmínek pro jejich využití a omezení jejich negativního vlivu na okolí vytváří podmínky pro naplnění priority v oblasti průmyslové výroby a jejího vlivu zejména na kvalitu ovzduší.</i></p>
<p>(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.</p>	<p><i>(4) ÚP pokračuje v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží, které jsou zde pozůstatkem zejména bývalé hornické činnosti. Území města bylo v minulosti negativně zasaženo těžbou hnědého uhlí. ÚP vytváří podmínky pro eliminaci negativních dopadů ze stávajících výrobních ploch podmínkami využití stanovenými s ohledem na okolní bydlení. ÚP vytváří předpoklady pro ochranu všech složek životního prostředí stanovením podmínek pro ochranu přírodních a krajinných hodnot v území, vymezením ÚSES a stanovením regulativů pro jednotlivé plochy s rozdílným funkčním využitím.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV a stanovením přísných podmínek pro jejich využití a omezení jejich negativního vlivu na okolí vytváří podmínky pro naplnění priority v oblasti průmyslové výroby a jejího vlivu zejména na kvalitu ovzduší.</i></p>
<p>(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ),</p>	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES).	<p>ÚP Košťany vymezuje a chrání nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněného území na území města. Např.: registrované významné krajinné prvky „Kamenná slunce na Pramenáči“ a „Louka ve Střelné“, přírodní rezervace „Rašeliniště u Jezera - Cínovecké rašeliniště“, významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a jejich nivy, rašeliniště, ptačí oblast „Východní Krušné hory“ 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 ve Střelné“, přírodní léčivé zdroje, vodní zdroje.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu, neboť plochy dotčené řešením změny jsou pouze v plochách stabilizovaného zastavěného území mimo plochy se zájmy ochrany přírody a krajiny.</p>
(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>Městem Košťany protéká Sviní potok, jeho průběh územím je stabilizovaný a ÚP nenavrhuje žádná územní opatření s ním související.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</p>
(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>ÚP Košťany nenavrhuje (kromě ploch pro obnovitelné</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
<p>překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).</p>	<p>zdroje energie) žádné zastavitelné plochy výrobní. Tímto opatřením a stanovením podmínek využití všech typů výrobních ploch s ohledem na okolní obytnou zástavbu vytváří podmínky pro zlepšení kvality ovzduší. Městem prochází silnice I., II., a III. tř., možnosti zmírnění jejich vlivů jsou v území omezené, protože silnice jsou v území stabilizované, ani v ZÚR ÚK není uvažováno s jejich územními úpravami (přeložkami) a protože procházejí zastavěným územím města ve všech jeho částech.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV a stanovením přísných podmínek pro jejich využití a omezení jejich negativního vlivu na okolí vytváří podmínky pro naplnění priority v oblasti průmyslové výroby.</p>
Hospodářský rozvoj, (8 – 14)	
<p>(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.</p>	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>ÚP Košťany vytváří územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům. ÚP na území města stabilizuje stávající plochy výroby, nenavrhuje však další plochy výroby. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěna velká flexibilita využití ploch pro drobné a řemeslné podnikání a lehkou výrobu. Částečný rozvoj dalších ekonomických aktivit především v oblasti služeb je možný v plochách občanského vybavení, plochách pro bydlení a</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<p><i>smíšených obytných i v plochách pro rekreaci.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Naplnění priority ve změně č.2. odpovídá a sleduje naplnění priority v oblasti výrobních ploch uvedené výše v kontextu celého územního plánu.</i></p>
<p>(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č.331/1991 a č.444/1991 – převzaté z 2. změn a doplňků Územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve, včetně usnesení vlády ČR č.1176/2008.</p>	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany nepřipouští na území města extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického a těžkého průmyslu stanovením podmínek využití pro plochy stávající výroby. Nenavrhuje nové plochy pro otevření těžby nerostných surovin. Jsou respektovány územně ekologické limity těžby stanovené usnesením vlády ČR jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím hnědého uhlí (ÚEL).</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu. Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci ploch výroby a průmyslu a jejich další modernizaci s tím, že podmínky využití vytváří předpoklady pro ochrany navazujícího obytného území. Řešení změny se netýká palivoenergetického komplexu a podmínky využití ploch výroby resp. ploch smíšených výrobních vylučují těžký průmysl.</i></p>
<p>(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze</p>	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany nenavrhuje na území plochy těžby surovin. Plochy po ukončené těžbě hnědého uhlí jsou na území města rekultivovány.</i></p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným.výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.	<p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</i></p>
(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany podporuje revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů výrobních ploch na území města.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV a vymezením ploch výroby resp. ploch smíšených výrobních vytváří podmínky pro stabilizaci ploch výroby a průmyslu zlepšení jejich využití a jejich další modernizaci a tedy nepřímo i ochranu nezastavěného území eliminací vymezení dalších ploch výroby.</i></p>
(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Pro rozvojové záměry v oblasti výroby jsou k dispozici územní rezervy ve stávajících výrobních plochách na</i></p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.	<p>území města, nové nejsou vymezovány (kromě výroby energie z obnovitelných zdrojů).</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci ploch výroby a průmyslu a jejich další modernizaci s tím, že podmínky využití vytváří předpoklady pro ochrany navazujícího obytného území.</i></p>
(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Na území města nejsou vyhlášené dobývací prostory, je respektováno územně nechráněné ložisko hnědého uhlí Oldřichov – Barbora. Dosáhnout redukce omezení vyplývajících z horního zákona není v rámci ÚP možné.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu, řešené území je mimo území zájmů ložiskové ochrany.</i></p>
(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Na území města Košťany se nachází zemědělská půda převážně nízkého stupně ochrany. Předpokládané zábory zemědělské půdy pro realizaci výstavby v zastavitelných plochách jsou navrženy především na zemědělské půdě IV. a V. třídy ochrany. ÚP vymezuje územní systém ekologické stability území.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
energetické účely aj.	č.2: <i>Změna č.2, která se zabývá pouze stabilizovaným územím, se nedotýká problematiky využití ZPF a jeho ochrany.</i>
Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, (15 -18)	
(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.	Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>ÚP Košťany vytváří předpoklady pro progresivní vývoj území (viz také priority hospodářského rozvoje) a pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu. Stanovuje koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury. Městská hromadná doprava je na území města zajištěna. Navržený územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí je provázán s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot.</i> Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2: <i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci ploch dopravní infrastruktury, obytného území i výroby, krajinných a přírodních hodnot se změna č.2, která se zabývá pouze stabilizovaným územím, nedotýká.</i>
(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné	Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>Priorita se netýká města Košťany.</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
území ve volné krajině.	
(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociální rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Priorita se netýká města Košťany.</i></p>
(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Podkladem pro zpracování ÚP Košťany bylo vyhodnocení a stanovení potřeby míry rozvoje území, které vycházelo z dostupných demografických údajů. ÚP vytváří podmínky pro doplnění stávajících obytných území a navrhuje nové zastavitelné plochy v územní návaznosti na zastavěné území města. Tím zamezuje vytváření izolovaných a segregovaných ploch pro bydlení. K posilování sociální soudržnosti obyvatel města mohou přispět navržené plochy pro různé druhy bydlení, občanské vybavení, rekreaci a sport.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci obytného a obslužného území a tím i předpoklady pro eliminaci prostorově sociální segregace a prohlubování problematiky skupin obyvatel sociálně slabých a ohrožených společenským vyloučením.</i></p>
Dopravní a technická infrastruktura, 19 – 24 regionální podmínky	

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnice D8, úseků silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko - Liberecko, Šluknovsko - Liberecko, Chomutovsko - Karlovarsko, Podbořansko - severní Plzeňsko).	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem - Dresden a Chomutov, Most - Chemnitz, Zwickau).	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(24) Podporovat záměr na vybudování	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
zařízení typu - Veřejné logistické centrum (VLC) sledovaný nebo připravovaný v rámci ÚP Lovosic a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy.	
Dopravní a technická infrastruktura, 25 – 29 energetika	
(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktvodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a	Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP: <i>ÚP Košťany podporuje návrhem zastavitelných ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaiku) racionální a udržitelný rozvoj</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).	<p><i>obnovitelných energetických zdrojů, dále podporuje umístování solárních panelů na střechách výrobních hal na území města.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu, neboť řešení ploch obnovitelných energetických zdrojů se nedotýká.</i></p>
Dopravní a technická infrastruktura, 30 – 31 vodní hospodářství	
(30) V dílčích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.	<i>Priorita se netýká města Košťany.</i>
(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany vytváří předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod. Stanovuje koncepci technické infrastruktury (včetně koncepce odkanalizování a likvidace odpadních vod) v rozsahu kapacitně odpovídajícímu navrhovanému rozvoji města.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu, neboť problematiku technické infrastruktury neřeší.</i></p>
Dopravní a technická infrastruktura, 32 spoje	

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>ÚP nevymezuje územní požadavky pro rozšíření služeb spojů a telekomunikací, v průběhu zpracování nebyl vznesen požadavek na územní nároky pro tuto potřebu.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu, neboť problematiku technické infrastruktury neřeší.</p>
Dopravní a technická infrastruktura, 33 zamezení střetu rozvoje DTI s OŽP	
(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>Územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury je dle možností řešeno s citlivostí vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou zemědělské půdy. Nedochozí ke zbytečné fragmentaci krajiny.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna č.2 se dotýká pouze stabilizovaných ploch a nenavrhuje žádné rozvojové plochy. V této souvislosti se změna č.2 netýká této priority.</p>
Sídelní soustava a rekreace, 34 - 38	
(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické	Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
<p>kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.</p>	<p><i>ÚP Košťany podporuje polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální uspořádání sídelní soustavy. Současně respektuje a kultivuje specifickou tvářnost Košťan. Silné vazby má město zejména k sousednímu městu Teplice. Ty jsou dány mimo jiné také vzájemnou provázaností dopravní infrastruktury včetně cyklostezek a zejména rekreačním využitím v okolí vodní nádrže Barbora, které může být posíleno návrhem rekreačních ploch v Košťanech. Pro posílení obytné funkce města vymezuje ÚP přiměřené rozvojové plochy pro bydlení a stabilizuje tak stávající sídelní strukturu města při respektování specifík jeho dvou oddělených částí – Košťan a Střelné.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci ploch dopravní infrastruktury a tím i předpoklady pro vzájemnou provázanost dopravní infrastruktury. Ostatních požadavků se změna netýká.</i></p>
<p>(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.</p>	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Košťany jsou jednou z přístupových tras do Krušných hor a horského střediska Mikulov s lyžařským areálem Bouřňák a množstvím zimních tras pro běžecké lyžování, které jsou provázány s německou stranou Krušných hor, cyklistické trasy z Košťan jsou směřovány rovněž sem a navazují na tyto trasy na německé strany. Tím je dán předpoklad pro vzájemnou kooperaci zejména v cestovním ruchu, rekreačních a sportovních aktivitách.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</i>
(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Na území města Košťany jsou již rekultivace po bývalé hornické činnosti dokončeny.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</i></p>
(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany podporuje projekty cestovního ruchu a rekreace v souladu s možnostmi a limity řešeného území. Jedná se zejména o rozvoj rekreačních ploch v okolí vodní nádrže Barbora.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</i></p>
(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>Na území Košťan je stabilizovaná síť pěších turistických tras (např. červená: „Krušnohorská magistrála“, modrá: Pozorka – Mstišov – Střelná – Mikulov – Nové Město, zelená: Mikulov – Jedlovec – Dubí – Židovský vrch) a síť cyklotras (např. cyklotrasa dálková č. 23 „Krušnohorská magistrála“, cyklotrasa regionální č. 231 Mikulov – Dobroměřice, cyklotrasa lokální č. 3010 Moldava-Holzau – Moldava-Neurehefeld – U Cínovce) s návazností na republikovou a evropskou síť těchto tras</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<p>č.2:</p> <p><i>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</i></p>
Sociální soudržnost obyvatel, 39 - 43	
(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany svými nástroji přispívá k rozvoji a kultivaci lidských zdrojů, rozvoji vzdělanosti obyvatel, posiluje předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci různých druhů výrobních ploch a tím i předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.</i></p>
(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany svými nástroji přispívá k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek města, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých a ohrožených společenským vyloučením.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci obytného území a tím i předpoklady pro zlepšení zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry</i></p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<i>nezaměstnaností, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých a ohrožených společenským vyloučením.</i>
(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany podporuje péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území města, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel města a prestiž města.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Priorita zpřesněním vymezení PRZV vytváří předpoklady pro zachování civilizačních hodnot na území města, které vytvářejí charakteristické znaky území.</i></p>
(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítanou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p><i>ÚP Košťany vytváří předpoklady pro stabilizaci obyvatel a možnost nárůstu počtu obyvatel vymezením dostatečného množství ploch pro různé formy bydlení s dobrou dopravní dostupností a zázemím občanského vybavení a tím předchází možnému poklesu počtu obyvatel a zhoršení sociální struktury obyvatelstva.</i></p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p><i>Řešení změny č.2 územního plánu vymezuje plochy pro různé formy bydlení s dobrou dopravní dostupností a zázemím občanského vybavení a tím předchází možnému poklesu počtu obyvatel a zhoršení sociální struktury obyvatelstva</i></p>

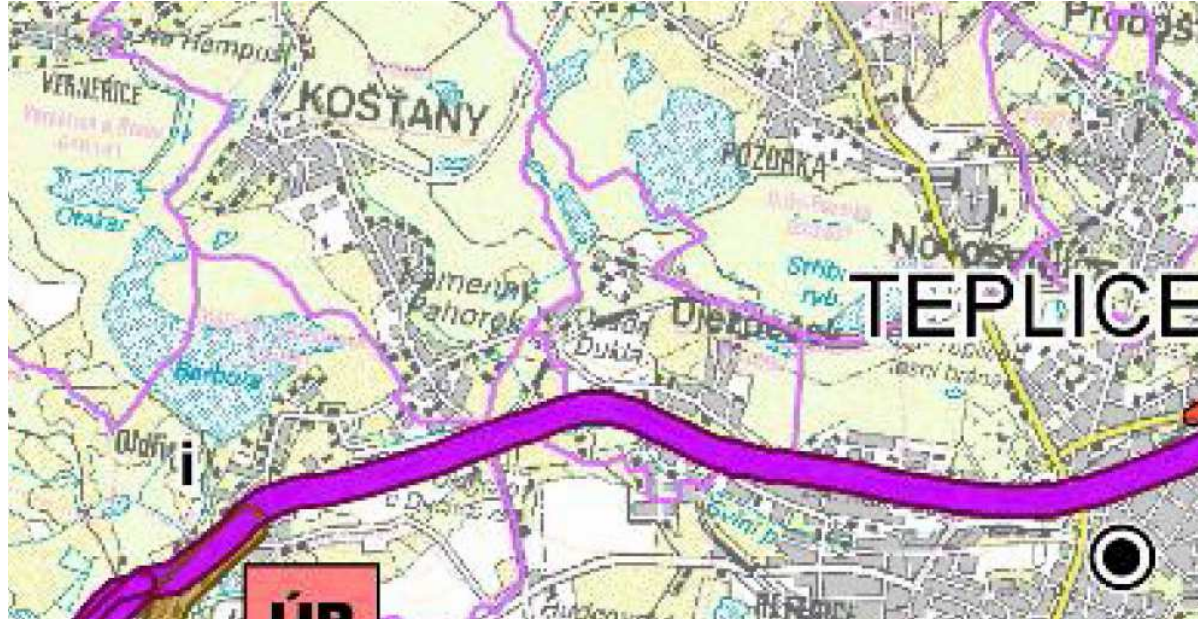
KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>ÚP Košťany je zpracován ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou hledá vyšší míru vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Změna ÚP Košťany je zpracována ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.</p>
Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, 44 - 46	
(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>Na území Košťan se nenacházejí plochy a koridory ani objekty pro obranu státu. Nejsou vymezeny žádné plochy pro obranu a civilní ochranu obyvatel, žádný požadavek ze strany příslušných orgánů nebyl na ÚP v tomto smyslu kladen.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</p>
(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>V průběhu projednávání zadání ani návrhu územního plánu nebyly ze strany příslušných dotčených orgánů a organizací (např. KÚ ÚK, HZS Ústeckého kraje, Povodí Ohře apod.) uplatněny žádné požadavky na územní vymezení ploch potřebných pro např. protipovodňová opatření ani pro ochranu</p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
technické infrastruktury a průmyslové výroby.	<p>obyvatelstva. ÚP splňuje požadavky potřeb požární ochrany (sjízdnost a průjezdnost komunikací pro potřebu požárních jednotek, pro zásobování požární vodou). Ochrana obyvatelstva je zajišťována prostřednictvím integrovaného záchranného systému a systémem stanoveným v povodňovém plánu města.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita je zajištěna podmínkami pro využití a celkovou koncepcí ÚP.</p>
(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridoru potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>ÚP Košťany vymezuje zastavitelné plochy mimo záplavové území Sviního potoka.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Priorita se netýká řešeného území a předmětu změny č.2 územního plánu.</p>
Pokrytí území kraje územními plány, 47	
(47) pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.	<p>Vyhodnocení naplnění priority v rámci územního plánu dle zprávy o uplatňování ÚP:</p> <p>Naplnění priority je zajištěno pořízením územního plánu Košťany a jeho změn.</p> <p>Vyhodnocení naplnění priority ve vztahu ke změně č.2:</p> <p>Naplnění priority je zajištěno pořízením změny územního plánu.</p>
2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHUJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A	

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
OSY)	
2.1. Rozvojová oblast dle PÚR 2008	
OB6 - ROZVOJOVÁ OBLAST ÚSTÍ NAD LABEM	
(1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.	<i>Naplnění požadavku je zajištěno pořízením změny územního plánu.</i>
(2) Podporovat kooperaci městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplic, při respektování autonomie obou sídel.	<i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci ploch dopravní infrastruktury a tím i předpoklady pro vzájemnou provázanost dopravní infrastruktury.</i>
(3) Řešit územní souvislosti ochrany a rozvoje lázeňských funkcí Teplic a Dubí.	<i>Změna č.2 respektuje existenci limitů, vyplývajících z ochrany přírodních léčivých zdrojů, nicméně tyto jsou již zohledněny v celkové koncepci ÚP, kterou změna v tomto ohledu nemění.</i>
(4) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu a zohlednit plánovaný rozvoj ekonomických aktivit v lokalitě Žďárek - Libouchec	<i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV a vymezením ploch výroby resp. ploch smíšených výrobních vytváří podmínky pro stabilizaci ploch výroby a průmyslu zlepšení jejich využití a jejich další modernizaci a tedy nepřímo i ochranu nezastavěného území eliminací vymezení dalších ploch výroby.</i>
(5) Řešit územní souvislosti výstavby nedokončeného úseku dálnice D8.	<i>Tento požadavek se změny č. 2 netýká, neboť je situován mimo řešené území změny.</i>
(6) Řešit přestavbu silničního napojení rozvojové oblasti na prostor Děčína (silnice I/13 v úseku MÚK D8 Knínice - Děčín).	<i>Tento požadavek se změny č. 2 netýká, neboť je situován mimo řešené území změny.</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
(7) Chránit a rozvíjet rekreační zázemí městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplice v Krušných horách, zamezit případným hrozbám znehodnocení území nevhodnou výstavbou (např. parky větrných elektráren).	<i>Změna č. 2 se nedotýká území obce s rekreačním potenciálem či funkcí, režim podmínek využití ploch dotčených změnou neumožňuje vznik ploch pro výstavbu větrných elektráren.</i>
(8) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Krušnými horami a Českým středohořím, koridor Labe s dominantami Střekov, Větruše a dominantu Teplicka - Doubravskou horu.	<i>Změna č. 2 navrhuje resp. respektuje takové podmínky využití území, které eliminují poškození uvedených přírodních a kulturních hodnot a jejich charakteristických znaků.</i>
(9) Sledovat na území rozvojové oblasti možnosti zlepšení plavebních podmínek na Labi (s odkazem na záměr převzatý bez věcné změny z platných 2. ZaD ÚP VÚC SHP), při respektování hledisek ochrany krajiny a přírody.	<i>Tento požadavek se změny č. 2 netýká, neboť je situován mimo řešené území změny.</i>
(10) Usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).	<i>Tento požadavek se změny č. 2 netýká, neboť je situován mimo řešené území změny.</i>
(11) Obnovit historická dopravní spojení přerušena těžbou uhlí mezi OB6 a Specifickou oblastí SOB5 (např. Duchcov - Bílina - Most).	<i>Tento požadavek se změny č. 2 netýká, neboť je situován mimo řešené území změny.</i>
(12) Respektovat úpravu závazné linie omezení postupu těžby hnědého uhlí na Velkolomu Bílina, schválené usnesením vlády ČR č. 1176/ 2008, která se okrajově vztahuje k OB6 v prostoru západního okraje výsypky Pokrok.	<i>Tento požadavek se změny č. 2 netýká, neboť je situován mimo řešené území změny.</i>
(13) Sledovat rozvojový záměr na zřízení výrobní a obslužné zóny Libouchec -	<i>Tento požadavek se změny č. 2 netýká, neboť je situován mimo řešené území změny.</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
Žďárek, zahrnutý nebo připravovaný v rámci ÚP dotčené obce, s ohledem na citlivost území vůči vlivům nadmístního významu na úseku dopravy, ochrany přírody a krajiny aj.	
2.2. Rozvojové oblasti nadmístního významu	<i>Oblasti se nedotýkají řešeného území</i>
2.3. Rozvojové osy PÚR 2008	<i>Osy se nedotýkají řešeného území</i>
3. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU	
3.1. Specifické oblasti PÚR 2008	<i>Oblasti se nedotýkají řešeného území</i>
3.2. Specifické oblasti nadmístního významu	<i>Oblasti se nedotýkají řešeného území</i>
4. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, OVLIVŇUJÍCÍCH ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV	

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	
<p>4.1. Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR 2008, koridor je označený: „i“</p>	<p><i>Dle ZÚR ÚK se dotýká (v měřítku zpracování grafické části ZÚR ÚK je přesah neznatelný – viz obrázek výše) hranice území města v jeho nejjižnější části koridor konvenční železniční dopravy v PÚR ČR dříve označený ŽD3 Cheb-Karlovy Vary-Chomutov-Most-Ústí nad Labem, optimalizace trati. Po aktualizaci č. 1 PÚR ČR byla část trasy v řešeném území z PÚR ČR vypuštěna, v ZÚR však nadále koridor zůstává vymezený jako VPS „i“ v šíři 250 m. ÚP Košťany na území města tento koridor nevymezuje, protože jeho zpřesnění je navrženo v sousedním ÚP Jeníkov zcela na katastrálním území Oldřichov u Duchcova a na území sousedního k.ú. Hudcov (město Teplice) je dostatečný prostor pro optimalizaci trati v šíři celého ochranného pásma dráhy.</i></p>
<p>4.2. Plochy a koridory nadmístního významu</p> <p>-</p>	<p><i>Plochy a koridory nezasahují do řešeného území</i></p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR						
Subkapitola řešení ZÚR						
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně					
4.3. Plochy a koridory technické infrastruktury vymezené v PÚR 2008 -	<i>Plochy a koridory nezasahují do řešeného území</i>					
4.4. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu -	<i>Plochy a koridory nezasahují do řešeného území</i>					
4.5. Plochy pro výrobu nadmístního významu	<i>ZÚR ÚK nevymezují nové plochy pro výrobu nadmístního významu.</i>					
4.6. Plochy pro těžbu nerostných surovin nadmístního významu – ÚEL 6	<i>Plochy a koridory nezasahují do řešeného území.</i>					
4.7. Plochy a koridory územního systému ekologické stability	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">NRBK / K 2 / funkční</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: top;"><i>Řešeného území změny č. 2 se skladebné prvky ÚSES nedotýkají. v rámci celého ÚP jsou všechny části nadregionálního i regionálního ÚSES na území města funkční a v souladu se ZÚR ÚK.</i></td> </tr> <tr> <td>NRBK / K 4 / funkční</td> </tr> <tr> <td>RBC / 1691 U jezera / funkční</td> </tr> <tr> <td>RBC / 1693 Pod Mikulovem / funkční</td> </tr> </table>	NRBK / K 2 / funkční	<i>Řešeného území změny č. 2 se skladebné prvky ÚSES nedotýkají. v rámci celého ÚP jsou všechny části nadregionálního i regionálního ÚSES na území města funkční a v souladu se ZÚR ÚK.</i>	NRBK / K 4 / funkční	RBC / 1691 U jezera / funkční	RBC / 1693 Pod Mikulovem / funkční
NRBK / K 2 / funkční	<i>Řešeného území změny č. 2 se skladebné prvky ÚSES nedotýkají. v rámci celého ÚP jsou všechny části nadregionálního i regionálního ÚSES na území města funkční a v souladu se ZÚR ÚK.</i>					
NRBK / K 4 / funkční						
RBC / 1691 U jezera / funkční						
RBC / 1693 Pod Mikulovem / funkční						
4.8. Území speciálních zájmů	<i>ZÚR nevymezily tento jev.</i>					
5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE						
5.1. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje						
(1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat	<i>Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot vychází z akceptací limitů vyplývajících z ochranného režimu ochrany prvků obecné i speciální ochrany</i>					

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
<p>limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).</p>	<p><i>přírody a limitů z této ochrany vyplývajících; Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí zajišťuje jejich identifikací, vymezením a stanovením podmínek využití PRZV. Ve vztahu ke změně č.2 lze konstatovat, že řešeného území změny se limity na úseku ochrany přírodních a krajinných hodnot věcně nedotýkají.</i></p>
<p>(2) Zohlednit značný vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor, které se po přestálé ekologické krizi zotavují. Koordinovat opatření na ochranu Krušných hor s postupem orgánů územního plánování Saska. Zvažovat perspektivní možnost sjednocující velkoplošné formy ochrany Krušných hor. Ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.</p>	<p><i>Řešené území změny je mimo prostor Krušných hor. V rámci ÚP koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot nenavrhuje výstavby větrných areálů výroby energie z OZ a dosahuje tak snížení rizika ohrožení krajinného rázu parků větrných elektráren.</i></p>
<p>(3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastáční důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné</p>	<p><i>Změna ani územní plán nenavrhuje těžbu nerostných surovin v území, na území obce již nejsou významné plochy CHLÚ uhlí.</i></p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
těžební lokalitě.	
(4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárneho využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základny pro potřeby budoucího využití.	<i>Územní plán ani změna nenavrhují těžbu nerostných surovin v území, na území obce již nejsou významné plochy CHLÚ uhlí.</i>
(5) Hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby, kvalitativní charakteristiky, životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu, v souladu s principy udržitelného rozvoje území kraje.	
(6) Zásoby hnědého uhlí v severočeské hnědouhelné pánvi považovat za jeden z významných surovinových zdrojů pro výrobu elektrické energie a pro další výrobní odvětví v ČR.	
(7) Vytvářet podmínky pro vznik nových přírodních hodnot formou rekultivace rozsáhlých prostor zasažených těžbou hnědého uhlí (a dalších surovin). Dokončovat rekultivace v bývalých lomech Most a Chabařovice a na vnějších výsypkách Radovesice a Pokrok. Pokračovat a dále připravovat rekultivace provozovaných lomů ČSA, Bílina, Libouš a Vršany - zohledňovat specifické podmínky a předpoklady v jednotlivých lokalitách (urbanistická poloha, hodnoty území, na které lze navázat, územně technické možnosti).	<i>Uvedené podmínky se netýkají řešeného území změny. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot v územním plánu návrhem využití ploch výsypek vytváří předpoklady pro rekultivaci těchto ploch.</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
(8) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné (řeka Bílina v Ervěnickém koridoru). Dosáhnout zlepšení kvality vody v tocích dosud ovlivněných těžebními činnostmi a průmyslovou výrobou.	<i>Uvedené podmínky se netýkají řešeného území.</i>
(9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách.	<i>Podmínka je naplněna akceptací limitů vyplývajících z ochranného režimu ochrany prvků obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících; Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí zajišťuje jejich identifikací, vymezením, a stanovením podmínek využití PRZV. Ve vztahu ke změně č.2 lze konstatovat, že řešeného území změny se limity na úseku ochrany přírodních a krajinných hodnot věcně nedotýkají.</i>
(10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.	<i>Řešeného území změny č. 2 se skladebné prvky ÚSES nedotýkají. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot celého ÚP upřesňuje vymezení skladebných částí regionálního a nadregionálního ÚSES, vymezuje skladebné prvky lokálního ÚSES a využívá k ochraně a obnově přírodních složek krajiny územní systém ekologické stability (ÚSES) a vymezuje jeho skladebné části (prvky) s cílem podpořit vzrůst potenciálu přírodních hodnot Krušných hor a podhůří.</i>
(11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení	<i>Změna č. 2 se věcně neuplatňuje a nedotýká problematiky využívání zemědělských území ani nenavrhuje nové rozvojové plochy, které by nárokovaly zábor ZPF. Změny č.2 se nedotýká vymezení skladebných prvků ÚSES. V rámci celého ÚP koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot akceptuje limity vyplývající z ochranného režimu využití území v oblasti ochrany vod, ochrany</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).	<i>zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“) a pozemků určených k plnění funkce lesa (dále „PUPFL“), přičemž zaměřuje pozornost na minimalizaci záborů zejména nejkvalitnějších zemědělských půd.</i>
5.2. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje	
(12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.	<i>Požadavek se uplatňuje ve změně č. 2 pouze nepřímo a to respektováním a vymezením ploch dopravní silniční infrastruktury.</i>
(13) V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center.	<i>Požadavek se změny č. 2 nedotýká, neboť ta řeší pouze stabilizovaná území.</i>
(14) Posilovat význam nadregionálního centra Ústí nad Labem v kooperaci s rozvojem regionálního centra Teplice.	<i>Požadavek se uplatňuje ve změně č. 2 pouze nepřímo a to respektováním a vymezením ploch dopravní silniční infrastruktury</i>
(15) Stabilizovat (přiměřeným způsobem i doplnit nebo obnovit) sídelní strukturu v pánevní oblasti, zamezit dalšímu zániku sídel nebo jejich částí v předpolí činných dolů.	
(16) Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN.	<i>Požadavek se uplatňuje ve změně č. 2 pouze nepřímo a to respektováním a vymezením ploch dopravní silniční infrastruktury.</i>
(17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo	<i>Změna č.2 zpřesněním vymezení PRZV vytváří podmínky pro stabilizaci ploch výroby a průmyslu a</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.	<i>jejich další modernizaci s tím, že podmínky využití vytváří předpoklady pro ochrany navazujícího obytného území.</i>
(18) Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.	<i>Změna č.2 se svým řešením nedotýká ploch intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.</i>
(19) Respektovat program modernizace a dostavby tepelných elektráren, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.	<i>Požadavek se změny č. 2 nedotýká, v řešeném území se nenachází zmíněné tepelné elektrárny.</i>
(20) Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosových vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům (VVN, VVTL).	<i>Změna č. 2 se nemění koncepci energetické infrastruktury oproti platnému územnímu plánu.</i>
(21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací.	<i>Veškeré plochy dotčené změnou jsou situovány mimo stanovená záplavová území. Nejsou vymezeny žádné plochy pro obranu a civilní ochranu obyvatel, žádný požadavek ze strany příslušných orgánů nebyl na změnu ÚP v tomto smyslu kladen.</i>
(22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů (zejména dostavba silnice I/13, dostavba Dálnice D8, dostavba R6, zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).	<i>Požadavek se změny č. 2 nedotýká, uvedené záměry jsou mimo řešené území. Změna respektuje stávající dopravní infrastrukturu zařazením do ploch dopravní infrastruktury.</i>
(23) Zohlednit záměry na zlepšení	<i>Požadavek se změny č. 2 nedotýká, uvedené vodní</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
plavebních podmínek na Labi v úseku Střekov – hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín (odkaz na převzatý záměr z platných 2. ZaD ÚP VÚC SHP) a respektovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresů Ústí nad Labem / Děčín - státní hranice ČR / SRN – při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.	<i>cesty jsou mimo řešené území.</i>
(24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah vysokorychlostní trati VRT územím kraje.	<i>Požadavek se změny č. 2 nedotýká, VRT je mimo řešené území.</i>
5.3. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje	
(25) Zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace.	<i>Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot ÚP zohledňuje památkově chráněná stavby se na území obce vyskytuje v podobě loveckého zámečku v k.ú Košťany, vedeného v databázi NPÚ pod č. 43997/5-5281. Návrh je však koncipován tak, aby nenarušil jakékoli architektonické hodnoty a stávající založenou urbanistickou strukturu obce. Tato nemovitá památka je ovšem mimo řešené území změny č.2, ve kterém se nenachází objekty ani plochy, které by měly památkový potenciál.</i>
(26) Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje kraje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách.	<i>Jako památková hodnota industriálního vývoje (26) je akceptována památka krušnohorské železnice. Její využití se územním plánem potvrzuje. Tato nemovitá památka je ovšem mimo řešené území změny č.2, ve kterém se nenachází industriální objekty ani plochy, které by měly památkový potenciál.</i>
(27) Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny kraje, pozornost zaměřovat na ochranu obzorových linií horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os,	<i>Větrné elektrárny ani záměry, které by ovlivnily krajinný ráz obzorových linií, horských masivů, krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os nejsou změnou navrhovány.</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
typických a známých vedut sídel apod. V této souvislosti ochránit Krušné hory před necitlivou výstavbou velkých větrných elektráren, které mohou znehodnotit krajinný ráz rozsáhlých částí hor.	
(28) Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel - jádra městských zón a příměstské oblasti, v koridorech při významných dopravních tazích, v oblastech které jsou poznamenány vlivy těžby surovin a průmyslové výroby	<i>Řešené území změny č. 2 se nachází v industriálně – obytném území obce, situovaném zcela mimo krajinu v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch. V řešeném území se nenachází kulturní hodnoty takového významu a charakteru, aby jejich ochrana byla zohlednitelná v řešení změny.</i>
(29) Podpořit společenský zájem o průběh rozsáhlých rekultivačních záměrů na území s probíhající těžbou surovin – zejména hnědého uhlí, formou zajištění dopravní dostupnosti a úpravy panoramatických výhledových míst s informační základnou týkající se postupných kroků rekultivace a revitalizace poškozené krajiny.	<i>Požadavek se netýká změny územního plánu, jejíž řešené území je mimo plochy těžby.</i>
(30) Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu sledovat hledisko respektování krajinného rázu a krajinných hodnot, nepřipouštět zbytné výrazové nebo funkčně konkurenční záměry.	<i>V rámci změny č.2 nejsou umístovány žádné záměry nadmístního významu, které by znamenaly ohrožení krajinného rázu a krajinných hodnot, či výrazově nebo funkčně ohrožovaly konkurenční záměry.</i>
(31) Sledovat možnost obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám.	<i>V rámci změny č.2, nebyla zjištěna potřeba obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků poškozujících krajinný ráz, majících nevhodné vazby vůči krajinným nebo památkovým hodnotám. Jedná se o industriálně obytné stabilizované území, bez mimořádných hodnot a kompozičních fenoménů.</i>

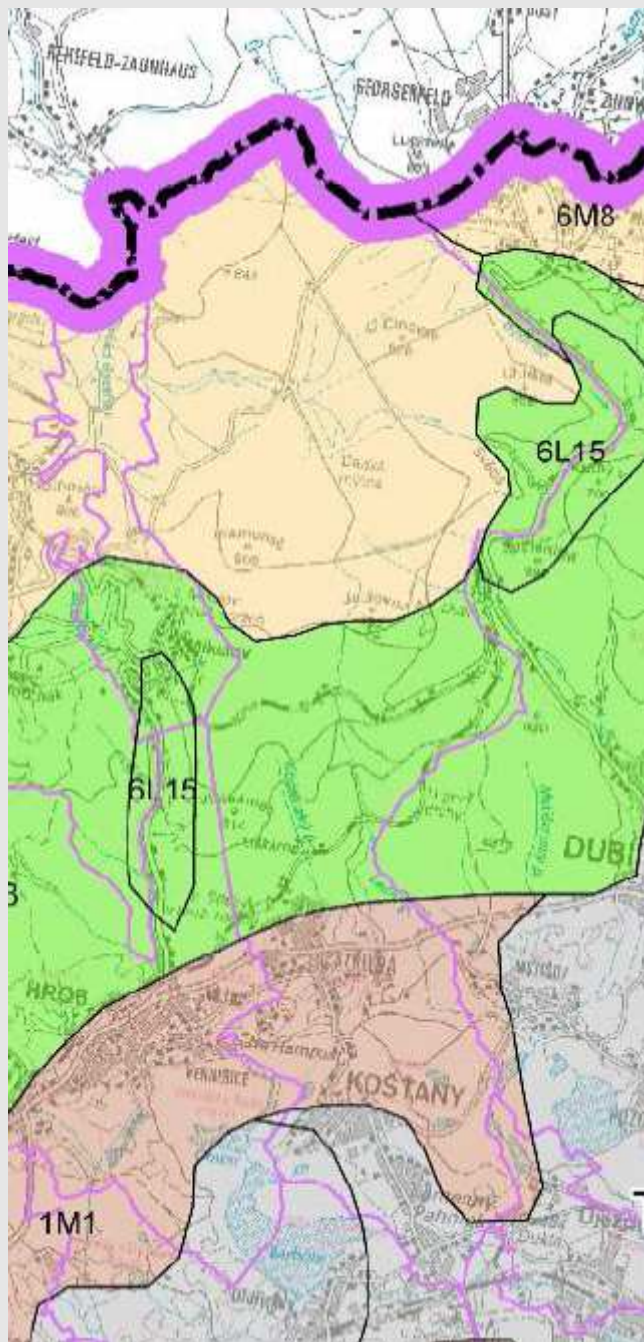
KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY	

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR

Subkapitola řešení ZÚR

ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky

zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně



KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
Řešené území změny č.2 je celé situováno v krajinném celku:	
Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)	
KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)	
krajina směřující k obnově ekologické rovnováhy a vytvoření nové krajinné struktury po devastaci velkoplošnou povrchovou těžbou hnědého uhlí a překročení mezí únosnosti území energetickou a průmyslovou výrobou,	
a) prioritně respektovat veškeré dílčí přírodní, krajinné či estetické hodnoty – jednotlivé lokality vulkanických vrchů, lokality městských parků a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny,	<i>Požadavek se změny č. 2 netýká, přírodní, krajinné či estetické hodnoty – jednotlivé lokality vulkanických vrchů, lokality městských parků a zámeckých zahrad, rekultivované, revitalizované i spontánně se obnovující části krajiny se v řešení území změny č. 2 nevyskytují. v rámci koncepce ÚP jsou požadavky naplněny akceptací ochranného režimu limitů na úseku ochrany přírody a respektováním vymezení ÚSES a dále zařazením cenných ploch do vhodných typů PRZV.</i>
b) respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí, stanovené v usneseních vlády ČR č. 331/1991, č. 444/1991 a č. 1176/2008, jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím,	<i>Další rozvoj obce dle územního plánu ani změny č. 2 nepočítá s těžbou ve správním území obce a územní plán proto nevymezuje plochy těžby.</i>
c) postupně realizovat rekultivační a revitalizační opatření v území s ukončenou těžbou hnědého uhlí v časově co možná nejkratším časovém horizontu, cílové znaky a cílovou strukturu krajinného celku odvozovat zejména od řešení rozsáhlých rekultivovaných a revitalizovaných ploch po těžbě hnědého uhlí s výrazným uplatněním vodních ploch,	<i>Řešené území změny č.2 je situováno ve stabilizovaných plochách, kterých se nedotýká problematika rekultivace po těžbě.</i>
d) realizovat nápravná opatření směřující k	<i>Požadavky jsou naplněny vymezením ÚSES, jeho</i>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR		
Subkapitola řešení ZÚR		
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky		zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
celkové obnově ekologické rovnováhy (ÚSES) a vytvoření nové krajinné struktury, k obnově přirozeného vodního režimu provádět revitalizaci vodních toků dočasně přeložených nebo jinak upravených v důsledku těžby surovin a energetické a průmyslové výroby		<i>skladebné prvky jsou ovšem situovány mimo řešené území změny č.2.</i>
7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT		
7.1. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb	Na území města Košťany jsou v ZÚR ÚK vymezeny veřejně prospěšné stavby a asanační území: Z4 – trať č. 134 Oldřichov u Duchcova – Litvínov, optimalizace včetně elektrifikace úseku Louka u Litvínova – Litvínov	<i>Uvedený koridor je v těsném dotyku s hranicí obce v její jižní části. Poloha koridoru je respektována, avšak v územním plánu Košťany je přesah koridoru do území obce nulový. Změny č.2 se uvedený záměr tedy netýká.</i>
7.2. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření		<i>Plochy a koridory nezasahují do řešeného území</i>
7.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu		<i>ZÚR ÚK nevymezují žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.</i>
7.4. Vymezení asanačních území nadmístního významu		<i>Území nezasahuje do řešeného území</i>
8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ,		

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR			
Subkapitola řešení ZÚR			
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky		zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně	
ZEJMĚNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY			
<p>a) požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (kromě ÚSES), návrhů, asanací a územních rezerv</p>	<p>Košťany i</p>	<p><i>Záměry se nedotýkají ploch dotčených změnou č. 2. V územním plánu je koordinace pro stanovené plochy a koridory na území města Košťany dodržena. Jedná se o koridor VPS i, NRBK/K2, NRBK/K4, RBC/1691, RBC/1693. Koridor VPS „i“ není na území města Košťany vymezen z důvodů, že se vymezení koridoru území obce nedotýká. Jeho koordinace je zajištěna na území obce Jeníkov a města Teplice. Zpřesněné plochy a koridory ÚSES jsou zkoordinovány se sousedními obcemi (Hrob, Moldava, Dubí) a jejich územními plány.</i></p>	
<p>b) požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES (funkční části; části k založení - veřejně prospěšná opatření)</p>	<p>Košťany NRBK / K 2 / funkční</p> <p>Košťany NRBK / K 4 / funkční</p> <p>Košťany RBC / 1691 / funkční</p> <p>Košťany RBC / 1693 / funkční</p>		
<p>9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚZEMNÍ STUDIÍ DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI</p>			
			<p><i>ZÚR ÚK nevymezuje plochy a koridory, pro které je</i></p>

KAPITOLA ŘEŠENÍ ZÚR	
Subkapitola řešení ZÚR	
ZÚR se v řešeném území uplatňuje požadavky	zohlednění požadavků v územním plánu resp. jeho změně
	<i>nutno pořídit územní studii.</i>
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A JEHO PŘEDLOŽENÍ ZASTUPITELSTVU KRAJE	
	<i>ZÚR ÚK nevymezuje plochy a koridory, pro které je nutno pořídit regulační plán.</i>
11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST	
	<i>ZÚR ÚK nevymezuje plochy a koridory, pro které je nutno pořídit a vydat regulační plán na vlastní žádost.</i>
12. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č.9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE BODŮ 10. A 11	
	<i>ZÚR ÚK nestanovuje zadání zpracování regulačního plánu.</i>
13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	
	<i>ZÚR ÚK nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).</i>

2.A.C VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, (zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území)

(1) Řešení změny územního plánu vymezením zastavěných a zastavitelných ploch a jejich zařazením do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území,
- zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území na základě společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.
- koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů
- změna č. 2 přitom nevymezuje nové zastavitelné plochy

(2) Řešení změny územního plánu zohledněním ochranného režimu hodnot a limitů využití území, vymezením zastavěných a zastavitelných ploch a zařazením řešených ploch do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití spolu se stanovením podmínek jejich využití:

- chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- v nezastavěném území umísťuje stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- respektuje zjištěné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- respektuje a stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

(3) Vzhledem k charakteru záměrů, v souladu s požadavky příslušného dotčeného orgánu není součástí dokumentace:

- prověření hodnocením vlivu na udržitelný rozvoj území potřebu změn v území
- stanovení podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a návrh kompenzačních opatření

(4) Řešení změny územního plánu zařazením řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití spolu se stanovením podmínek jejich využití a respektováním limitů využití území :

- stanovuje v regulativech urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- změny č. 2 se, s ohledem na charakter změny a požadavky zadání, netýká úkol umožnit ve vybraných prostorech v rámci územní studie stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- vytváří územní podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- vytváří v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn
- stanoví podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- změny č. 2 se, s ohledem na charakter změny a požadavky zadání, netýká úkol vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- změny č. 2 se, s ohledem na charakter změny a požadavky zadání, netýká úkol určit nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území – zejména plochy přestaveb,
- změny č. 2 se, s ohledem na charakter změny a požadavky zadání, netýká úkol regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů, zejména v oblasti těžby nerostných surovin a to v souladu se stanovenými ekologickými limity těžby
- uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče – a to zejména stanovením podmínek využití jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití

2.A.D VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Způsob řešení změny územního plánu a provedení její dokumentace odpovídá platnému znění zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):

(§ 1-3) - Dokumentace změny ÚP je zpracována dle pokynů stavebního zákona, použité pojmy a termíny jsou v souladu s termíny dle stavebního zákona;

(§ 4-11) - Dokumentace změny ÚP je pořizována v souladu požadavky na výkon veřejné správy a působnost orgánů obcí, kraje a ministerstev;

(§ 18-20) - Dokumentace změny ÚP respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap.2.A.C odůvodnění). Dokumentace byla vyhotovena v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle smlouvy o dílo a předána zadavateli;

(§ 24) - Městský úřad Košťany vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím fyzické osoby, která splňuje kvalifikační požadavky a má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti;

(§ 43) - změna ÚP stanovuje příslušné body uvedené v odst. 1, neuplatňuje vymezení nových ploch pro územní studii, regulační plán či dohodu o parcelaci dle odst. 2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly

územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobností regulačního plánu nebo územního rozhodnutí dle odst.3;

(§ 44, 45) - Zastupitelstvo města rozhodlo v souladu se SZ o pořízení změny územního plánu;

(§ 47) - Zadání změny územního plánu, které bylo součástí zprávy o uplatňování územního plánu, bylo schváleno dle postupu ve SZ;

(§ 50-56) - Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování dle zadání změny územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;

(§ 57) – týkající se společného pořízení změny ÚP a regulačního plánu, není uplatněn;

(§ 58-60) - Zastavěné území bylo aktualizováno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb.

(§ 101) - V návrhu změny ÚP nebyla měněna možnost uplatnění předkupní práva dle požadavků zadání

(§ 158,159) - Projektant změny ÚP je autorizovaným architektem se všeobecnou působností;

(§ 170) - Ve změně ÚP nebyly vymezeny VPS, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

(§ 22 - 23) - Veřejné projednání bylo zajištěno dle § 22 stavebního zákona, byl z něho veden písemný záznam; při projednávání návrhu změny nezastupoval veřejnost zástupce veřejnosti;

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

- Obsah změny č. 2 ÚP Košťany byl vypracován dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

- Obsah změny č. 2 ÚP Košťany respektuje požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. a vzhledem k obsahu změny je naplňuje zejména dle části druhé – požadavky na vymezení ploch (§3 - §22) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

2.A.E VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Požadavky zvláštních předpisů se projevují zejména ve sféře limitů využití území, ze kterých vyplývají omezení jeho využití. V rámci změny č. 2 se vliv některých, níže uvedených limitů, neprojevuje z toho důvodu, že nezasahuje do řešeného území změny č.2 územního plánu.

Základním východiskem koncepce jsou:

- respektování limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a vlastností území, kterými jsou:

1. Urbanistické podmínky, architektonické a kulturní hodnoty:

nemovitě kulturní památky, nemovitě národní kulturní památky,

archeologické lokality, významné archeologické lokality

2. Horninové prostředí a geologie:

chráněná ložisková území, dobývací prostory, ložiska nerostných surovin
sesuvné území, poddolované území, staré důlní dílo, výsypka,
územně ekologické limity těžby

3. Vodní režim:

chráněné oblasti přirozené akumulace vod,
pásma hygienické ochrany vodních zdrojů,
ochranná pásma II. stupně II C a II. stupně II A přírodních léčivých zdrojů
lázeňského místa Teplice v Čechách,
záplavové území Q100

4. Hygiena životního prostředí:

radonové riziko, staré zátěže a ekologická rizika
ochranné pásmo hřbitova

5. Ochrana přírody a krajiny:

přírodní rezervace, přírodní památky,
Ptačí oblasti soustavy NATURA 2000, Evropsky významné lokality soustavy
NATURA 2000,
přírodní parky, registrované VKP, VKP ze zákona, památné stromy, lokalita
Ramsarské úmluvy, registrované geologické lokality, územní systém
ekologické stability

6. Zemědělský půdní fond:

půdy I. – III. třídy ochrany ZPF
investice do půdního fondu - odvodnění

7. Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

ochranné lesy, lesy zvláštního určení
pásmo 50 m od okraje lesa s omezeným využitím

8. Veřejná dopravní infrastruktura:

ochranná pásma silnic a železnic

9. Veřejná technická infrastruktura:

ochranná pásma vodních zdrojů
ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok

ochranná (popř. bezpečnostní) pásma energetických a spojových sítí a objektů

V rámci projednání návrhu změny č. 2 podle § 50 stavebního zákona bylo k návrhu uplatněno pouze stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako orgánu ochrany přírody, ve kterém bylo požadováno doplnění požadavku na zpracování biologického průzkumu s upozorněním na případnou podmíněnost jejich využití povolením výjimky dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. i u rozvojových ploch 15b a 24 a u územní rezervy 10b, oprava nepřesného názvu zvláště chráněného území, který správně zní „Rašeliniště U jezera – Cínovecké rašeliniště“ a dále doplnění textu o evropsky významné lokality Východní Krušnohoří a Rašeliniště U jezera – Cínovecké rašeliniště, které se na správním území Košťan nachází. Požadavek na biologický průzkum a podmíněnost získání výjimky je u ploch 15b a 24 v ÚP Košťany ve znění po vydání změny č. 1 již uvedena, proto ho nebylo třeba doplňovat. Pro územní rezervy se podmínky využití nestanovují a dotčené orgány se k nim nevyjadřují, proto nemohla být doplněna. Oprava názvu rašeliniště a doplnění seznamu evropsky významných lokalit bylo v textech provedeno. Nejedná se o zásah do návrhu řešení Změny č. 2, ale o doplnění, resp. opravu názvu hodnot a limitů využití území.

Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily, nebo byla kladná.

V rámci projednání návrhu v řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona byla všechna uplatněná stanoviska dotčených orgánů souhlasná, popř. bez připomínek.

K návrhům na vyhodnocení připomínek a návrhům na rozhodnutí o námitkách byla uplatněna ze strany dotčených orgánů podle § 53 odst. 1 stavebního zákona rovněž pouze kladná stanoviska.

2.B ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Součástí dokumentace změny územního plánu není vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Při projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Košťany za období 09/2010 – 12/2015, která obsahovala pokyny pro zpracování změny č. 2 v rozsahu zadání, ani při projednání návrhu Změny č. 2 podle § 50 stavebního zákona nebyl uplatněn požadavek příslušného úřadu na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a příslušného orgánu ochrany přírody na vyhodnocení vlivů na území Natura 2000. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

2.C STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

S ohledem na skutečnost, že ke změně územního plánu nemuselo být zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo vydáno stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

2.D SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

S ohledem na skutečnost, že ke změně územního plánu nemuselo být zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo vydáno stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

2.E KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

2.E.A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území bylo v rámci změny územního plánu obce aktualizováno v souladu s aktuálním právním stavem využití a zastavění území dle příslušných ustanovení § 2 a § 58-§60 stavebního zákona. Pro vymezení byly použity mapy katastru nemovitostí poskytnuté objednatelům a případně stav katastru nemovitostí dle portálu cuzk.cz.

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

Změnou č.2 se nemění schválená základní koncepce rozvoje území města Košťany.

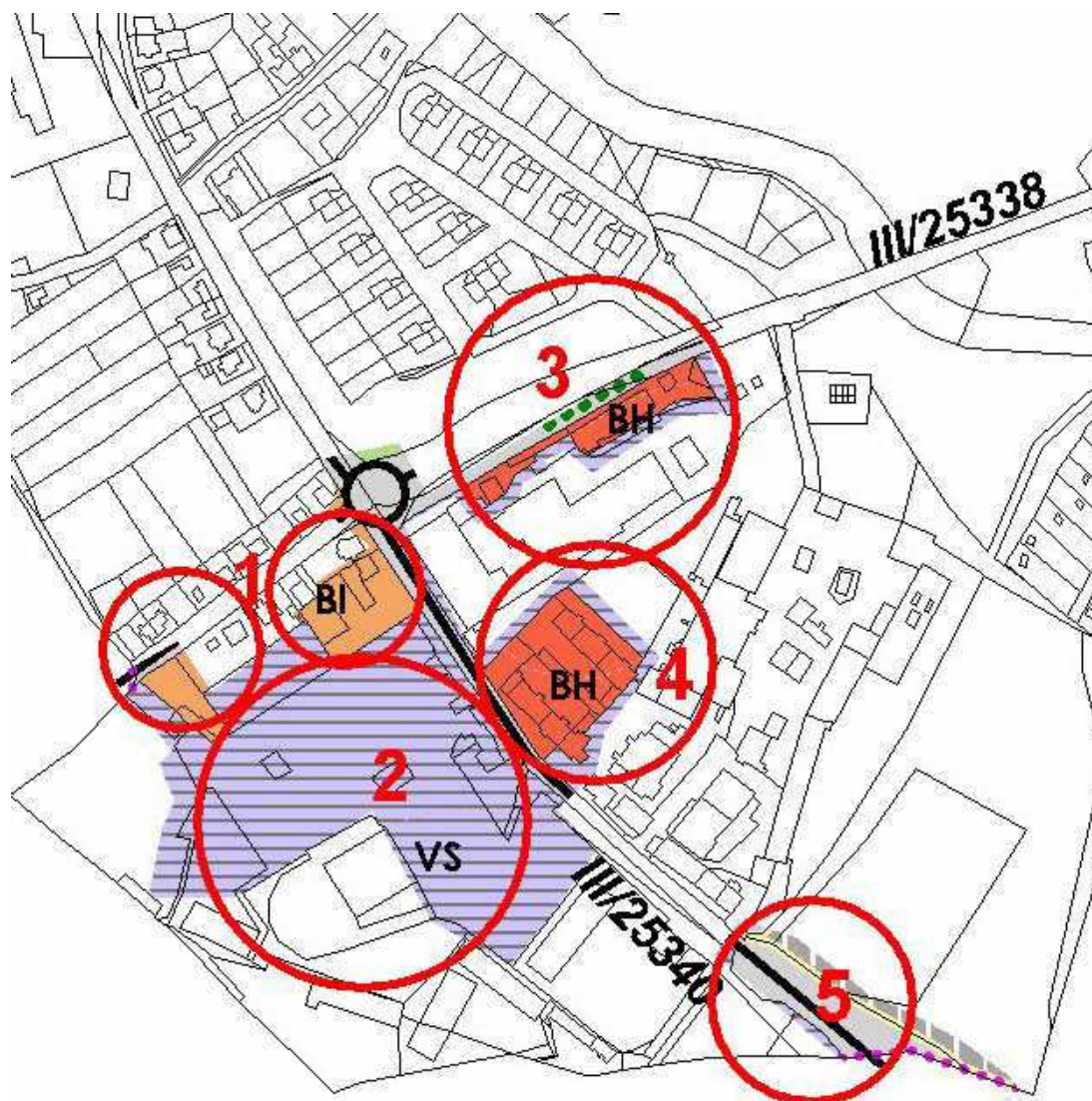
2.E.C URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č.2 se nemění schválená urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Změna č. 2 se svým řešením dotýká pouze přeřazení stabilizovaných ploch do jiného druhu stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž toto přeřazení není přestavbou či změnou funkce, ale vyplývá z požadavků zadání na podrobnější, méně generalizující, vyjádření využití stabilizovaných zastavěných ploch. V těchto plochách, které jsou ve stávajícím územním plánu zařazeny do ploch výrobních smíšených se kromě staveb pro výrobu a skladování nacházejí také rodinné domy, bytové domy a stavby občanského vybavení. Požadavkem města Košťany bylo rozčlenit tyto plochy podrobněji a zařadit a rozdělit je dle skutečného stavu využití území na plochy výrobní (V) či výrobní smíšené (VS), plochy určené pro bydlení (bydlení hromadné BH, popř. bydlení individuální BI, popř. smíšené obytné S) a event. pro občanské vybavení (O) dle skutečného stavu v těchto řešených plochách.

Provedené změny v zařazení byly provedeny v lokalitách, které jsou znázorněny na následujících dvou barevných obrázcích (výřezech z hlavního výkresu změny č.2 ÚP). Lokality s provedenými změnami v zařazení jsou u prvního obrázku schematicky identifikovány čísly a červeným kruhovým obrysem (u druhého obrázku není uvedena identifikace provedena, protože je na něm pouze jediná přeřazená plocha). Pod příslušným obrázkem je uveden komentář, který odůvodňuje nové zařazení dotčených ploch do druhu plochy s rozdílným způsobem využití, provedené v rámci změny č. 2 územního plánu (pozn. do odůvodňujícího komentáře byly zahrnuty i lokality, kde došlo k úpravě zákresu hranic parcel na základě změn v mapovém podkladu mapy katastru nemovitostí) :

Odůvodnění zařazení do PRZV pro řešené území na Kamenném pahorku v Košťanech



obr.: výřez z hlavního výkresu změny č.2 ÚP (díličí plochy změn zařazení ploch do PRZV spadající do jižní části řešeného území změny č. 2 – Kamenný pahorek)

Lokalita 1: (západní kruh): parcela p.č. st. 547, zastavěná plocha (rodinný dům) a pozemek p.č. 202/8,zahrada (pozemek související s výše uvedeným RD), v k.ú. Košťany, byly zařazený do plochy individuálního bydlení (BI) v souladu se způsobem využití a zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí

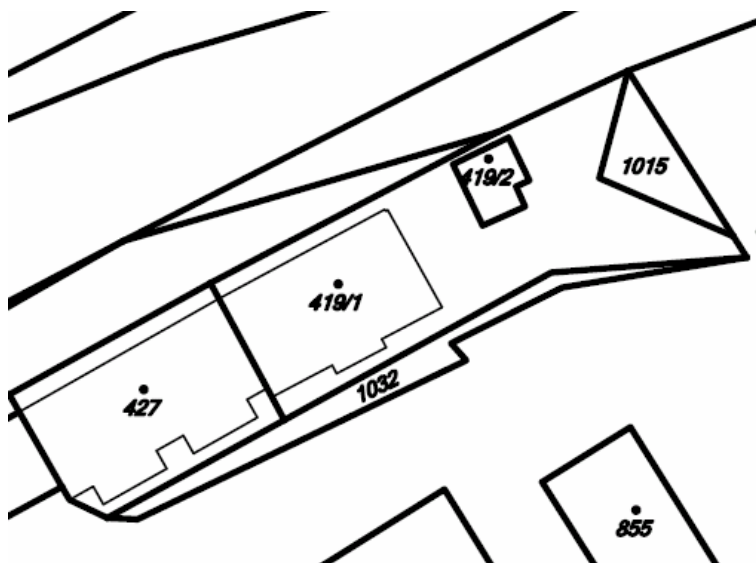
Lokalita 1: (východní kruh) – u pozemků v k.ú. Košťany p.č. st. 485, zastavěná plocha (rodinný dům), p.č. st. 1161,zastavěná plocha (garáž), p.č. 202/3, zahrada, se neměnilo zařazení (jedná se o plochy individuálního bydlení BI), které je v souladu se způsobem

využití a zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí, pouze byly zakresleny hranice pozemků dle aktuálního stavu katastru nemovitostí

Lokalita 2: u pozemku v k.ú. Košťany p.č. 201/1, ostatní plocha (manipulační plocha); se neměnilo zařazení (jedná se o plochy smíšené výrobní VS), které je v souladu se způsobem využití a zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí, pouze byly zakresleny hranice pozemků dle aktuálního stavu katastru nemovitostí, parcely byly v mezidobí od vydání ÚP upraveny a sloučeny, dnes jsou součástí p.č. 201/1

Lokalita 3:

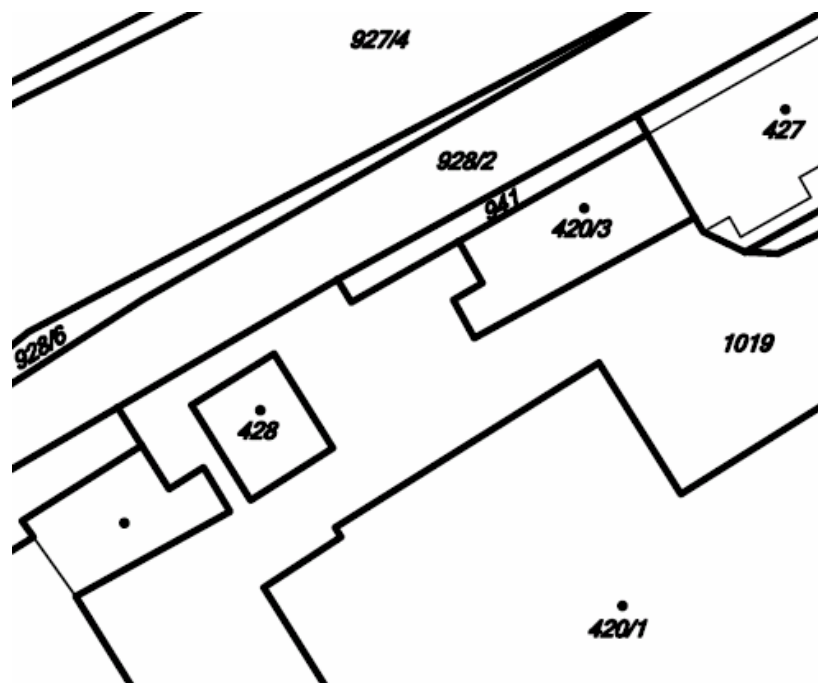
a) pozemky v k.ú. Košťany ve vlastnictví obce p.č. 1015, ostatní plocha (jiná plocha), p.č.st. 419/2, zastavěná plocha (stavba pro výrobu a skladování), p.č. st. 419/1, zastavěná plocha (objekt k bydlení), p.č. st. 427 – zastavěná plocha (objekt k bydlení), a pozemek ve vlastnictví ČR 1032, ost. plocha, byly nově zařazeny do plochy hromadného bydlení (BH) v souladu s převažujícím způsobem využití a zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí (v lokalitě zcela dominují pozemky obou bytových domů).



obr.: výřez mapy katastru nemovitostí k.ú. Košťany,
aktuální v době zpracování změny č.2

b) pozemky v k.ú. Košťany p.č. st. 428, zastavěná plocha (objekt k bydlení), a související část pozemku p.č. 1019, ost. plocha (manipulační plocha) byly nově zařazeny do plochy hromadného bydlení (BH) v souladu s převažujícím způsobem využití a zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí. I pozemek v k.ú. Košťany p.č. 941 – ostatní plocha

(ostatní komunikace), byl nově zařazený do plochy hromadného bydlení (BH) a to proto, že bezprostředně souvisí s vymezenými plochami hromadného bydlení a je součástí veřejného prostranství.



Obr. výřez mapy katastru nemovitostí k.ú. Košťany,
aktuální v době zpracování změny č.2

Lokalita 4: pozemky v k.ú. Košťany p.č. 1012 – ostatní plocha (jiná plocha), p.č. st. 346/1 – zastavěná plocha (objekt k bydlení), p.č. st. 346/2 – zastavěná plocha (stavba občanského vybavení), p.č. st. 347/1 – zastavěná plocha (jiná stavba), p.č. st. 347/2 - zastavěná plocha (stavba občanského vybavení), f) p.č. 1000 – ostatní plocha (jiná plocha), nově zařazená do plochy BH, p.č. 999 - ostatní plocha (jiná plocha), p.č. 198/3 – ostatní plocha (manipulační plocha), p.č. 198/4 – ostatní plocha (manipulační plocha), p.č. 1013 – ostatní plocha (jiná plocha), p.č. 198/5 – ostatní plocha (manipulační plocha), p.č. st. 434 – zastavěná plocha (objekt k bydlení), p.č. st. 435/1 – zastavěná plocha (bytový dům), p.č. st. 436 – zastavěná plocha (objekt k bydlení), p.č. 197/14 – ostatní plocha (jiná plocha), byly nově zařazené do plochy hromadného bydlení (BH) v souladu s převažujícím způsobem využití a zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí (v lokalitě je určující dominující funkce bytových domů a objektů občanského vybavení). Pozemky budov zařazených v KN do občanského vybavení byly takto zařazené proto, že v plochách hromadného bydlení (BH) jsou pozemky souvisejícího občanského vybavení přípustné (kromě nepřípustného občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 600 m²) nebo jsou přípustné podmíněně (v případě novostaveb a stavebních úprav staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby a dále v případě staveb pro veřejné ubytování a

ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí) s tím, že podmínkou pro podmíněně přípustné využití je, 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.)



Obr. výřez mapy katastru nemovitostí k.ú. Košťany,
aktuální v době zpracování změny č.2

Lokalita 5: u pozemku v k.ú. Košťany p.č. 808 – ostatní plocha (silnice), bylo v souladu se způsobem využití a zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí upraveno zařazení do plochy silniční dopravy (DS)

Odůvodnění zařazení do PRZV pro řešené území u hřiště v Košťanech

obr.: výřez z hlavního výkresu změny č.2 ÚP (dílní plocha změn zařazení ploch do PRZV spadající do severní jižní části řešeného území změny č. 2 – u hřiště)



U pozemku v k.ú. Košťany p.č. st. 604, zastavěná plocha a nádvoří (stavba občanského vybavení) a souvisejícího pozemku 170/100, ostatní plocha bylo v souladu s požadavkem města a v souladu se zařazením do druhu pozemků dle katastru nemovitostí a v souladu se stávajícími hmotově prostorovými parametry stavby změněno zařazení z plochy bydlení hromadného (BH) do plochy bydlení individuálního (BI). Pozemek budov zařazených v KN do občanského vybavení byl takto zařazen proto, že v plochách individuálního bydlení (BI) jsou pozemky souvisejícího občanského vybavení přípustné (kromě nepřipustného občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře (celkové hrubé podlahové ploše) větší než 200 m²) nebo jsou přípustné podmíněně (v případě novostaveb a stavebních úprav staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby a dále v případě staveb pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí) s tím, že podmínkou pro podmíněně přípustné využití je, 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.)

2.E.D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Odůvodnění řešení dopravní infrastruktury

Řešení změny č.2 se nedotýká dopravní koncepce územního plánu a v provedení změny se projevuje pouze ve dvou případech zpřesněním vymezení stabilizovaných ploch dopravy.

V prvním případě jde o zakres tvaru křižovatky a vymezení ploch silniční dopravy v prostoru křížení silnic III/25340 (Hrob - Košťany – Řetenice) a III/25338 Košťany - Újezdeček – Teplice, která je v současnosti dispozičně přestavěna a funguje jako malá okružní křižovatka.

V druhém případě se jedná o technickou úpravu vymezení stávající stabilizované plochy v místě jejího styku s hranicí zastavitelné plochy č.21, kdy hranice plochy silniční dopravy byla upravena tak, aby odpovídala zařazení dotčených pozemků.

Řešení změny č. 2 se vůbec nedotýká koncepce řešení železniční, letecké a rekreační nemotorové dopravy.

Pro dokreslení širších dopravních souvislostí je nutno uvést, že osou jižní části území Košťan je silnice I/27 Dubí - Litvínov - Most - Žatec - Plzeň - Železná Ruda - ČR/SRN (- Regen), která v širších souvislostech navazuje v Dubí na silnici I/8. Severní část území, hraničící se svobodným státem Sasko, je přírodním a zalesněným prostorem bez přímé návaznosti na silniční síť Saska. Tu v širších souvislostech zajišťuje silnice II/382 Hrob – Moldava-Neurehefeld. Návaznosti na prostor Dubí, Teplicka a Duchcovska zajišťují silnice III. třídy, navazující v místní části Střelná na silnici I/27 a v prostoru Hrobu na silnici II/382.

Střední částí území prochází železniční trať č. 135 Most – Louka u Litvínova (celostátní trať) - Moldava v Krušných Horách (regionální trať), navazující v Mostě na celostátní železniční trať č.130 Most Chomutov – součást celostátní hlavní tratě Ústí nad Labem – Cheb. Návaznost řešeného území zajišťuje železniční zastávka Střelná. Jižně od řešeného území prochází celostátní trať č. 130 Ústí nad Labem – Teplice – Cheb s nejbližší železniční stanicí Oldřichov u Duchcova.

Nejbližší letiště je veřejné vnitrostátní letiště Most, které je využíváno především pro sportovní činnost a nepravidelné civilní lety.

Odůvodnění řešení technické infrastruktury

Změna č. 2 nemá vliv na podrobné řešení ani na celkovou koncepci řešení jednotlivých subsystémů technické infrastruktury, které zůstávají změnou zcela nedotčeny.

Občanské vybavení a veřejná prostranství

Změna č. 2 nemá vliv na koncepci občanského vybavení a uspořádání veřejných prostranství.

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

Změna č. 2 nemá vliv na koncepci uspořádání krajiny a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.

2.E.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Typy ploch s rozdílným způsobem využití byly určeny dle požadavků stavebního zákona č. 183/2006Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území, přičemž základní typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území v souladu s odst. (4) §3 vyhlášky 501/2006 Sb. byly v případě ploch dopravní infrastruktury a ploch přírodních podrobněji členěny na subtypy.

Změna č. 2 územního plánu nemění pojetí zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a nerozšiřuje počet jednotlivých druhů. Změna č. 2 se svým řešením dotýká pouze přeřazení stabilizovaných ploch z ploch smíšených výrobních do ploch bydlení. V této souvislosti byly upraveny podmínky pro využití ploch smíšených výrobních tak, že tyto již neumožňují přípustnost nových staveb pro bydlení, které se již v těchto plochách (dle vymezení změnou č. 2) nevyskytují a umožňují pouze existenci staveb pro bydlení stávajících, které se v území vyskytují po provedené změně jen ojediněle v parametrech, které neumožňují je vymežit jako samostatnou plochu, což by ale z urbanistického hlediska ani nebylo žádoucí. Dále, s ohledem na znění §24 odst.5 vyhlášky 501/2006 sb., byla z ploch bydlení vyřazena možnost umístění čerpacích stanic pohonných hmot.

Do výrokové části doplněno určení charakteru a struktury zástavby pro zástavbu v obou katastrálních územích a to včetně definic pojmů tak, aby z tohoto hlediska použití výroku nevyžadovalo hledání definice pojmu v odůvodnění.

Na základě vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změny č. 2 v rámci řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona byly částečně upraveny podmínky využití v plochách bydlení. Přestože se námitka netýkala přímo řešení obsaženého ve změně č. 2 bylo jí z důvodu efektivity řízení vyhověno, protože se týkala situace, kdy v ploše vymezené v ÚP Košťany jako bydlení individuální (BI) vyskytuje bytový dům, tzn. stávající legální stavba, avšak dle ÚP nepřipustná. Proto bylo námitce vyhověno a podmínky využití ploch pro individuální bydlení (BI) jsou upraveny tak, že text „pozemky bytových domů“ uvedený v nepřipustném využití je nahrazen textem „pozemky novostaveb bytových domů“ a text podmíněně přípustného využití bude doplněn o text „stavby bytových domů s podmínkou, že se jedná o stávající objekty“ (podrobněji viz rozhodnutí o námitce MDDr. Blaschkeové v kapitole 3.B tohoto odůvodnění).

2.E.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

Změna č. 2 nemění vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

2.E.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 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Změna č. 2 nemění vymezení ploch dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Uvedení údajů o počtu listů a výkresů je povinnou součástí obsahu dokumentace výrokové části územního plánu i změny územního plánu.

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

Návrh změny č. 2 územního plánu nevymezuje nové plochy a koridory územních rezerv.

Změna č. 2 se přitom žádným způsobem nedotýká vymezení, stanoveného možného využití ani podmínek pro jeho prověření u ploch územních rezerv, které byly vymezeny dříve a jsou součástí právního stav územního plánu po předchozí změně č.1.

2.E.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

Řešení změny č. 2 územního plánu si s ohledem na charakter dílčích změn nevyžádalo vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č. 2 se přitom žádným způsobem nedotýká vymezení ani podmínek pro pořízení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, které byly vymezeny dříve a jsou součástí právního stavu územního plánu po předchozí změně č.1.

2.E.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

Řešení změny č. 2 územního plánu si s ohledem na charakter dílčích změn nevyžádalo vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Právní stav po změně č.1 územního plánu přitom vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu neobsahuje.

2.E.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Řešení změny č. 2 územního plánu si s ohledem na charakter dílčích změn nevyžádalo vymezení ploch, ve kterých by bylo stanoveno pořadí změn – etapizace a to z toho důvodu, že změna č. 2 se věcně týká pouze vymezení stabilizovaných ploch, u kterých je etapizace bezpředmětná.

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

Řešení změny č. 2 územního plánu, si s ohledem na charakter dílčích změn, nevyžádalo vymezení staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Řešené plochy nevykazují natolik mimořádný význam, který by vyvolal potřebu vymezení staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

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

Řešení změny č. 2 územního plánu si s ohledem na charakter dílčích změn nevyžádalo vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. Právní stav po změně č.1 územního plánu přitom vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, neobsahuje.

2.E.P. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci změny č.2 územního plánu nebyla stanovena kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona. Tato skutečnost vyplývá z důvodu, že pro změnu č.2 nebylo nutno vypracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

2.F VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 2 nenavrhuje žádné zastavitelné plochy nad rámec právního stavu územního plánu Košťany po vydání změny č. 1. Její koncepce se tedy dotýká pouze existujících zastavěných ploch.

Změna č. 2 se svým řešením dotýká pouze přeřazení stabilizovaných ploch do jiného druhu stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž toto přeřazení není přestavbou či změnou funkce, ale vyplývá z požadavků zadání na podrobnější, méně generalizující,

vyjádření využití stabilizovaných zastavěných ploch. Konkrétně se jedná změnu vymezení ploch na Kamenném pahorku v Košťanech mezi silnicemi III. třídy III/25340 a III/25338 a ploch na protilehlé straně silnice III/25340 (bývalý areál Pozemních staveb), které jsou vymezeny jako stávající plochy výrobní smíšené (VS) a o malou plochu u hřiště.

V těchto plochách se kromě staveb pro výrobu a skladování nacházejí také rodinné domy, bytové domy a stavby občanského vybavení. Požadavkem města Košťany bylo rozčlenit tyto plochy podrobněji a zařadit a rozdělit je dle skutečného stavu využití území na plochy výrobní (V) či výrobní smíšené (VS), plochy určené pro bydlení (bydlení hromadné BH, popř. bydlení individuální BI, popř. smíšené obytné S) a event. pro občanské vybavení (O) dle skutečného stavu v těchto řešených plochách. Smyslem tohoto přeřazení je zejména stabilizace ploch obytného území a zlepšení ochrany před potenciálními negativními vlivy okolních ploch výrobního charakteru. **V tomto ohledu lze konstatovat, že změna přispívá k účelnému využití zastavěného území odstraněním potenciálních konfliktů vyplývajících z předchozího zařazení.**

_3. ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU dle § 53 odst. (5) zák. č. 183/2006Sb., správního řádu a ostatní přílohy

3.A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání

Změna č. 2 územního plánu Košťany je pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Košťany za období 09/2010 – 12/2015, kterou Zastupitelstvo města Košťany schválilo usnesením č. 177/2016 dne 30.3.2016. Zpráva o uplatňování Územního plánu Košťany za období 09/2010 – 12/2015 obsahovala v souladu s § 15 písm. e) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů pokyny pro zpracování Změny č. 2 územního plánu Košťany v rozsahu zadání změny.

Pořizovatelem změny č. 2 územního plánu Košťany je Městský úřad Košťany. Dne 15. 4. 2016 schválila Rada města Košťany svým usnesením č. 641/2016 R55 uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení změny č. 2 územního plánu Košťany s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností – Ing. arch. Zdeňkou Táborskou.

Usnesením Zastupitelstva města Košťany č. 119/2015 ze dne 14. 10. 2015 byl určeným zastupitelem pro pořízení změny č. 2 jmenován starosta města Košťany.

Návrh

V souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona bylo dále postupováno v pořizování změny obdobně podle § 50 až 54 stavebního zákona. Tzn., že postupem podle § 50 odst. 1 bylo pořízeno zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Košťany (dokumentace ke společnému projednání, VIII/2016). Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, protože v zadání nebylo požadováno.

Návrh změny č. 2 byl projednán podle § 50 odst. 2 stavebního zákona s krajským úřadem, dotčenými orgány a sousedními obcemi. V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím 15 dnů předem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu změny č. 1. Zároveň byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek a připomínek ve lhůtě do 30 dnů ode dne společného jednání. Krajskému úřadu byl zároveň předán návrh změny pro posouzení podle § 50 odst. 5 až 7 stavebního zákona. Společné jednání se konalo dne 7. 11. 2016 v zasedací místnosti Městského úřadu v Košťanech. Ze strany dotčených orgánů byla k návrhu změny uplatněno pouze jedno stanovisko (viz kapitola 2.A.E Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů popřípadě s výsledkem řešení rozporů), které bylo respektováno a požadavky z něj vyplývající do změny č. 2 doplněny. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

Podle § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh změny č. 2 veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit k návrhu písemné připomínky. Ze strany veřejnosti bylo ve stanovené lhůtě uplatněno celkem 7 připomínek, po uplynutí lhůty ještě další 4 připomínky, jejich vyhodnocení viz kapitola 3.C Vyhodnocení připomínek.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona pořizovatel podle § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, podklady (uplatněná stanoviska dotčených orgánů a připomínky) pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad vydal své stanovisko č.j.: 229/UPS/2016 ze dne 18. 1. 2017, ve kterém konstatoval zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 i se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 51 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotili výsledky projednání návrhu změny a zajistil úpravu návrhu.

O upraveném a posouzeném návrhu změny poté bylo možné zahájit řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona.

Upravený a posouzený návrh změny č. 2 (IV.2017) a oznámení o konání veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Veřejné projednání se konalo dne 12. 7. 2017 v zasedací místnosti Městského úřadu v Košťanech. O průběhu veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen záznam.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotili výsledky projednání. Všechna stanoviska dotčených orgánů uplatněná k veřejnému projednání byla souhlasná, popř. bez připomínek. Ze strany sousedních obcí nebyly uplatněny žádné připomínky. K návrhu byly uplatněny připomínky a námítky (viz kapitoly 3.B a 3.C tohoto odůvodnění). Návrh na vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 3 stavebního zákona včetně návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona v rámci řízení o návrhu a návrh na rozhodnutí o námitkách vypracovaný pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem byl podle § 53 odst. 1 stavebního zákona doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k němu uplatnily stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení. Všechna uplatněná stanoviska byla kladná, resp. bez připomínek, návrhy na vyhodnocení připomínek ani návrhy na rozhodnutí o námitkách se proto musely upravovat.

Pořizovatel přezkoumal návrh změny č. 2 z hledisek stanovených v § 54 odst. 4 stavebního zákona a doplnil odůvodnění změny, zejména o náležitosti, které vyplynuly z výsledků projednání. Na základě jedné uplatněné námítky byly částečně upraveny podmínky využití ploch s bydlení individuálního (BI). Nejednalo se o podstatnou úpravu návrhu (odůvodnění viz odůvodnění rozhodnutí o námitce MDDr. Blaschkeové v kapitole 3.B tohoto odůvodnění), proto se nemuselo opakovat veřejné projednání.

Poté byl návrh změny č. 2 územního plánu Košťany s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu města Košťany, které změnu územního plánu, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, vydává v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

3.B ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Košťany v řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona byly ve stanovené lhůtě uplatněny námítky:

PILA VRCHOSLAV, s.r.o., Sklářská 191, 417 23 Košťany, zastoupená jednatelem Pavlem Eflerem

Námítka je směřována k pozemku st. p.č. 830 v k.ú. Košťany se stavbou č.p. 191, jiná stavba, ve vlastnictví podatele námítky.

Dle aktuálního platného územního plánu je nyní stavba v lokalitě určené jako plocha výroby a skladování. Žádáme tímto o možnost výjimky a zahrnutí do dodatku č. 2 možnost v objektu z části administrativní budovy zřídit ubytování pouze pro zaměstnance výroby. Ubytovací kapacita 8 pokojů pro max. 12 lidí.

Odůvodnění uplatněné námítky:

Stávající administrativní budova není příliš vyžívána, změnou užívání na ubytovací zařízení se zvýší její využitelnost.

Změnou užívání části administrativní budovy se nemění využití území ani jeho podmínky. Objekt se nachází na parcele č. 830, k.ú. Košťany. Ostatní pozemky nebudou změnou vlivu užívání stavby dotčeny. Užité plocha zůstane stejná.

Změnou na možnost ubytování pro zaměstnance bychom vyřešili zároveň ostrahu objektu. V konečném důsledku umožnění výjimky bude mít příznivý vliv na životní prostředí v důsledku absence nutnosti zaměstnanců dojíždět do a ze zaměstnání a tím i nižší zatížení infrastruktury.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Plocha pozemku st. p.č. 830 v k.ú. Košťany se stavbou č.p. 191, ve vlastnictví podatele námítky se nachází v prostoru, který je součástí v ÚP Košťany vymezené stávající plochy výroby a skladování (V). Změna č. 2 je pořizována v rozsahu, který byl schválen zastupitelstvem města v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2 v rozsahu zadání změny, obsažených ve Zprávě o uplatňování ÚP Košťany za období 09/02010 – 12/2015, schválené Zastupitelstvem města Košťany usnesením č. 177/2016 ze dne 30. 3. 2016. V rámci projednávání návrhu Zprávy neuplatnila PILA VRCHOSLAV, s.r.o. žádné připomínky, proto se jejich požadavkem pořizovatel ani město Košťany nemohli zabývat a event. jej do zadání Změny č. 2 zařadit. Proto požadavek na vymezení změny využití, resp. změny podmínek využití části této plochy výrobní pokyny neobsahují. V souladu s pokyny (zadáním) Změna č. 2 řeší pouze území dosavadních smíšených výrobních ploch na Kamenném pahorku. Změna územního plánu musí být v souladu s pokyny pro zpracování návrhu. V tomto smyslu se tedy jedná nikoliv o námitku směřovanou k návrhu řešení Změny č. 2, ale o zcela nový požadavek na provedení další dílčí změny územního plánu.

Bez provedení změny podmínek využití, která by v ploše výroby a skladování umožňovala ubytování zaměstnanců, nelze v současné době část administrativní budovy na st.p.č. 830 v k.ú. Košťany k tomuto účelu využít. Na území města se nachází několik dalších stávajících ploch pro výrobu a skladování, nové plochy výroby a skladování územní plán nevymezuje. Pro všechny plochy bez výjimky jsou stanoveny stejné podmínky využití a prostorového uspořádání. V této souvislosti by tedy bylo nutné prověřit, posoudit a vyhodnotit nejen to, zda je přípustnost, popř. podmíněčná přípustnost ubytování zaměstnanců v plochách výroby a skladování slučitelná s hlavním – výrobním využitím těchto ploch, ale i otázku, zda by bylo možné tento způsob využití připustit ve všech plochách bez výjimky, nebo jen některých, anebo pouze v ploše, o kterou žádá podatel námítky.

Vzhledem k rozporu s pokyny pro zpracování návrhu a k nutnosti podrobnějšího prověření není možné řešit tuto plochu v rámci Změny č. 2, z těchto důvodů se připomínce nevyhovuje a návrh Změny č. 2 se nebude ve smyslu této námítky upravovat.

MDDr. Eva Blaschkeová, Revoluční 872/15, Teplice

Na základě projednávané změny č. 2 ÚP Košťany vznáším námitku k textové části u plochy určené jako „BI“. Jsem majitelkou bytového domu na adrese č.p. Teplická 118, Košťany, kde dle stávajícího ÚP není v textové části uvedeno jako přípustné využití – „stávající bytové domy“. Na základě této skutečnosti žádám o doplnění do textové části pro „BI“ v části přípustné využití: - „stávající bytové domy“. Jedná se o stávající stavbu – bytový dům z přelomu 19. a 20. století.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o ojedinělý případ, kdy v ploše BI je umístěn stávající bytový dům, ve vlastnictví MDDr. Blaschkeové. V podmínkách využití ploch pro individuální bydlení (BI) jsou pozemky bytových domů uvedeny v nepřípustném využití těchto ploch. Tato skutečnost brání majitelce bytového domu v jakýchkoliv změnách stavby, protože ty jsou dle dosavadního znění územního plánu nepřípustné. Záměrem původního stanovení podmínek využití ploch pro individuální bydlení jistě nebylo znemožnit anebo ztěžovat do budoucna využití již stávajících bytových domů, ale z důvodu odlišně stanovených podmínek využití a prostorového uspořádání již nepřipouštět výstavbu nových bytových domů. Z tohoto důvodu je námitce vyhověno a podmínky využití ploch pro individuální bydlení (BI) budou upraveny tak, že text „*pozemky bytových domů*“ uvedený v nepřípustném využití bude nahrazen textem „*pozemky novostaveb bytových domů*“ a text podmíněně přípustného využití bude doplněn o text „*stavby bytových domů s podmínkou, že se jedná o stávající objekty*“. Touto úpravou sice není způsob využití „*stávající bytové domy*“ zařazen do přípustného využití dle požadavku pí. Blaschkeové, a to z důvodu jednotného textu (stejným způsobem je v podmínkách využití řešena i otázka existence stávajících staveb pro individuální rekreaci a podmínka přípustnosti těchto staveb v plochách BI), ale výsledek je stejný – stavby bytových domů budou po provedené úpravě v plochách BI přípustné za podmínky, že se jedná o stávající objekty. Jedná se o formální doplnění podmínek využití, které umožní existenci a využití stávající stavby pro bydlení (bytového domu) v ploše bydlení individuálního (BI). Z tohoto důvodu se také nejedná o podstatnou úpravu návrhu změny, a proto se nemusí opakovat veřejné projednání. Veřejnosti se nedotýká, ostatních dotčených osob také ne – podmínky využití ploch BI zůstávají pro ostatní vlastníky zcela stejné, s dotčenými orgány bylo projednáno podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, žádný z dotčených orgánů k této úpravě neuplatnil stanovisko, resp. všechna stanoviska k návrhu na rozhodnutí o námitkách byla kladná, resp. bez připomínek.

Jindřich Koštoval, Kamenný Pahorek 405, 417 23 Košťany

Věc: Námitka změnám ÚP č. 2 Košťany.

1. Žádám o oddělení mého pozemku p.č.st. 485, p.č.st. 1161, p.č. 202/3 v KÚ Košťany Kamenný pahorek, který přímo navazuje na průmyslovou zónu.

Vždy má přednost bydlení před průmyslovou zónou.

Požadavek je, aby mé pozemky v označení BI – bydlení individuální byly odděleny označením OV -občanská vybavenost od označení VS – plocha smíšená výrobní, nebo přepracovat na označení S – plochy smíšené obytné § 8.

Oponuji též na tvrzení, že se v lokalitě č. 2 p.č. 201/1 (změna územního plánu č. 2, strana č. 75, lokalita č. 2) nic nezměnilo. Není to pravda, podle katastru nemovitostí bylo zde před úpravou na digitalizaci a před zbouráním objektů, označení na části pozemku 201/1 OBČANSKÁ VYBAVENOST.

2. Žádám o zakreslení do mapové části OBČANSKÁ VYBAVENOST NA POZEMCÍCH, KTERÉ SOUSEDÍ S PŘILEHLÝMI POZEMKY, KTERÉ JSOU OZNAČENY – BI. Jedná se o pozemky sousedící s areálem bývalých Pozemních staveb označených jako VS.

Návrh na rozhodnutí o námitce:

Námitka pod bodem 1. se zamítá.

Odůvodnění:

Jedná se o námitku věcně totožnou s připomínkou p. Koštovala uplatněnou k projednání návrhu Změny č. 2 podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, proto jsou důvody zamítnutí námítky stejné, jako vyhodnocení této připomínky (viz také vyhodnocení připomínky č. 4 uplatněné p. Koštovalem dne 5. 12. 2016 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona).

Pan Koštoval vlastní pozemky st.p.č. 485 s rodinným domem č.p. 405, st.p.č. 1161 s garáží a p.č. 202/3 – zahrada v k.ú. Košťany. V platném ÚP Košťany ve znění po vydání Změny č. 1 byla plocha jeho pozemků vymezená jako bydlení individuální, na které navazuje plocha smíšená výrobní. Nejedná se o průmyslovou zónu, ale o smíšenou výrobní plochu, ve které podmínky využití stanovené v ÚP Košťany, umožňují využití pro lehkou nerušící výrobu a skladování, výrobní a skladové areály, ve kterých negativní vlivy na okolí nesmí překračovat hranice areálu, občanské vybavení (kromě zařízení výslovně nepřipustných), dopravní a technickou infrastrukturu, zemědělské stavby (kromě staveb výslovně nepřipustných), veřejná prostranství a zeleň a další podmíněně přípustné stavby a zařízení. Stavby a zařízení, které by mohly způsobit zvýšenou zátěž v území ze své činnosti anebo např. ze zvětšeného dopravního zatížení, jsou vymezeny jako výslovně nepřipustné (např. obchodní prodej nad 1.000 m², bary, herny, kasina, kluby, chov a výkrm hospodářských zvířat, technologická zařízení pro výrobu elektrické a tepelné energie, spalovny, těžká strojní výroba, petrochemický a chemický průmysl, zinkovny, autovrakoviště, uhelné a koksové kotelny). Ve Změně č. 2 byly podmínky prostorového uspořádání ploch výrobních smíšených VS doplněny o podmínku, že „*dispozičně provozní uspořádání areálů smíšených výrobních ploch musí směřovat k takovému uspořádání, které bude k přilehlým plochám bydlení a veřejným prostranstvím umísťovat ty provozy, jejichž vliv na okolí je nerušivý (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.)*“. Z tohoto důvodu není z hlediska zajištění zamezení negativních vlivů na sousední bydlení třeba měnit stávající způsob vymezení plochy VS

navazující na pozemky p. Koštovala. V současné době, i po demolici některých stavebních objektů, převažují dle údajů v katastru nemovitostí v části plochy VS navazující na pozemky p. Koštovala manipulační plochy a průmyslové objekty a v katastru nemovitosti jsou zapsány pouze dva objekty občanského vybavení o výměře 126 a 84 m² a žádný objekt bydlení. Také z tohoto důvodu není pro změnu využití této části plochy VS na využití OV – občanské vybavení anebo S – smíšené obytné důvod ani opora ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

K oponovanému údaji o pozemku p.č. 201/1 v lokalitě č. 2 na str. 75:

Jedná se o text na str. 75 textové části odůvodnění Změny č. 2., ve kterém se uvádí pouze to, že se nemění způsob využití pozemku p.č. 201/1 v k.ú. Košťany, tj. zůstává vymezený jako smíšená výrobní plocha VS. Ale mění se zakres podkladu katastrální mapy podle aktuálního stavu v katastru nemovitostí, kdy parcely byly v mezidobí (mezi vydáním ÚP Košťany a pořizováním Změny č. 2) upraveny a sloučeny. Námitka tedy směřuje k textu odůvodnění a není důvodná. Povinným podkladem pro zpracování územního plánu, resp. jeho změn je katastrální mapa. Ze srovnání původního ÚP Košťany z roku 2010 se Změnou č. 2 vyplývá, že v mezidobí byly skutečně některé stavby odstraněny a aktuální stav katastrální mapy této skutečnosti odpovídá.

Námitka pod bodem 2. se zamítá.

Odůvodnění:

Z důvodů uvedených v odůvodnění rozhodnutí o předchozí námitce p. Koštovala, se využití stávající plochy smíšené výrobní (VS) na Kamenném pahorku v prostoru bývalých Pozemních staveb sousedící s plochou pro individuální bydlení (BI) nemění, a proto se nemění ani jejich vyznačení v grafické části Změny č. 2. Stávající stav v tomto prostoru zcela odpovídá skutečnému stavu dle ÚP Košťany v dosavadním znění i ve znění dle Změny č. 2. Oběma změnami ÚP Košťany jsou podmínky využití v plochách smíšených výrobních zpříšňovány. Naposledy ve Změně č. 2 je doplněna výše uvedená podmínka prostorového uspořádání, pro eliminování vlivů ze smíšených výrobních ploch na sousední bydlení a kterou je ochrana rodinných domů před nepříznivými vlivy zajištěna v souladu s požadavkem p. Koštovala.

Z výše uvedených důvodů se návrh Změny č. 2 nebude ve smyslu námitek p. Koštovala upravovat.

Jan Bukač, Kamenný pahorek 33, 417 23 Košťany

Připomínka: Žádám o zařazení rodinného domu č.p. 337 Parcelní číslo 428 k.ú. Košťany do Plochy smíšené obytné podle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona do Územního plánu č. 2 Košťany.

Dne 30. 12. 205 jsem podával žádost k územnímu plánu č. 1 Košťany o správné zařazení rodinného domu. Do dnešního dne na moji žádost nikdo nereagoval.

Opět tímto žádám aby rodinný dům v územním plánu č. 2 Košťany byl alespoň zařazen do Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona, kde mohou

bydlet rodiny s dětmi a i být podniky. V současné době v této části Kamenného pahorku existují dva podniky, které pracují pouze na ranní směny mimo svátky.

Skutečný stav při vzniku Územního plánu Košťany 2010 byl pouze jeden sklad.

- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují
- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou
- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.

Žádám Vás tímto o zařazení rodinného domu čp. 337 Parcelní číslo 428 k.ú. Košťany do Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona do Územního plánu č. 2 Košťany.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pan Jan Bukač je vlastníkem domu č.p. 337 na pozemku st.p.č. 428 k.ú. Košťany, proto je jeho připomínka vypořádána jako námitka dotčené osoby. P. Bukač podal (po stanovené lhůtě) připomínku již k projednání návrhu Změny č. 2 podle § 50 odst. 3 stavebního zákona. V té nesouhlasil se zařazením rodinného domu č.p. 337 Kamenný Pahorek, Košťany 417 23 do kategorie plochy smíšené výrobní (VS) podle § 12 vyhl. 501/2006 Sb. a žádal o správné zařazení rodinného domu a ostatních ploch do kategorie bydlení bez negativních vlivů, užívání pozemků a staveb určených k bydlení. Protože se k později uplatněným připomínkám podle § 50 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží, je ve vyhodnocení připomínek k jeho připomínce pouze konstatováno, že ve věci zařazení domu č.p. 337 na st. p. č. 428 v k.ú. Košťany (ve vlastnictví Jana Bukače) je požadavku vyhověno již v návrhu Změny č. 2 určeném k projednání podle § 50 stavebního zákona, kde je jeho dům včetně přilehlých pozemků zařazen do ploch bydlení hromadného.

P. Bukač uvádí, že dne 30. 12. 2015 žádal k územnímu plánu č. 1 Košťany o správné zařazení rodinného domu a do dnešního dne nikdo nereagoval. Prověřením bylo zjištěno, že toto podání nazvané „*Nesouhlas se špatným zařazením rodinného domu v územním plánu města Košťany*“ p. Bukače ze dne 30. 12. 2015 bylo učiněno nikoliv k „*územnímu plánu č. 1 Košťany*“, ale v rámci projednávání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Košťany za období 09/2010 – 12/2015. Tato připomínka byla vyhodnocena tak, že se nesouhlasu vyhovuje požadavkem na pořízení Změny č. 2 ÚP Košťany, protože v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2, které jsou součástí Zprávy, je požadavek na zpodrobnění vymezení stávající plochy smíšené výrobní na Kamenném pahorku, podle skutečného stavu v území a že p. Bukač je vlastníkem domu č.p. 337, který je v KN veden jako objekt bydlení a ve Změně č. 2 bude takto vymezen.

Dle KN je budova s číslem popisným na pozemku st. p. č. 428 stavbou pro bydlení. Změnou č. 2 jsou tento pozemek a stavba vyřazeny z ploch smíšených výrobních VS a zařazeny do plochy bydlení hromadného BH, jakožto subtypu ploch bydlení podle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Toto zařazení je tedy zcela

v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., se skutečným stavem v území, kdy tato stávající plocha bydlení hromadného zahrnuje stavby a pozemky pro bydlení a je i v souladu s požadavkem p. Bukače, aby zde mohly bydlet rodiny s dětmi. Přestože tedy není dům č.p. 337 s pozemkem st. p.č. 428 zařazen do plochy obytné smíšené podle § 8 vyhlášky (protože zde pro toto vymezení není důvod), lze konstatovat, že je tímto požadavku p. Bukače vyhověno.

K dalším konstatováním uvedeným v námitce:

„V současné době v této části Kamenného pahorku existují dva podniky, které pracují pouze na ranní směny mimo svátky.“

Ano v části Kamenného pahorku v prostoru, který navazuje na plochu bydlení, jejíž součástí je dům a pozemek p. Bukače, jsou stávající výrobní areály, které jsou v ÚP Košťany v jeho platném znění vymezeny jako stávající plocha smíšená výrobní a zůstávají takto vymezeny i nadále. Ve Změně č. 2 byly doplněny podmínky využití těchto ploch za účelem eliminování vlivů ze smíšených výrobních ploch na sousední bydlení: *„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 (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.)“*. Tyto podmínky sice neplatí pro stávající stavby, které zde jsou již dlouhodobě stabilizovány (územní plán nemá retrospektivní účinky), ale pro posuzování eventuálních budoucích požadavků na změny v území.

„Skutečný stav při vzniku Územního plánu Košťany 2010 byl pouze jeden sklad.“

„- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují

- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou

- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.“

Lze dovodit, že se tato konstatování týkají části Kamenného pahorku na protilehlé straně silnice III/25340, což je plocha zahrnující prostor bývalého areálu Pozemních staveb a dalších pozemků a staveb výrobního charakteru, která je v ÚP Košťany vymezená rovněž jako stávající plocha smíšená výrobní (VS). Nejedná se tedy o průmyslovou zónu, ale o plochu smíšenou výrobní, kde jsou podmínky využití stanoveny s ohledem na sousedství bydlení takovým způsobem, který v rámci možností vytváří předpoklady pro eliminaci negativních vlivů. Ve Změně č. 2 byly podmínky prostorového uspořádání ploch VS ještě doplněny o podmínku, že 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 (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.). Územní plán tak vytváří předpoklady pro jejich obnovu a efektivní a k životnímu prostředí šetrné využití s ohledem na existenci sousedního bydlení.

Tato plocha byla vymezena v původním ÚP Košťany z roku 2010 v souladu s ustanovením § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jako stávající plocha smíšená výrobní, protože v té době zde existovaly převážně výrobní a skladovací stavební objekty spolu s mnohem méně

zastoupenými objekty občanské vybavenosti. I v současné době, po demolici některých stavebních objektů, jsou tu fyzicky (byť jsou v současné době nevyužívané) a podle stavu v katastru nemovitostí, který je pro pořizování územně plánovací dokumentace směrodatný, zastoupeny v převaze průmyslové objekty a manipulační plochy, jsou tu pouze dva stavební objekty občanského vybavení na pozemcích o výměře 126 a 84 m² a žádný objekt k bydlení. Vymezení plochy je tedy zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., a se stávajícím stavem v území.

Jana Frühaufová, Kamenný Pahorek 334, 417 23 Košťany

Připomínka: Nesouhlasím, aby pozemek č. parcely 312/1 k.ú. Oldřichov byl v ochranném pásmu podle § 22 Vyhlášky 83/1976 Sb, federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj obecných technických požadavcích na výrobu.

Žádám, aby tato část Kamenného pahorku, kde je bezdůvodně průmyslová zóna VS § 12 vyhlášky 501/2006 Sb. byla zařazena do územního plánu č. 2 Košťany jako Plocha smíšená obytná dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona. Tím by nebyl znehodnocen pozemek parcela č. 312/1 k.ú. Oldřichov.

Když se vypracovával Územní plán 2010 skutečný stav na Kamenném pahorku byl pouze jeden sklad. (starší občané to potvrdí).

- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují
- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou
- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.

Žádám o účast na veřejném hodnocení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Ačkoliv je podání nazváno připomínkou, je vypořádáno jako námitka k návrhu Změny č. 2, protože pí. Jana Frühaufová je vlastníkem pozemku p.č. 312/1 k.ú. Oldřichov u Duchcova, který se nachází v sousedství katastrálního území Košťany, u silnice směrem na obec Jeníkov, přes silnici částečně naproti v ÚP Košťany vymezené stávající ploše smíšené výrobní (VS) na Kamenném pahorku v Košťanech. Jedná se o pozemek o výměře 32.156 m², vedený v katastru nemovitostí jako orná půda.

V § 22 vyhlášky č. 83/1976 Sb. byl řešen odstup výrobních zón od obytných zón. Bylo v něm stanoveno, že obytné zóny sídelních útvarů se mají izolovat od výrobních zón ochranným pásmem širokým nejméně 50 m a že v tomto pásmu se umísťuje především zeleň, mohou se v něm umísťovat také hřiště, zahrádkové osady, odstavné plochy a komunikace a takové stavby pro výrobu a skladování, které esteticky nenarušují charakter obytné zóny a svými účinky nenarušují charakter přilehlé obytné zóny a nesnižují působení ochranného pásma. Protože vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu byla

s účinností od 1. 7. 1998 zrušena a současné právní předpisy nestanovují žádná ochranná pásma podobného typu, nelze považovat pozemek p. č. 312/1 v k.ú. Oldřichov za pozemek, který by ležel v ochranném pásmu podle § 22 vyhlášky č. 83/1976 Sb., ani podle jiných právních předpisů.

Pozemek leží na území sousední obce Jeníkov. V platném Územním plánu obce Jeníkov je severní část pozemku vymezena jako zastavitelná plocha bydlení B12 určená pro výstavbu rodinných domů, jižní část pozemku navazující na silnici z Košťan do Jeníkova v šíři cca 75 m od silnice je vymezen jako volné plochy – louky pastviny, tedy plocha nezastavěného území. Od doby vydání ÚPO Jeníkov (2004) dosud ani na části pozemku p.č. 312/1 v k.ú. Oldřichov u Duchcova, kde je to možné, výstavba rodinných domů nebyla zahájena. V současné době je pořizován nový Územní plán Jeníkov. V návrhu ÚP Jeníkov ke společnému projednání je plocha pozemku navržena částečně jako zastavitelná plocha pro bydlení venkovské určená pro výstavbu rodinných domů, částečně jako plocha veřejné zeleně. Přičemž odstup plochy pro bydlení od silnice je i zde ve stejném rozsahu jako v dosud platném ÚPO Jeníkov, tedy cca 75 m. Výslednou podobu nového Územního plánu Jeníkov však zatím nelze předjímat. Přesto však z tohoto vyplývá, že ačkoliv již žádný právní předpis nestanovuje ochranné pásmo výrobních zón, Územní plán Košťany požadavky stanovené v dřívějším § 22 vyhlášky č. 83/1976 Sb. ve vztahu k pozemku p.č. 312/1 v k.ú. Oldřichov u Duchcova splňuje. A to jak k jeho současnému stavu – na Kamenném pahorku vymezená stávající plocha smíšená výrobní není výrobní zónou a pozemek p.č. 312/1 není obytnou zónou, ale je to orná půda, tak i k vzhledem k jeho možnému využití dle platného Územního plánu obce Jeníkov, který vymezuje na pozemku plochu pro bydlení ve vzdálenosti větší, než je ve zrušené vyhlášce č. 83/1976 Sb. stanovená 50 m šíře ochranného pásma. Z tohoto důvodu lze konstatovat, že Územní plán Košťany požadavek pí. Frühaufové na to, aby její pozemek nebyl v ochranném pásmu podle § 22 vyhlášky č. 83/1976 Sb., splňuje.

Zároveň je třeba uvést, plocha smíšená výrobní plocha VS v této části Kamenného pahorku není vymezena Změnou č. 2 ÚP Košťany, ale byla takto vymezena již v ÚP Košťany vydaném v roce 2010. Předmětem řešení Změny č. 2 bylo v souladu se zadáním vyřadit z ploch smíšených výrobních na Kamenném pahorku plochy stávajících staveb pro bydlení a vymežit je jako samostatné plochy pro bydlení a nikoliv zcela zásadně měnit stanovený způsob jejich využití. Námitka se tedy netýká řešení předmětu řešení Změny č. 2 a řešením Změny č. 2 nejsou dotčena vlastnická práva pí. Frühaufové k pozemku p.č. 312/1 v k.ú. Oldřichov u Duchcova ani znehodnocen její pozemek.

Na pravou míru je třeba uvést mylné tvrzení pí. Frühaufové, že je na Kamenném pahorku bezdůvodně vymezená „průmyslová zóna VS podle § 12 vyhlášky 501/2006 Sb“. Jak je vysvětleno již několikrát ve vyhodnocení připomínek uplatněných Občanským sdružením Košťany, popř. petičním výborem, které pí. Frühaufová zastupuje. Část území na Kamenném pahorku byla již v původním ÚP Košťany z roku 2010 v souladu s ustanovením § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., vymezena jako stávající plocha smíšená výrobní, protože v té době zde existovaly převážně výrobní a skladovací stavební objekty spolu s mnohem méně zastoupenými objekty občanské vybavenosti. I v současné době, po demolici některých

stavebních objektů v části bývalých Pozemních staveb, jsou tu fyzicky (byť jsou v současné době nevyužívané) a podle stavu v katastru nemovitostí, který je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazný, zastoupeny v převaze průmyslové objekty a manipulační plochy, jsou tu dle katastru nemovitostí pouze dva stavební objekty občanského vybavení na pozemcích o výměře 126 a 84 m² (v současné době bez využití) a žádný objekt k bydlení. Tento stav je možné si jednoduše ověřit na veřejných stránkách nahlížením do katastru. Tvrzení pí. Frühaufové o nesprávnosti a bezdůvodnosti vymezení tohoto prostoru způsobem, jakým je nyní v ÚP Košťany vymezen, je tedy zcela mylné. Vymezení smíšené výrobní plochy na Kamenném pahorku odpovídá skutečnému stávajícímu stavu v území, který zde dlouhodobě existuje, proto územním plánem není pozemek pí. Frühaufové znehodnocen.

Věcně zcela stejnou formulaci:

„Skutečný stav při vzniku Územního plánu Košťany 2010 byl pouze jeden sklad.

- *Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují*
- *V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou*
- *Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.“*

vedl ve své námitce p. Bukač, proto viz také odůvodnění rozhodnutí o předchozí námitce č. 4 p. Bukače.

Není proto důvod plochu bývalých Pozemních staveb vymezovat jiným způsobem, než je nyní v ÚP Košťany stanoveno. Ke změně tohoto využití nemá Změna č. 2 zmocnění ani v zadání schváleném Zastupitelstvem města Košťany (resp. v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2, které jsou součástí Zprávy o uplatňování ÚP Košťany za období 09/02010 – 12/2015, schválené Zastupitelstvem města Košťany usnesením č. 177/2016 ze dne 30. 3. 2016), protože předmětem řešení Změny č. 2 bylo podle zadání (pokynů) pouze vyřadit z ploch smíšených výrobních na Kamenném pahorku plochy stávajících staveb pro bydlení a vymezit je jako samostatné plochy pro bydlení a nikoliv zcela zásadně měnit stanovený způsob jejich využití.

K žádosti o účasti na veřejném hodnocení: územní plán a jeho změny se pořizují postupem stanoveným ve stavebním zákoně, žádné veřejné hodnocení se v rámci pořizování územního plánu a jeho změn nekoná. V rámci projednání návrhu se konalo v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona veřejné projednání, kterého se pí. Frühaufová účastnila. Z tohoto důvodu nelze vyhovět námitce pí. Frühaufové ani v této věci.

3.C VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Košťany podle § 50 odst. 3 stavebního zákona byly ve stanovené lhůtě uplatněny připomínky:

ŘSD ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4 ze dne 21. 11. 2016

ŘSD ČR, oddělení koncepce a územního plánu Čechy neuplatňuje k návrhu změny č. 2 ÚP Košťany připomínky, neboť se změna (lokality 1, 2, 3, 4, 5) netýká silnice I/27.

Vyhodnocení připomínky:

Sdělení se pouze bere na vědomí, návrh Změny č. 2 není nutné upravovat.

Občanské sdružení Košťany, Jana Frühaufová, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany ze dne 30. 11. 2016

Věc: Připomínky ke změně Územního plánu č. 2 Košťany.

Občanské sdružení Košťany se sídlem Kamenný Pahorek 540, IČO 22896694, jehož náplní je dobrovolná péče o ekologii životního prostředí města Košťany. Požadavek doplnění některých údajů do ÚP č. 2 Košťany.

1) U PLOCHY VÝROB A SKLADOVÁNÍ (V) §11 vyhlášky 501/2006 Sb. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SV) § 12 vyhl. 501/2006 Sb. Žádáme do ÚP č. 2 Košťany doplnit do textu NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ – zákaz obnovitelných zdrojů mimo fotovoltaiky.

Dle měření znečištění ovzduší z roku 2012 jsou již v obci překročeny limity aerosolu PM_{2,5} a PM₁₀ a také limity pro pyren, benzol(a) pyren, olovo a Cadmium. Dále byl v městě uskutečněn průzkum v roce 2013, zjištěno vysoké zatížení obyvatel rtuťí. Kamenný pahorek má horší znečištění ovzduší než Ostrava, a to se zde žádné výrobní podniky nevyskytují. Občané si výstavbu elektráren a spaloven nepřejí. Vyjádřili to v petici ze dne 18. 3. 2010, kde do budoucna odmítají na celém katastru Košťan výstavbu elektráren a spaloven.

Jelikož se na pozemku bývalých pozemních staveb vždy pouze opravovaly stavební stroje a byly zde budovy, které sloužily jako sklady a v dnešní době je zde pouze nezastavěná plocha není důvod, aby byla tato plocha označována jako SV. Žádáme o vysvětlení proč je tato plocha za těchto podmínek označována jako SV.

2) PLOCHY VÝROBY ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ (VOZ), § 11 vyhl. 501/2006 Sb. V ÚP č. 1 Košťany

Text:

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ-

Jakékoliv další stavby včetně staveb pro výrobu.

Požadujeme v ÚP č. 2 Košťany tuto větu vypustit. Aktuálně se na těchto plochách žádné stavby nenacházejí.

Do ÚP č. 2 Košťany (VOZ) v textu NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ požadujeme doplnit obnovitelné zdroje mimo fotovoltaiky.

3) Na straně č. 10 v sekci tabulky VYMEZENÍ ZASTAVĚNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

Mění se využití u plochy č. 7 občanské vybavenosti – supermarket. Město od vlastníka pozemku TJ Sokol Košťany nemá souhlas ani od výboru ani od předsedy k využití ploch.

Občanské sdružení požaduje vybavenost – supermarket vyřadit z ÚP č. 2 Košťany.

4) V části Kamenný Pahorek Košťany, kde v současné době občané bydlí v území PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SV) § 12 vyhl. 501/2006. Žádáme o správné zařazení domů i rodinných domů a ostatních ploch do kategorie PLOCHY BYDLENÍ § 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Občané, kteří žijí v průmyslové zóně mají právo stejné životní a zdravotní podmínky, jako ostatní občané. Tím se porušují Listiny základních práv a svobod a vůči občanům Kamenného pahorku je to DISKRIMINAČNÍ.

5) Kapitola řešení ZÚR str. 36

Text:

ÚP Košťany podporuje revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů, výrobních Ploch.

Dotaz: Kde ve městě Košťany jsou zanedbané areály a výrobní plochy?

Vyhodnocení připomínky pod bodem 1):

V platném ÚP Košťany, ve znění po vydání Změny č. 1 je v plochách výroby a skladování (V) § 11 vyhl. 501/2006 Sb. jasně stanoven rozsah nepřípustného využití, přičemž nepřípustné využití nelze vykládat jinak než zákaz. Toto nepřípustné využití v plochách výroby a skladování (V) mimo jiné vylučuje technologická zařízení sloužící k výrobě elektrické a tepelné energie, včetně spaloven odpadů. Touto podmínkou využití je jednoznačně formulován zákaz obnovitelných zdrojů energie. Podmíněně přípustná je pouze fotovoltaika na střeších objektů a zařízení určená k výrobě tepelné energie pouze pro výrobu tepla pro vlastní potřebu, bez dalšího prodeje nebo přenechání komodity. Není tedy důvod jakýmkoliv způsobem podmínky využití měnit.

V plochách výroby energie z obnovitelných zdrojů (VOZ) § 11 vyhlášky 501/2006 Sb. je jako jediný přípustný způsob využití stanovena technologie výroby energie na bázi fotovoltaiky a jako nepřípustné využití jsou uvedeny jakékoliv další stavby pro výrobu. Z tohoto jasně vyplývá zákaz jakékoliv výroby energie z jiných zdrojů, a proto není důvod jakýmkoliv způsobem podmínky využití měnit.

V plochách smíšených výrobních (VS) § 12 vyhl. č. 501/2006 Sb. jsou jako nepřípustná uvedena technologická zařízení sloužící k výrobě elektrické a tepelné energie, včetně spaloven odpadů. Touto podmínkou využití je jednoznačně formulován zákaz obnovitelných zdrojů energie. Podmíněně přípustná je pouze fotovoltaika na střeších objektů a zařízení

určená k výrobě tepelné energie pouze pro výrobu tepla pro vlastní potřebu, bez dalšího prodeje nebo přenechání komodity. Opět tedy není důvod jakýmkoliv způsobem podmínky využití měnit.

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že si město, stejně jako Občanské sdružení Košťany ve městě do budoucna nepřeje výstavbu elektráren a spaloven.

K ploše pozemků bývalých Pozemních staveb. Tato plocha byla vymezena již v původním ÚP Košťany z roku 2010 v souladu s ustanovením § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jako stávající plocha smíšená výrobní, protože v té době zde existovaly převážně výrobní a skladovací stavební objekty spolu s mnohem méně zastoupenými objekty občanské vybavenosti. I v současné době, po demolici některých stavebních objektů, jsou tu fyzicky (byť jsou v současné době nevyužívané) a podle stavu v katastru nemovitostí, který je pro pořizování územně plánovací dokumentace směrodatný, zastoupeny v převaze průmyslové objekty a manipulační plochy, jsou tu pouze dva stavební objekty občanského vybavení na pozemcích o výměře 126 a 84 m² a žádný objekt k bydlení. Není proto důvod plochu bývalých pozemních staveb vymezovat jiným způsobem.

Vyhodnocení připomínky pod bodem 2):

Jak je již uvedeno výše ve vyhodnocení připomínky pod bodem 1), je nepřipustnost jakékoliv další výroby, kromě výroby energie z obnovitelných zdrojů v podmínkách využití ploch VOZ jednoznačně formulována a není tedy důvod tyto podmínky měnit.

Vyhodnocení připomínky pod bodem 3):

Jedná se o stranu 10 návrhu právního stavu Územního plánu Košťany po vydání Změny č. 2. Na této straně je v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ úplný text výrokové části ÚP Košťany po vydání Změny č. 2 s jasnou poznámkou pod nadpisem, že se kapitola změnou územního plánu nemění. Totéž vyplývá ze strany č. 6 výrokové části Změny č. 2, kde je rovněž uvedeno, že se kapitola C. změnou územního plánu nemění. V tabulce vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby na str. 10 návrhu právního stavu ÚP Košťany po Změny č. 2 je tedy plocha 7 - Občanská vybavenost (supermarket) zcela přepsána z platného znění ÚP Košťany a Změnou č. 2 se její vymezení ani využití nemění. Změna č. 2 plochu č. 7 vůbec neřeší a řešit ani nemůže, protože musí být v souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny v rozsahu zadání změny, obsaženými ve Zprávě o uplatňování ÚP Košťany za období 09/02010 – 12/2015, kterou schválilo Zastupitelstvo města Košťany. V rámci projednávání Zprávy neuplatnilo Občanské sdružení Košťany žádné připomínky. Požadavek na změnu využití pokyny (zadání) neobsahují. Tato zastavitelná plocha je určena pro způsob využití – občanské vybavení (OV) a byla vymezená v Územním plánu Košťany vydaném na základě usnesení Zastupitelstva města Košťany č. 97/2010 ze dne 16. 8. 2010 formou opatření obecné povahy č.j. 01/ZM/2010 a který nabyl účinnosti dne 1. 9. 2010, tudíž je již nepřezkoumatelný.

Vlastník pozemku p.č. 406/3 v k.ú. Košťany v této ploše – Tělocvičná jednota Sokol Košťany, Mírové náměstí 1, Košťany, ke změně využití plochy na občanské vybavení neuplatnil v průběhu pořizování ÚP Košťany, žádné připomínky ani námítky. V procesu pořizování

územního plánu nemusí pořizovatel obstarávat souhlasy všech vlastníků pozemků nebo staveb.

Vyhodnocení připomínky pod bodem 4):

Ve Změně č. 2 jsou z ploch smíšených výrobních (VS) na Kamenném pahorku vyřazeny všechny bytové a rodinné domy plochy a jsou zařazeny do ploch bydlení hromadného (BH) nebo bydlení individuálního (BI). Kromě staveb pro bydlení na st. p.č. 175/2, 175/3 v k.ú. Košťany, ve vlastnictví FEROTHERM s.r.o., jejichž jiné zařazení jejich vlastníky nikdy nepožadoval a jsou součástí areálu společnosti. Obě stávající plochy na Kamenném Pahorku, na které navazují plochy bydlení, jsou vymezeny jako plochy smíšené výrobní (VS) nikoliv jako průmyslová zóna. V plochách VS jsou podmínky využití stanoveny s ohledem na sousedství bydlení takovým způsobem, který v rámci možností vytváří předpoklady pro eliminaci negativních vlivů. Ve Změně č. 2 byly podmínky prostorového uspořádání ploch VS ještě doplněny o podmínku, že 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 (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.).

Vyhodnocení připomínky pod bodem 5):

Zanedbané areály jsou v Košťanech například právě na Kamenném pahorku v plochách smíšených výrobních, kde stav některých částí areálů není zcela uspokojivý, některé stavební objekty jsou ve špatném až dezolátním stavu (viz například právě výše zmiňovaný areál bývalých Pozemních staveb). Územní plán tak vytváří předpoklady pro jejich obnovu a efektivní a k životnímu prostředí šetrné využití s ohledem na existenci sousedního bydlení. Jedná se o dotaz k textu nikoliv přímo o připomínku k návrhu výrokové části Změny č. 2.

Z výše uvedených důvodů se návrh Změny č. 2, předložený k řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, ve smyslu těchto připomínek nemění.

Občanské sdružení Košťany, Frühaufová, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany ze dne 5. 12. 2016

Věc: Připomínky ke změně Územního plánu č. 2 Košťany. Zrušení průmyslové zóny na Kamenném Pahorku, Košťany VS § 12.

Občanské sdružení Košťany na žádost občanů bydlících v průmyslové zóně žádá město Košťany, aby na Kamenném Pahorku byla zrušena průmyslová zóna. Jedná se o VS § 12, kde přímo občané bydlí v průmyslové zóně.

Před vznikem ÚP 2010 Košťany se na těchto plochách podniky s výrobou nevyskytovaly a ani dnes se nevyskytují.

Na ploše VS § 12, když pomineme ohrožení zdraví až ohrožení života, také město znehodnotilo občanům a městu nemovitosti.

Občané naše Občanské sdružení Košťany informovali o tom, že nerozumí ÚP č. 1 Košťany. Žádají nás, že chtějí, aby bylo v ÚP č. 2 Košťany jasně a srozumitelně v textu napsáno – Zákaz obnovitelných zdrojů mimo fotovoltaiky.

Občanské sdružení Košťany město žádá:

U PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ V § 11

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VS § 12

PLOCHY VÝROBY Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ VOZ V § 11

doplnit do ÚP č. 2 Košťany text NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ – zákaz obnovitelných zdrojů mimo Fotovoltaiky.

Dále navrhuje plochy označené VS § 12 a V §11 označit jako S § 8.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

„Průmyslová zóna“ již na Kamenném Pahorku historicky existuje a není možné jí zrušit. Nejedná se o průmyslovou zónu v obvyklém smyslu (průmyslové výrobní provozy). Právě proto je v ÚP Košťany vymezena jako plochy smíšené výrobní (VS), aby zde kromě provozů lehké nerušící výroby mohly být umístovány např. i stavby občanského vybavení, ať již administrativní, či obchodní. Tvrzení, že se zde před vznikem ÚP Košťany podniky s výrobou nevyskytovaly a nevyskytují ani dnes, je zcela chybné a zavádějící. Občanské sdružení má zřejmě opět na mysli pouze část smíšených výrobních ploch po bývalých provozovnách Pozemních staveb, které byly částečně (nikoliv však zcela) odstraněny a které tvoří pouze část smíšených výrobních ploch na Kamenném Pahorku. Jejich zrušení by bylo závažným zásahem do vlastnických práv vlastníků pozemků a staveb ve zdejších areálech, kteří zde legálně provozují svou činnost, nebo i jen vlastní pozemky a stavby, které třeba momentálně nevyužívají. Tvrzení, že v plochách VS je ohroženo zdraví a dokonce životy je zcela zavádějící a nepravdivé. Výrobní areály zde koexistují s obyvateli města již desetiletí, na této skutečnosti nemůže ÚP Košťany nic změnit. Stanovením způsobu využití a podmínkami využití v které jsou změnami ÚP stále zpříšňovány, je vytvářen předpoklad pro zkvalitňování prostředí v této části města.

Doplnění zákazu obnovitelných zdrojů mimo fotovoltaiky viz Vyhodnocení připomínky Občanského sdružení Košťany ze dne 30. 11. 2016 pod bodem 1).

Občanským sdružením požadovaná změna využití ploch výrobních (V) a smíšených výrobních (VS) na způsob využití (S), tedy plochy smíšené obytné nemá žádnou oporu ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle § 8 vyhlášky se cit.:

(1) Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.

(2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb

pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

V ÚP Košťany jsou plochy výrobní (V) a plochy smíšené výrobní (VS) vymezeny pouze v rozsahu stávajících stabilizovaných výrobních areálů (kromě jedné návrhové plochy VS č. 15, která je umožňuje částečné rozšíření již existujícího areálu), není vymezená žádná nová plocha výrobní plocha. Změna způsobu využití těchto ploch V a VS na plochy S by musela být navržena formou návrhu transformace všech těchto ploch, tzn. formou vymezení návrhu přestavby všech ploch výrobních a smíšených výrobních na smíšené bydlení. K tomuto nemá Změna č. 2 zmocnění ve schválených pokynech pro zpracování návrhu změny (v zadání) a vzhledem k tomu, že by se jednalo o zásadní změnu koncepce rozvoje města (zásadní potlačení možností hospodářského a ekonomického rozvoje města a podnikatelské sféry) a urbanistické koncepce, měl by tak rozsáhlý zásah být řešen nikoliv pouhou změnou územního plánu, ale pořízením územního plánu nového. Zároveň by tato změna využití byla zásadním porušením principu proporcionality a vyváženosti tří základních pilířů udržitelného rozvoje (podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel města) a porušením proporcionality zásahu do vlastnických práv vlastníků pozemků a staveb v plochách V a VS.

Z výše uvedených důvodů se návrh Změny č. 2, předložený k řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, ve smyslu těchto připomínek nemění.

Jindřich Koštoval, Kamenný Pahorek 405, 417 23 Košťany ze dne 5. 12. 2016

Věc: Připomínky ke změnám ÚP č. 2 Košťany.

1. Žádám o oddělení mého pozemku p.č.st. 485, p.č.st. 1161 p.č. 202/3 v KÚ Košťany Kamenný pahorek, který přímo navazuje na průmyslovou zónu.

Vždy má přednost bydlení před průmyslovou zónou.

Požadavek je, aby mé pozemky v označení BI – bydlení individuální byly odděleny označením OV občanská vybavenost od označení VS – plocha smíšená výrobní, nebo přepracovat na označení S – plochy smíšené obytné § 8.

Oponuji též na tvrzení, že se v lokalitě č. 2 p.č. 201/1 (změna územního plánu č. 2, strana č. 75, lokalita č. 2) nic nezměnilo. Není to pravda, podle katastru nemovitostí bylo zde před úpravou na digitalizaci a před zbouráním objektů označení na části pozemku 201/1 OBČANSKÁ VYBAVENOST.

2. Doplnění nebo opravení textu a nákresu ve změně ÚP č. 2 strana 74, lokalita 1, východní kruh.

Ve výřezu z hlavního výkresu změny č. 2 ÚP (dílní plochy změn do PRZV spadající do jižní části řešení území změny č. 2 – Kamenný pahorek) jsou zakresleny pozemky čtyř majitelů,

ale v textu LOKALITA 1: východní kruh pouze jeden majitel – Koštoval Jindřich p.č.st. 485, p.č.st. 1161, p.č. 202/3 v KÚ Košťany Kamenný pahorek.

Vyhodnocení připomínky pod bodem 1.:

Připomínce se nevyhovuje z těchto důvodů:

Pan Koštoval vlastní pozemek st.p.č. 485 s rodinným domem č.p. 405, st.p.č. 1161 s garáží a p.č. 202/3 – zahrada v k.ú. Košťany. V platném ÚP Košťany ve znění po vydání Změny č. 1 byla plocha jeho pozemků vymezená jako bydlení individuální, na které navazuje plocha smíšená výrobní. Nejedná se o průmyslovou zónu, ale o smíšenou výrobní plochu, ve které podmínky využití stanovené v ÚP Košťany umožňují využití pro lehkou nerušící výrobu a skladování, výrobní a skladové areály, ve kterých negativní vlivy na okolí nesmí překračovat hranice areálu, občanské vybavení (kromě zařízení výslovně nepřipustných), dopravní a technickou infrastrukturu, zemědělské stavby (kromě staveb výslovně nepřipustných), veřejná prostranství a zeleň a další podmíněně přípustné stavby a zařízení. Stavby a zařízení, které by mohly způsobit zvýšenou zátěž v území ze své činnosti anebo např. ze zvětšeného dopravního zatížení, jsou vymezeny jako výslovně nepřipustné (např. obchodní prodej nad 1.000 m², bary, herny, kasina, kluby, chov a výkrm hospodářských zvířat, technologická zařízení pro výrobu elektrické a tepelné energie, spalovny, těžká strojní výroba, petrochemický a chemický průmysl, zinkovny, autovrakoviště, uhelné a koksové kotelny). Ve Změně č. 2 byly podmínky prostorového uspořádání ploch VS doplněny o podmínku, že dispozičně provozní uspořádání areálů smíšených výrobních ploch musí směřovat k takovému uspořádání, které bude k přilehlým plochám bydlení a veřejným prostranstvím umísťovat ty provozy, jejichž vliv na okolí je nerušivý (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.). Z tohoto důvodu není z hlediska zajištění zamezení negativních vlivů na sousední bydlení třeba měnit stávající způsob vymezení plochy VS navazující na pozemky p. Koštovala. V současné době, po demolici některých stavebních objektů, převažují dle údajů v katastru nemovitostí v části plochy VS navazující na pozemky p. Koštovala manipulační plochy a průmyslové objekty a v katastru nemovitosti jsou zapsány pouze dva objekty občanského vybavení o výměře 126 a 84 m² a žádný objekt bydlení. Také z tohoto důvodu není pro změnu využití této části plochy VS na využití OV – občanské vybavení anebo S – smíšené obytné důvod ani opora ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

K oponovanému údaji o pozemku p.č. 201/1 v lokalitě č. 2 na str. 75:

Jedná se o text na str. 75 textové části odůvodnění Změny č. 2., ve kterém se uvádí pouze to, že se nemění způsob využití pozemku p.č. 201/1 v k.ú. Košťany, tj. zůstává vymezený jako smíšená výrobní plocha VS. Ale mění se zakres podkladu katastrální mapy podle aktuálního stavu v katastru nemovitostí, kdy parcely byly v mezidobí (mezi vydáním ÚP Košťany a pořizováním Změny č. 2) upraveny a sloučeny. Připomínka tedy směřuje k textu odůvodnění a není důvodná. Povinným podkladem pro zpracování územního plánu, resp. jeho změn je katastrální mapa. Ze srovnání původního ÚP Košťany z roku 2010 se Změnou č. 2 vyplývá, že v mezidobí byly skutečně některé stavby odstraněny a aktuální stav katastrální mapy této skutečnosti odpovídá.

Vyhodnocení připomínky pod bodem 2.:

Tento bod se týká údajně chybného textu na str. 74 textové části odůvodnění Změny č. 2, východního okruhu. V tomto textu je pouze vysvětleno, že se fakticky nemění způsob využití území, který zůstává nadále stejný (B1 – bydlení individuální), ale opět se v mezidobí změnila parcelace pozemků ve vlastnictví p. Koštovala, proto se ve Změně č. 2 upravil podklad katastrální mapy podle aktuálního stavu v katastru nemovitostí. Připomínka tedy směřuje k textu odůvodnění a není důvodná.

Z výše uvedených důvodů se návrh Změny č. 2, předložený k řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, ve smyslu těchto připomínek nemění.

Pavel Ondo, Vladimíra Ondová, Stanislav Kabát, Saša Kabátová ze dne 2. 11. 2016

Žádáme Vás o zařazení našich pozemků na p.p.č. 208/1, 208/2, 208/3, 209/1, 209/3 a 209/35 v k.ú. Košťany do změny územního plánu města s využitím těchto pozemků z části pro výstavbu objektů pro bydlení a z části pro lehkou výrobu a skladování, dle přiloženého zákresu do snímku z KN.

Vyhodnocení připomínky:

Požadovaná změna využití pozemků se týká pozemků, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako zastavitelná plocha č. 21 určená pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (VOZ). Tyto plochy nelze beze změny územního plánu využít pro bydlení nebo výrobu.

Připomínce se nevyhovuje z následujících důvodů.

Pozemek p.č. 209/35 nebyl v KN nalezen, pozemky p.č. 208/1, 208/2, 208/3, 209/1, 209/3 mají výměru cca 3 ha. Z přiloženého zákresu vyplývá, že cca ½ výměry přilehlou k silnici III/25340 by podatelé připomínky chtěli využít pro výrobu a druhou část lokalizovanou mezi stávající smíšenou výrobní plochou a plochou zahrádek pro bydlení. Změna je požizována v rozsahu, který byl schválen zastupitelstvem města v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2 v rozsahu zadání změny, obsažených ve Zprávě o uplatňování ÚP Košťany za období 09/02010 – 12/2015. Požadavek na vymezení změny využití této plochy pokyny neobsahují. Změna č. 2 musí být v souladu s pokyny (zadáním). Ze Zprávy však vyplývá jednoznačný závěr, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují dlouhodobý všestranný rozvoj města, a zejména ploch pro bydlení je na území města vymezeno již nyní poměrně velké množství a byly dosud pouze minimálně využity. Vymezení plochy pro bydlení v této lokalitě a sousedství výroby, byť smíšené, není zcela ideální i přesto, že podmínky využití smíšených výrobních ploch mají nastaveny podmínky využití pokud možno eliminující negativní vlivy na bydlení. I z těchto důvodů urbanistická koncepce stanovená v ÚP Košťany nepočítá v tomto prostoru s rozvojem bydlení a vymezuje zde pouze stávající plochy rodinných a bytových domů. Rovněž ploch výrobních a smíšených výrobních je ve městě poměrně velké množství, proto město preferuje spíše efektivní využití stávajících areálů (viz například areál po Pozemních stavbách, uvolněný po demolici některých staveb), než vymezování dalších zastavitelných výrobních ploch.

Změna využití plochy č. 1 na bydlení a výrobu by znamenala také nové nároky na zábory zemědělské půdy. Předpokládaný zábor pro fotovoltaickou elektrárnu je nyní dočasný, byl by trvalý.

Z výše uvedených důvodů se návrh Změny č. 2, předložený k řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, ve smyslu těchto připomínek nemění.

Roman Ferda, Sídliště 196, 417 23 Košťany ze dne 13. 10. 2016

Žádost o změnu využití území v rámci připravované Změny č. 2 Územního plánu Košťany

Návrh se týká pozemkových parcel číslo: 321/4, 321/5 a 770 v katastrálním území Střelná (6709079). Pozemky jsou v osobním vlastnictví Romana Ferdy, což v příloze dokládám výpisem z katastru nemovitostí. Současný způsob využití pozemkových parcel číslo: 321/4, 321/5 a 770 je dle platné územně plánovací dokumentace OV. Současný způsob využití neumožňuje realizaci záměru individuálního území (výstavba soukromého bydlení – rodinný dům).

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo uskutečněno před zahájením projednání návrhu Změny č. 2 podle § 50 stavebního zákona, protože se však týká požadavku na Změnu č. 2, je vyhodnocena jako připomínka v rámci této fáze projednání návrhu změny.

Pozemky p. Ferdy leží v severní části Košťan ve Střelné, navazují na stávající tenisové kurty a v ÚP Košťany byly v souladu s převažujícím způsobem využití území v této lokalitě a s jejich druhem a způsobem využití zapsaném v katastru nemovitostí (p.p.č. 321/5 je sportoviště a rekreační plocha, další dva pozemky jsou ostatní plochy) zařazeny do ploch občanského vybavení. Změna je pořízována v rozsahu, který byl schválen zastupitelstvem města v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2 v rozsahu zadání změny, obsažených ve Zprávě o uplatňování ÚP Košťany za období 09/02010 – 12/2015. V rámci projednávání Zprávy neuplatnil p. Ferda žádné připomínky. Požadavek na vymezení změny využití této plochy pokyny neobsahují, v souladu s pokyny (zadáním) Změna č. 2 řeší pouze území na Kamenném Pahorku a musí být v souladu s pokyny pro zpracování návrhu. Ze Zprávy dále vyplývá jednoznačný závěr, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují dlouhodobý všestranný rozvoj města, a zejména ploch pro bydlení je na území města vymezeno již nyní poměrně velké množství a byly dosud pouze minimálně využity. Pozemky p.č. 321/4 a 770 leží zcela a pozemek p.č. 321/5 částečně v ochranném pásmu lesa. Pozemky 321/4 a 770, byť se dle katastru nemovitostí jedná o plochy ostatní jsou zcela a pozemek p.č. 321/5 z větší části pokryt vzrostlými stromy, stejného stáří (min. 50 – 60 let) a charakteru jako sousední lesní porost na lesním pozemku p.č. 321/1 a tvoří s ním souvislou plochu zeleně. Umístění stavby pro bydlení je proto z důvodu ochrany přírodních hodnoty území v tomto prostoru nevhodné. Nevhodné je rovněž z hlediska urbanisticky stabilizované a ukončené struktury sousedního sídliště ve Střelné.

Z výše uvedených důvodů se návrh Změny č. 2, předložený k řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, ve smyslu těchto připomínek nemění.

Miroslav Pokorný, Růžena Pokorná, Kamenný Pahorek 36, 417 23 Košťany

Žádost o změnu v územním plánu

My, Miroslav a Růžena Pokorných, bytem Kamenný Pahorek 36, p. Košťany 417 23 žádáme tímto o změnu v územním plánu, a to u parcely č. 213/3, kterou společně vlastníme, na stavební pozemek, v současné době je parcela o rozloze více než 1500 m² součástí zahrádkářské kolonie, v katastru je pozemek veden jako manipulační plocha, je to krajová zahrada, ze tří stran s nikým nesusousedící, na zahradě je zavedena elektřina, vede přes pozemek i vodovod či kanalizace, z toho důvodu by si zde náš syn s rodinou rád postavil rodinný dům k trvalému bydlení.

Vyhodnocení připomínky.

Podání bylo uskutečněno před zahájením projednání návrhu Změny č. 2 podle § 50 stavebního zákona, protože se však týká požadavku na změnu v ÚP, je vyhodnocena jako připomínka v rámci této fáze projednání návrhu změny.

Plocha pozemku p.č. 213/3 v k.ú. Košťany je krajním pozemním v ploše č. 24, která byla ve Změně č. 1 ÚP Košťany vymezena jako plocha zahrádkářské kolonie (RZ). Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu o výměře 1.513 m². Změna je pořizována v rozsahu, který byl schválen zastupitelstvem města v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2 v rozsahu zadání změny, obsažených ve Zprávě o uplatňování ÚP Košťany za období 09/02010 – 12/2015. V rámci projednávání Zprávy neuplatnili Miroslav a Marcela Pokorní žádné připomínky. Požadavek na vymezení změny využití této plochy pokyny neobsahují, v souladu s pokyny (zadáním) Změna č. 2 řeší pouze území smíšených výrobních ploch na Kamenném pahorku a musí být v souladu s pokyny pro zpracování návrhu. Ze Zprávy dále vyplývá jednoznačný závěr, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují dlouhodobý všestranný rozvoj města, a zejména ploch pro bydlení je na území města vymezeno již nyní poměrně velké množství a byly dosud pouze minimálně využity. V tomto případě by se však jednalo pouze o jeden rodinný dům u silnice III/25338, podél níž jsou již stávající bytové objekty směrem do města a směrem od města navržená podél silnice zastavitelná plocha pro bydlení č. 19. Pozemek dále navazuje na Sviní potok, je však mimo záplavové území. Při okraji pozemku prochází el. vedení VN 35 kV. Umístění stavby k bydlení však tyto skutečnosti zcela nevyklučují. Vzhledem k rozporu s pokyny pro zpracování návrhu a k nutnosti podrobnějšího prověření není možné řešit tuto plochu v rámci Změny č. 2.

Z těchto důvodů se připomínce nevyhovuje a návrh Změny č. 2, který bude předložen k řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona, se nebude ve smyslu této připomínky upravovat.

Po stanovené lhůtě byly uplatněny připomínky:

Občanské sdružení Košťany, Jana Frühaufová, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany ze dne 18. 1. 2017

Věc: Druhá žádost o nesouhlasu se špatným zařazením bytových a rodinných domů do Územního plánu č. 2 Košťany a druhá žádost o Stavební uzávěru.

Občanské sdružení Košťany se sídlem Kamenný pahorek 540, IČO 22896694, jehož náplní je dobrovolná péče o ekologii životního prostředí města Košťany.

1) Výslovně nesouhlasíme se zařazením bytových a rodinných domů části Kamenného pahorku do průmyslové zóny označením a zahrnutím do kategorie Plochy smíšené výrobní (VS) § 12 vyhl. 501/2006 Sb.

2) Občanské sdružení žádá Radu města Košťany o Stavební uzávěru než bude schválen ÚP č. 2. Košťany.

Již ÚP 2010 byl chybně vypracován, (závažné pochybení), když část Kamenného pahorku byla zařazena do průmyslové zóny (VS). Skutečný stav při pořizování ÚP Košťany byl:

- Dětské hřiště – Hájek
- Fotbalové hřiště
- Restaurace
- Obchod
- Rodinné domy, které si občané postavili
- Městské domy
- Sklad
- Bývalé služební byty ve vlastnictví města, které město prodalo soukromníkovi
- V části Kamenného pahorku žádná výroba nebyla ani dosud není

Bývalé Pozemní stavby měly sklady a opravovaly stavební stroje, pracovaly jenom na ranní směnu. Tak jak to mohla být průmyslová zóna (VS)? Paní ing. Táborská musela vše procházet. Jak je možné, že to neviděla. Po diskuzi s občany jsme došli k názoru, že je to korupce a nebo paní ing. Táborská měla bludy.

3) Ve Změně ÚP č. 1. Košťany Občanské sdružení Košťany a občané žádali o správné zařazení. Přestože žádná výroba v okolí bytových a rodinných domů není, nebylo občanům vyhověno.

Paní ing. Táborská by měla přece část Kamenného pahorku projít a zjistit skutečný stav pozemků.

4) Při Změně ÚP č. 2. Košťany znovu Občanské sdružení Košťany a občané žádají o správné zařazení domů a nemovitostí. Opět žádná výroba kolem domů není. Žádáme Radu města Košťany a paní ing. Táborskou, aby si část Kamenný pahorek prošly.

5) Důvody žádosti o Stavební uzávěru a nesouhlasu se špatným zařazením bytových a rodinných domů:

- (VS) § 12 vyhl. 501/2006 Sb. Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

- Na Kamenném pahorku v okolí rodinných a bytových domů žádná výroba není.
- Bezdůvodně je ohroženo zdraví občanů až jim jde o život (závažné pochybení).
- Bezdůvodně je znehodnocen jejich majetek a majetek města (lze říci, že jsou okradeni).
- Norma v ovzduší na Kamenném pahorku je několika násobně překročena, až je riziková.
- Pozůstatky minulosti žádné nejsou (Archiv Teplice).
- ÚP nerespektuje, nezohledňuje a nezlepšuje podmínky pro příznivé životní prostředí.
- Občané mají stejné právo na životní podmínky jako ostatní občané.
- Je porušována Listina základních práv a svobod.

Vyhodnocení připomínky:

Část textu podání připomínkuje pořizovanou Změnu č. 2 ÚP Košťany, proto byla posouzena jako připomínka k návrhu Změny č. 2 ÚP Košťany. Jedná se však o připomínku uplatněnou po stanovené lhůtě (lhůta pro uplatnění připomínek k návrhu Změny č. 2 ÚP Košťany byla do stanovená 5. 12. 2016 včetně, podání bylo učiněno 18. 1. 2017).

K později uplatněným připomínkám se podle § 50 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Proto se pouze konstatuje, že:

1) Do ploch smíšených výrobních (VS) nejsou zařazeny žádné bytové a rodinné domy (kromě staveb pro bydlení na st. p.č. 175/2, 175/3 v k.ú. Košťany, ve vlastnictví FEROTHERM s.r.o., jejichž jiné zařazení jejich vlastníky nikdy požadoval). Všechny ostatní stavby pro bydlení v obou částech Kamenného pahorku jsou v návrhu Změny č. 2 zařazeny do ploch bydlení hromadného (BH) nebo do ploch bydlení individuálního (BI). Obě stávající plochy na Kamenném pahorku jsou vymezeny jako plochy smíšené výrobní (VS) nikoliv jako průmyslová zóna.

2) Požadavek, aby Rada města Košťany vyhlásila stavební uzávěru, se netýká návrhu Změny č. 2. Územní opatření o stavební uzávěře vydává formou opatření obecné povahy v přenesené působnosti rada města samostatným postupem mimo proces pořizování územně plánovací dokumentace. Územní opatření o stavební uzávěře se vydává postupem podle § 97 a násl. stavebního zákona, za zákonem stanovených podmínek a musí obsahovat zákonem a prováděcím předpisem stanovené náležitosti.

Tvrzení o chybném zpracování původního Územního plánu Košťany z roku 2010 není důvodné. Územní plán Košťany vydaný Zastupitelstvem města Košťany na základě usnesení č. 97/2010 ze dne 16. 8. 2010 formou opatření obecné povahy č.j.: 01/ZM/2010 není chybně zpracovaný.

Tento územní plán byl pořízen a je zpracován v souladu se stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. Obě plochy na Kamenném Pahorku byly v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. vymezeny podle převažujícího stávajícího způsobu využití v souladu s § 12 vyhlášky jako smíšené výrobní plochy, nikoliv tedy jako průmyslová zóna, jak Občanské sdružení Košťany, o. s. chybně tvrdí. Územní plán zde pouze potvrdil stávající, desítky let existující stav a stanovil pro toto území takové podmínky využití, které vylučují jakékoliv

ohrožení obyvatel města. Tyto podmínky využití byly ještě zpřísněny ve Změně č. 1 ÚP Košťany, vydané v loňském roce a ve prospěch bydlení jsou doplněny i ve Změně č. 2. Během pořizování územního plánu bylo toto vymezení projednáváno s dotčenými orgány i veřejností a nikdo proti němu neuplatnil stanovisko, připomínku nebo námitku.

Územní plán nabyl účinnosti 1. 9. 2010, v zákonné lhůtě proti němu nikdo nepodal návrh na přezkum ani žalobu, v současné době je územní plán již nepřezkoumatelný (tzn., že proti němu nelze podat návrh na přezkum ani žalobu). Napadat územní plán na základě mylných domněnek jeho nezákonnosti nyní, takřka 7 let od nabytí jeho účinnosti je nedůvodné a bezpředmětné.

Napadání Ing. arch. Zdeňky Táborské z korupce a bludů je irelevantní. Ing. arch. Táborská vykonává funkci pořizovatele územního plánu a jeho změn. Při své činnosti je vázána usneseními zastupitelstva města, které schvaluje zadání územního plánu a jeho změn, musí spolupracovat s určeným zastupitelem, který je volen zastupitelstvem města, s projektantem dokumentace. Nerozhoduje o výsledném řešení územního plánu nebo změny, protože územní plán a jeho změny vydává opět zastupitelstvo města v samostatné působnosti.

3) a 4) Změna č. 1 byla pořizována na základě zadání schváleného Zastupitelstvem města Košťany, v zadání nebyl požadavek na změnu způsobu využití ploch smíšených výrobních na Kamenném pahorku (pouze úprava podmínek využití). Z tohoto důvodu Změna č. 1 neobsahovala změnu způsobu využití těchto ploch, pouze upravovala (zpříšňovala) podmínky využití s ohledem k okolnímu bydlení. Změna č. 2 ÚP Košťany je pořizována podle pokynů pro zpracování návrhu v rozsahu zadání změny, obsažených ve Zprávě o uplatňování ÚP Košťany za období 09/02010 – 12/2015. V pokynech pro zpracování návrhu je požadavek na prověření smíšených výrobních ploch na Kamenném Pahorku, ve kterých se dosud v ÚP Košťany, po vydání Změny č. 1 vyskytují objekty bydlení a občanského vybavení. V souladu s pokyny (zadáním) byla tato skutečnost prověřena a v plochách smíšených výrobních (VS) nejsou již zařazeny žádné bytové a rodinné domy (kromě staveb pro bydlení na st. p.č. 175/2, 175/3 v k.ú. Košťany, ve vlastnictví FEROTHERM s.r.o., jejichž jiné zařazení jejich vlastníky nikdy nepožadoval). Z objektů občanského vybavení zůstávají v části Kamenného pouze dva pozemky se stavbami občanského vybavení o výměře 126 a 84 m², protože v ploše výrazně převažují manipulační plochy s výrobními objekty. Z důvodů uvedených i ve vyhodnocení předchozích připomínek Občanského sdružení Košťany není ke změně využití důvod, protože tento způsob využití je stanoven v souladu se stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami, neohrožuje životy, zdraví a majetek občanů města.

5) Důvody žádosti o stavební uzávěru se netýkají návrhu Změny č. 2 (viz také komentář k bodu 2).

Petra Báčová, Kamenný Pahorek 88, 417 23 Košťany
Petra Sukdoláková, Kamenný Pahorek 412, 417 23 Košťany
Jan Bukač, Kamenný pahorek 337, 417 23 Košťany
všichni zastoupení Janou Frühaufovou, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany

Věc: Druhá žádost o nesouhlasu se špatným zařazením rodinného domu do Územního plánu č. 2. města Košťany a žádám o Stavební uzávěru.

Nesouhlasím se zařazením rodinného domu č.p. 337 Kamenný Pahorek, Košťany 417 23 označením a zahrnutím do kategorie Plochy smíšené výroby (VS) § 12 vyhl. 501/2006 Sb. Žádám o správné zařazení rodinného domu a ostatních ploch do kategorie bydlení bez negativních vlivů, užívání pozemků a staveb určených k bydlení.

ÚP nerespektuje, nezohledňuje a nezlepšuje podmínky pro příznivé životní prostředí. Bezodůvodně jsme ohroženi na zdraví, až na životech, v neposlední řadě jsou znehodnoceny naše nemovitosti.

V okolí našich rodinných domů nikdy žádná výroba nebyla ani dosud není. Pozemní stavby nic nevyráběly, opravovaly stavební stroje a měly sklady, pracovaly jenom na ranní směnu. Žádné pozůstatky minulosti na Kamenném pahorku nejsou (Archiv Teplice).

Podle (VS) § 12 vyhl. 501/2006 Sb. Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Dle měření znečištění ovzduší jsou na Kamenném pahorku překročeny normy ovzduší, až rizikové. Máme právo na stejné životní podmínky jako jiní občané, porušuje se Listina základních práv. Bylo nám slíbeno, že v ÚP č. 2. nebudeme v průmyslové zóně. Tak jak je možné, po shlédnutí mapy Košťan, že část Kamenného pahorku je opět v průmyslové zóně.

Žádám Radu města Košťany o Stavební uzávěru než bude schválen ÚP č. 2 Košťany.

Vyhodnocení připomínek:

Každý z uvedených podatelů podal v zastoupení pí. Janou Frühaufovou vlastní podání, všechna podání byla totožná. Vzhledem k tomu, že se části podání týkají pořizované Změny č. 2 ÚP Košťany, jsou posuzovány jako připomínka k návrhu Změny č. 2.

Jedná se však o připomínky uplatněné po stanovené lhůtě (lhůta pro uplatnění připomínek k návrhu Změny č. 2 ÚP Košťany bylo do 5. 12. 2016 včetně, podání byla učiněna 18. 1. 2017).

K později uplatněným připomínkám se podle § 50 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Proto se pouze konstatuje, že ve věci zařazení domu č.p. 337 na st. p. č. 428 v k.ú. Košťany (ve vlastnictví Jana Bukače) je požadavku vyhověno již v návrhu Změny č. 2 určeném k projednání podle § 50 stavebního zákona, kde je tento dům ve vlastnictví Jana Bukače včetně přilehlých pozemků zařazen do ploch bydlení hromadného.

Rodinný dům č.p. 412, na st. p. č. 486 v k.ú. Košťany (ve vlastnictví SJM Jiřího a Marcely Sukdolákových) včetně části přilehlé zahrady je zařazen v plochách bydlení individuálního již v ÚP Košťany už od samého počátku, Změnou č. 2 je do ploch bydlení individuálního zařazena i celá přilehlá zahrada na pozemku p.č. 202/7 v k.ú. Košťany.

Dům č.p. 88 na st. p. č. 547 v k.ú. Košťany včetně přilehlé zahrady na pozemku p.č. 202/8 v k.ú. Košťany (ve vlastnictví Petry Báčové) je již v návrhu Změny č. 2 určeném k projednání podle § 50 stavebního zákona zařazen do ploch individuálního bydlení.

Připomínka na správné zařazení č.p. 337, ale i dalších rodinných domů, v podáních neuvedených do ploch bydlení proto není důvodná.

Další části připomínek jsou takřka totožné s připomínkami Občanského sdružení Košťany (viz výše).

Žádost o stavební uzávěru se netýká návrhu Změny č. 2. Územní opatření o stavební uzávěře vydává formou opatření obecné povahy v přenesené působnosti rada města samostatným postupem mimo proces pořizování územně plánovací dokumentace.

V rámci projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Košťany v řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona byly ve stanovené lhůtě uplatněny připomínky:

Občanské sdružení Košťany, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany, Jana Frühaufová

Věc: Nečinnost úřadu a Rady města Košťany.

Občanské sdružení Košťany se sídlem Kamenný Pahorek 540, IČO 22896694, jehož náplní je dobrovolná ekologie a péče o životní prostředí města Košťany.

Dne 23. 3. 2017 Občanské sdružení Košťany podalo stížnost a upozornilo na chybně vypracovaný ÚP 2010 Košťany, který není v souladu se Stavebním zákonem. Když se vypracovával ÚP 2010, skutečný stav na Kamenném pahorku byl pouze jeden sklad. Občané, kteří žijí déle v Košťanech to mohou potvrdit.

18. 1. 2017 jsme upozorňovali na chybně vypracovaný ÚP 2010 a na špatné zařazení bytových a rodinných domů do ÚP č. 2 Košťany v části Kamenného Pahorku. Dále jsme žádali Radu města, aby si část prošli a osobně prověřili situaci. Do dnešního dne jsme od ní nedostali odpověď.

Rodiny s dětmi bydlí v průmyslové zóně VS § 12 vyhl. 501/2006 Sb, kde se smí bydlet pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. (Zoologická zahrady by určitě v průmyslové zóně být nemohla, ale rodiny s dětmi ano?).

Občanské sdružení Košťany již 21. 12. 2015 upozorňovalo, na špatné zařazení rodinných a bytových domů. 14. 9. 2015 občané podali petici, kterou vyjádřili, že nechtějí bydlet v průmyslové zóně VS. Někteří občané 30. 12. 2015 a 14. 9. 2015 osobně podali nesouhlas a žádali o vyřazení s průmyslové zóny VS. Všechny tyto pokusy byly marné, a do dnešního dne nikdo z občanů nedostal odpověď. Znovu žádáme město a Radu Košťany, aby nám sdělila, kde se na Kamenném pahorku vyskytují výjimečné a zvláště odůvodněné případy, že v průmyslové zóně VS musí bydlet rodiny s dětmi.

Dále se ptáme:

- Jak budou občané chráněni před havarijním stavem či požárem?

- Proč rodiny s dětmi musí být ohroženy na zdraví až na životech, a ohroženy další generace?
- Z jakých důvodů mají občané znehodnocovány pozemky a nemovitosti?
- Proč je znehodnocován majetek města (bytové domy)?
- Kde je na Kamenném pahorku průmyslová výroba, výrobní podniky (podniky KVK a FEROTHERM pracují pouze na ranní směnu mimo svátky).
- Jaké jsou historické důvody?
- Proč ÚP pouze potvrdil desítky let trvající stav průmyslu?

1) Znovu žádáme Radu města Košťany a zastupitelstvo města, aby si část Kamenného pahorku prošla, a ověřila si stávající stav.

2) Požadujeme, aby plocha označená VS § 12 vyhl. 501/2006 Sb. Kamenný pahorek v ÚP č. 2 Košťany byla zařazena jako Plocha smíšená obytná, § 8 vyhl. 501/2006 Sb, kde mohou být podniky i bydlet rodiny s dětmi. Stávající podniky proti tomu nic nenamítají.

3) Žádáme o účast na Veřejném hodnocení ÚP č. 2 Košťany.

Na zasedání města Košťany dne 30. 11. 2016 a 14. 2. 2017 p. Frühaufová upozorňovala na průmyslovou zónu v části Kamenného pahorku a na špatně vypracovaný ÚP 2010, který nás občany stál statisíce korun, které byly vyplaceny osobám pověřeným výkonem územně plánovací činnosti. Je nám divné, že nikdo nemá zájem prověřit skutečný stav na Kamenném pahorku. Stát má chránit občany a zastupitelé i Rada stát zastupují.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Podání stížnosti Občanského sdružení Košťany podle § 175 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů není možné řešit v rámci procesu pořizování změny územního plánu, ale postupem stanoveným ve správním řádu.

Připomínka ze dne 18. 1. 2017 na chybně vypracovaný ÚP 2010 je vypořádána jako připomínka uplatněná k návrhu Změny č. 2 v rámci jeho projednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, a to po stanovené lhůtě (viz vyhodnocení připomínky č. 8 Občanského sdružení Košťany uplatněnou po stanovené lhůtě k projednání návrhu Změny č. 2 podle § 50 odst. 3 stavebního zákona.)

Nezbývá tedy než zopakovat, že mylný názor Občanského sdružení Košťany, že byl ÚP Košťany chybně vypracovaný, se vyvrací těmito skutečnostmi:

Územní plán Košťany vydaný Zastupitelstvem města Košťany na základě usnesení č. 97/2010 ze dne 16. 8. 2010 formou opatření obecné povahy č.j.: 01/ZM/2010 není chybně zpracovaný. Tento územní plán byl pořízen a je zpracován v souladu se stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. Obě plochy na Kamenném pahorku byly v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. vymezeny podle převažujícího stávajícího způsobu využití v souladu s § 12 vyhlášky jako smíšené výrobní plochy, nikoliv tedy jako průmyslová zóna jak Občanské sdružení Košťany neustále chybně uvádí. Tvrzení, že jsou tímto vymezením občané ohroženi na zdraví a životech, že jim byl znehodnocen majetek či dokonce byli okradeni, je zcela mylné. Územní plán zde pouze potvrdil stávající, desítky let existující stav a stanovil

pro toto území takové podmínky využití, které vylučují jakékoliv ohrožení obyvatel města. Tyto podmínky využití byly následně ještě zpřísněny ve Změně č. 1 Územního plánu Košťany, která byla vydána v loňském roce a ve prospěch bydlení jsou doplněny i ve Změně č. 2. Během pořizování územního plánu bylo toto vymezení projednáváno s dotčenými orgány i veřejností a nikdo proti němu neuplatnil stanovisko, připomínku nebo námitku. Územní plán nabyl účinnosti 1. 9. 2010, v zákonné lhůtě proti němu nikdo nepodal návrh na přezkum ani žalobu, v současné době je územní plán již nepřezkoumatelný (tzn., že proti němu nelze podat návrh na přezkum ani žalobu). Napadat územní plán na základě mylných domněnek jeho nezákonnosti nyní, takřka 7 let od nabytí jeho účinnosti je nedůvodné a bezpředmětné.

Podatelům připomínek se nedoručuje výsledek vyhodnocení jejich připomínek jednotlivě. Jakým způsobem byla připomínka občanského sdružení ze dne 18. 1. 2017 vypořádána, se sdružení mohlo dočíst v odůvodnění Změny č. 2, které bylo předloženo k veřejnému projednání návrhu Změny č. 2.

Rodiny s dětmi nebydlí v průmyslové zóně. Bydlí a nadále budou bydlet ve stávajících bytových nebo rodinných domech v sousedství stávajících výrobních a skladových areálů. Na této skutečnosti ÚP Košťany, ani jeho změny nic nemění a změnit nemohou. Rodinné a bytové domy i výrobní a skladové areály tu existovaly již při pořízení ÚP Košťany a prokazatelně existují dosud (byť v mezidobí byly některé stavby odstraněny). Vzhledem k těsnému sousedství bydlení a výroby byly stavby původně vymezeny jako součást celistvých ploch stávajících smíšených výrobních ploch, protože stavby a pozemky výrobního charakteru v tomto území výrazně převažují nad stavbami pro bydlení. Změnou č. 2 jsou všechny stavby pro bydlení a s nimi související pozemky (kromě staveb pro bydlení na st. p.č. 175/2, 175/3 v k.ú. Košťany, ve vlastnictví FEROTHERM s.r.o., jejichž jiné zařazení jejich vlastník nikdy nepožadoval) ze stávajících smíšených výrobních ploch vyřazeny a vymezeny jako samostatné stávající plochy individuálního nebo hromadného bydlení. Rodiny s dětmi ve zdejších rodinných a bytových domech bydlet nemusí, žijí zde pravděpodobně dobrovolně a mnozí zde žili již v dobách, kdy výroba byla na Kamenném pahorku mnohem intenzivnější a nebyla regulována žádnou územně plánovací dokumentací (např. výroba tvárnic, některé zde umístěné rodinné domy jsou bývalými vzorovými domky bývalé výroby prefabrikovaných tvárnic).

K dotazům:

„- Jak budou občané chráněni před havarijním stavem či požárem?“

Stavby musí splňovat bezpečnostní a protipožární standardy stanovené právními předpisy. Jakékoliv umístění nové stavby nebo změny stávajících staveb budou posuzovány v územním a stavebním řízení, ve kterých bude stavebník muset prokázat soulad s těmito právními předpisy a příslušný dotčený orgán na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva (hasičský záchranný sbor). V procesu pořizování ÚP Košťany a jeho Změn č. 1 a 2 byl dotčeným orgánem na tomto úseku Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Teplice, který ke všem těmto územně plánovacím dokumentacím vydal souhlasné stanovisko.

„- Proč rodiny s dětmi musí být ohroženy na zdraví až na životech, a ohroženy další generace?“

ÚP Košťany ve znění svých Změn č. 1 a 2 neohrožuje zdraví a životy obyvatel. V prostoru Kamenného pahorku vymezuje stávající stav v území a nenavrhuje zde žádné nové využití nad rámec stávajícího stavu, kromě toho, že je postupně zpřísňováno využití území pro výrobní činnosti. Naopak mnohem více mohli být občané ohroženi v dobách, kdy Košťany žádnou územně plánovací neměly a žádná regulace výrobních aktivit zde neexistovala. V procesu pořizování ÚP Košťany a jeho Změn č. 1 a 2 byla dotčeným orgánem na úseku veřejného zdraví Krajská hygienická stanice, územní pracoviště Teplice, která k ÚP Košťany vydala souhlasné stanovisko, ke Změně č. 1 stanovisko neuplatnila a ke Změně č. 2 vydala opět souhlasné stanovisko.

„- Z jakých důvodů mají občané znehodnocovány pozemky a nemovitosti?“

„- Proč je znehodnocován majetek města (bytové domy)?“

ÚP Košťany ve znění svých Změn č. 1 a 2 nemůže znehodnocovat majetek občanů ani majetek města, protože v prostoru Kamenného pahorku nenavrhuje žádné změny využití oproti stávajícímu stavu. Naopak vyvábí podmínky pro zlepšování podmínek k bydlení v této lokalitě, protože stanovuje přísnou regulaci pro umístování výrobních aktivit. Důkazem tohoto je například v době po vydání ÚP Košťany provedená rekonstrukce bytových domů v soukromém vlastnictví č.p. 301, 277 a 278 a bytových domů č.p. 334, 336 ve vlastnictví města a jejich obsazenost nájemníky (mimořádně nikdo z nich připomínky ke Změně č. 2 neuplatnil).

„- Kde je na Kamenném pahorku průmyslová výroba, výrobní podniky (podniky KVK a FEROTHERM pracují pouze na ranní směnu mimo svátky)“

„- Jaké jsou historické důvody?“

„- Proč ÚP pouze potvrdil desítky let trvající stav průmyslu?“

ÚP Košťany ve znění svých Změn č. 1 a 2 netvrdí, že je Kamenném pahorku průmyslová výroba. Takto mylně, účelově a zcela zavádějícím způsobem interpretuje územní plán Občanské sdružení Košťany. Způsob využití stávajících výrobních ploch v části Kamenného pahorku je v ÚP Košťany ve znění jeho Změn č. 1 a 2 zcela jednoznačně stanoven jako stávající plochy smíšené výrobní, ve kterých není možné zakládat průmyslovou výrobu, stanovený způsob využití zde připouští kromě stávajících výrobních provozů (které Občanskému sdružení evidentně nevadí) pouze pozemky zahrnující plochy lehké nerušící výroby a skladování, kde negativní vliv na okolí nesmí překračovat hranice areálu a plochy občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury. Přičemž vyloženě „průmyslová“ odvětví jsou zde dle ÚP jednoznačně nepřijatelná. K tomu je třeba dodat, že ÚP neřeší a nemůže řešit provozní dobu ve výrobních areálech a provozní doba není určujícím pro rozlišení, zda se jedná o lehkou nerušící výrobu či průmyslový provoz.

Historické důvody jsou zcela zřejmé – výrobní areály zde na Kamenném pahorku vždy existovaly a doposud existují, což Občanské sdružení potvrzuje ve své poslední otázce. Desítky let existující stav průmyslu na Kamenném pahorku skutečně byl a v mnohem větší

míře než nyní. ÚP tento stav potvrzuje pouze do té míry, že zde výrobní areály respektuje jakožto nezbytnou složku ekonomického a hospodářského rozvoje města, ale stanovuje pro ně regulaci způsobem, který zohledňuje je a šetrný k sousednímu bydlení.

K požadavku pod bodem 1), aby si rada a zastupitelstvo města prošli část Kamenného pahorku a ověřili si stávající stav:

Členové rady a zastupitelstva stávající stav na Kamenném pahorku jistě znají a jedná se o požadavek, který nelze do Změny č. 2 zpracovat.

K požadavku pod bodem 2), aby plocha označená VS § 12 vyhl. 501/2006 Sb. Kamenný pahorek v ÚP č. 2 Košťany byla zařazena jako plocha smíšená obytná podle § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb, kde mohou být podniky i bydlet rodiny s dětmi:

Pro provedení této změny využití ploch smíšených na Kamenném pahorku nemá pořizovatel žádnou oporu ani zmocnění v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2 (v rozsahu zadání) schválených usnesením Zastupitelstva města Košťany č. 177/2016 ze dne 30. 3. 2016. Předmětem Změny č. 2 bylo přeřazení ploch pro bydlení vyskytujících se v plochách výrobních smíšených a jejich samostatné vymezení jako ploch pro bydlení (bydlení hromadné BH, popř. bydlení individuální BI, popř. smíšené obytné S) podle skutečného stavu v těchto řešených plochách. Nikoliv však zcela zásadní změna využití ploch smíšených výrobních na plochy smíšené obytné. Jednalo by se o rozpor se zadáním Změny č. 2. Pro tuto změnu využití ani neexistuje žádný další racionální důvod, neboť stávající plochy smíšené výrobní jsou zde vymezeny v souladu se skutečným stavem v území, v souladu se stavem zdejších pozemků a staveb dle katastru nemovitostí a v souladu s § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Dále má vymezení ploch smíšených výrobních na Kamenném pahorku své opodstatnění z toho důvodu, že se jedná o jediné stávající smíšené výrobní plochy na území města, které mohou být díky svým smíšeným funkcím pro město přínosem z hlediska jeho hospodářského a ekonomického rozvoje a rozvoje ve sféře služeb pro obyvatele města.

Tvrzení, že stávající podniky nemají nic proti tomu, aby tyto plochy byly v územním plánu vymezeny jako plochy obytné smíšené, není Občanským sdružením nijak doloženo a vlastníci těchto provozoven nikdy sami neuplatnili jakýkoliv požadavek na změnu využití těchto ploch.

K požadavku pod bodem 3), k žádosti o účasti na veřejném hodnocení:

Územní plán a jeho změny se pořizují postupem stanoveným ve stavebním zákoně, žádné veřejné hodnocení se v rámci pořizování územního plánu a jeho změn nekoná. V rámci projednání návrhu se konalo v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona veřejné projednání, kterého se zástupce Občanského sdružení Košťany - pí. Frühaufová účastnila. Z tohoto důvodu nelze vyhovět připomínce ani v této věci.

Jana Frühaufová, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany

Věc: Upozornění na městské domy, které jsou v průmyslové zóně Kamenný pahorek a na špatně vypracovaný ÚP Košťany.

Jako občan města Košťany nesouhlasím, aby majetek města na Kamenném pahorku byl bezdůvodně znehodnocen.

Jedná se o dva bytové domy na Kamenném pahorku č.p. 334 a 336, které jsou v průmyslové zóně. Při pořizování ÚP 2010 skutečný stav na Kamenném pahorku byl pouze jeden sklad. Starší občané Košťan to mohou potvrdit.

ÚP 2010 nás občany stál statisíce korun, které byly vyplaceny osobám pověřeným výkonem územně plánovací činnosti.

Finanční komise si skutečný stav na Kamenném Pahorku může osobně prověřit. Dodnes tam žádný průmysl není, je tam sklad a dva podniky, které pracují pouze na ranní směny a ve svátek nepracují.

Město nedbá péči řádného hospodáře, kde v části Kamenného pahorku je průmyslová zóna a kde je znehodnocen majetek města.

Porušuje se tím zákon o obcích § 1 odst. 1 Postavení obcí, § 38 odst. 1, 2 Hospodaření obce.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

V připomínce, kterou tentokrát podává pí. Frühaufová jako občan města, jsou de facto zopakovány některé připomínky obsažené v předchozí připomínce č. 1, podané Občanským sdružením Košťany, navíc je zpochybňováno hospodaření města.

Mylné tvrzení, že ÚP Košťany je špatně vypracovaný, je vyvráceno vysvětlením ve vyhodnocení předchozí připomínky č. 1 týkající se této věci, proto zde není opakováno (viz text vyhodnocení připomínky č. 1 Občanského sdružení Košťany).

Mylné tvrzení, že je znehodnocen majetek ve vlastnictví města, konkrétně dva bytové domy č.p. 334 a 336 na Kamenném pahorku, je rovněž vyvráceno vysvětlením ve vyhodnocení předchozí připomínky č. 1 týkající se této věci, proto zde není opakováno (viz text vyhodnocení připomínky č. 1 Občanského sdružení Košťany). Tyto bytové domy nejsou dle Změny č. 2 v průmyslové zóně. Původně byly z výše uvedených důvodů zařazeny jako součást stávající smíšené výrobní plochy na Kamenném pahorku, Změnou č. 2 jsou z této plochy vyjmuty a vymezeny spolu s navazujícími pozemky jako plocha bydlení hromadného.

ÚP Košťany pořízený v roce 2010 opravdu hradilo ze svého rozpočtu město Košťany v souladu se smlouvami, které pro tento účel uzavřelo s projektantem a tzv. „létajícím“ pořizovatelem.

Lze mít za to, že členové finanční komise, jakožto občané města, stávající stav na Kamenném pahorku jistě znají. A pokud snad nikoliv, mohou si ho kdykoliv ověřit. Jedná se o požadavek, který nelze do Změny č. 2 zapracovat.

Vzhledem k tomu, že majetek města není znehodnocen, nelze tvrdit, že město nedbá péči řádného hospodáře a porušuje tím zákon o obcích. Naopak – město své bytové domy na Kamenném pahorku v minulém období zrekonstruovalo, pravidelně provádí jejich běžnou údržbu a pronajímá je občanům města.

Za petiční výbor Jana Frühaufová, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany

Připomínka: Žádáme do Územního plánu č. 2 Košťany do textu přípustného využití: „pozemky pro technologii výroby energie na bázi fotovoltaiky“ – jedná se o plochy V a VS.

Petici podanou na MÚ Košťany dne 24. 3. 2010 podpořilo 1245 občanů, kteří žádají: „Do budoucna odmítáme jakoukoli výstavbu bioelektráren a spaloven na celém katastru Košťan“.

V ÚP č. 1 a č. 2 Košťany v textu „přípustná využití“ nejsou uvedeny „Plochy pro technologii výroby energie na bázi fotovoltaiky“ – jedná se o plochy V a VS.

Občané si stěžují, že ÚP č. 1 a č. 2 Košťany je nesrozumitelný a zákaz obnovitelných zdrojů mimo fotovoltaiky v něm nenachází. ÚP Košťany se především vypracovává pro občany, aby se v něm mohli vyznat.

Košťany mají několikanásobně překročenou normu znečištění ovzduší. Na Kamenném pahorku až rizikově. Hranice hluku je také překročena, od té doby se doprava zvýšila nejméně o 100%.

Žádáme účast na veřejném hodnocení.

Vyhodnocení připomínky:**Připomínce se nevyhovuje.**

V ÚP Košťany ve znění jeho Změny č. 1 a nyní pořizované Změny č. 2 jsou fotovoltaické elektrárny v plochách výrobních (V) a výrobních smíšených (VS) podmíněně přípustné pouze na střeších staveb. A to zejména z toho důvodu, plochy určené pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaických elektráren (VOZ) jsou v ÚP vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem samostatně a jejich rozsah je vymezen v dostatečné výměře pro případ, že by na území města fotovoltaické elektrárny chtěl někdo realizovat. Vzhledem k poklesu dotací pro fotovoltaické elektrárny však zájem o jejich výstavbu klesá a využity pro výstavbu fotovoltaiky nejsou ani již nyní vymezené zastavitelné plochy VOZ č. 1a a č. 21. Naopak vlastníci pozemků vymezených jako plochy VOZ pro výstavbu fotovoltaických elektráren, spíše usilují o změnu jejich využití (viz zmenšení zastavitelné plochy VOZ č. 1 ve Změně č. 1 na plochu 1a na úkor ploch pro bydlení a viz připomínka č. 5 uplatněná k návrhu Změny č. 2 k projednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona vlastníky pozemků v ploše VOZ č. 21). Dalším důvodem je skutečnost, že vlastníci pozemků a staveb v plochách V a VS nikdy nevznesli žádný požadavek na doplnění podmínek využití ploch V a VS o fotovoltaické elektrárny. Pokud o to nemají sami vlastníci zájem, není důvod jim tento způsob využití vnucovat. A v neposlední řadě je zcela zásadním důvodem pro to, aby se způsob využití ploch V a VS podle požadavku petičního výboru neměnil je fakt, že pro tuto změnu není opora ani zmocnění v pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 2 (v rozsahu zadání) schválených usnesením Zastupitelstva města Košťany č. 177/2016 ze dne 30. 3. 2016. Cílem Změny č. 2 bylo přeřazení ploch pro bydlení vyskytujících se v plochách výrobních smíšených a jejich samostatné vymezení jako ploch pro bydlení (bydlení hromadné BH, popř. bydlení individuální BI, popř. smíšené obytné S) podle skutečného stavu v těchto řešených plochách. Nikoliv však rozšiřování způsobu využití ploch V a VS nad rámec současného stavu. Jednalo by se o rozpor se zadáním Změny č. 2.

Z tohoto důvodu se možnost výstavby fotovoltaických elektráren nebude ve Změně č. 2 rozšiřovat i do ploch výrobních a smíšených výrobních.

Jakákoliv technologická zařízení sloužící k výrobě elektrické a tepelné energie, včetně spaloven odpadů (kromě fotovoltaiky na střechách) jsou v plochách V a VS jasně a jednoznačně uvedena v nepřipustném využití, což znamená zákaz jejich umístování v těchto plochách. Zřetelněji a srozumitelněji snad již tento zákaz není možné vyjádřit. Kromě petičního výboru zastoupeného p. Frühaufovou si na nesrozumitelnost tohoto textu žádný občan nestěžoval.

K žádosti o účasti na veřejném hodnocení: územní plán a jeho změny se pořizují postupem stanoveným ve stavebním zákoně, žádné veřejné hodnocení se v rámci pořizování územního plánu a jeho změn nekoná. V rámci projednání návrhu se konalo v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona veřejné projednání, kterého se p. Frühaufová, zastupující petiční výbor účastnila. Z tohoto důvodu nelze vyhovět připomínce ani v této věci.

Jednatel petice Jana Frühaufová, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany

Připomínka: Žádáme o zařazení bytových domů čp. 334 a 336 do Územního plánu č. 2 Košťany jako Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona.

Jako jednatel petice ze dne 6. 9. 2015, která byla podána 14. 9. 2015 na MÚ Košťany, vás opětovně žádám o zařazení městských bytových domů čp. 334 a 336 do Územního plánu č. 2 Košťany do Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona. Kde mohou být podniky i bydlet rodiny s dětmi. Netrváme na zóně hromadného bydlení jak nám bylo slíbeno od pana Starosty Svády (zápis 17. 2. 2016). V současné době zde existují dva podniky, které pracují pouze na ranní směny a mimo svátky. Skutečný stav při vzniku Územního plánu Košťany r. 2010 v části Kamenný pahorek byl pouze jeden sklad. (starší občané mohou potvrdit).

- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují
- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou
- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.

Přesto tato část je v průmyslové zóně VS. K petici je město nečinné, i když podle § 5 odstavce 3 zákona č. 85/1990 Sb. O právu petičním jsou povinni petici vyřídit.

Tím, že mnoho rodin s dětmi bydlí v průmyslové zóně jsou ohroženy na zdraví a potencionálně až na životech. Nebudou chráněny před havarijními stavy, požáry a jsou ohroženy i další generace. Také je znehodnocen majetek města.

Košťany mají několikanásobně překročenou normu znečištění ovzduší. Na Kamenném pahorku až rizikově. Hranice hluku je také překročena a od té doby se doprava zvýšila.

Stát má chránit občany a úřady ho zastupují.

Z výše uvedených důvodů tímto žádáme o zařazení bytových domů čp. 334 a 336 do Územního plánu č. 2 Košťany jako Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Bytové domy č.p. 334 a 336 ve vlastnictví města se nebudou vymezovat jako plocha smíšená podle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a zůstanou vymezeny jako součást plochy bydlení hromadného. Důvody odmítnutí této připomínky jsou popsány již ve výše uvedeném vyhodnocení připomínek č. 1, 2 a 3 uplatněných pí. Frühaufovou, ať již jako zástupkyní Občanského sdružení Košťany, fyzické osoby, nebo jako zástupkyně petičního výboru. Proto se s důvody nevyhovění připomínce pí. Frühaufové, tentokrát jako jednatele petičního výboru, odkazuje na vyhodnocení těchto předchozích připomínek, ve kterých jsou všechny její nedůvodné a mylné argumenty uvedené v této připomínce (nedůvodnost vymezení bytových domů č.p. 334 a 336 jako ploch smíšených obytných, stav území při vzniku ÚP Košťany v roce 2010 i nyní, historické souvislosti, chybná interpretace ploch smíšených výrobních jako průmyslové zóny, ohrožení zdraví a životů rodin s dětmi na Kamenném pahorku, řešení požárů a havarijních stavů, znehodnocení majetku města, ...) vyvráceny.

Otázka nečinnosti města vůči petici z roku 2015 se netýká Změny č. 2, a proto nemůže být ve Změně č. 2 ÚP Košťany řešena. Přesto lze konstatovat, že soustavným zpříšňováním podmínek pro využití ploch smíšených výrobních (ve Změně č. 1 i ve Změně č. 2) a ploch výrobních (ve Změně č. 1) jsou požadavky petice naplněny. Pí. Frühaufová uvádí, že stát má chránit občany a úřady ho zastupují. K tomu je třeba uvést, že stát chrání v procesu pořizování územně plánovací dokumentace občany prostřednictvím dotčených orgánů, které uplatňují k ÚPD svá stanoviska. V případě Změny č. 2 (ale i předchozího Změny č. 1) je oním „ochráncem“ občanů především město Košťany, které v rámci výkonu své samosprávy rozhodlo o pořízení obou změn a v nich postupně upravilo podmínky pro využití smíšených výrobních ploch na Kamenném pahorku i ploch výrobních v Košťanech způsobem, který snižuje a vylučuje možnost negativních vlivů na sousední plochy bydlení a vytváří stále lepší podmínky pro zvyšování kvality bydlení ve městě.

Občanské sdružení Košťany, Kamenný Pahorek 540, 417 23 Košťany, Jana Frühaufová

Připomínka: Žádáme, aby v Územním plánu č. 2 Košťany - využití plochy ID7 bylo zaznamenáno „občanská vybavenost“ a ne supermarket.

V současnosti je tato plocha využívána fotbalisty, požárníky atd. Tato plocha dle výpisu z katastru nemovitostí je ve vlastnictví Sokol Košťany, parcelní č. 406/3 zapsáno na LV 423 k.ú. Košťany. Vlastník této nemovitosti se změnou využití této plochy na supermarket nikdy nesouhlasil. Nikdy to ani nebylo projednáno s členy výboru organizace Sokol Košťany.

Občanské sdružení Košťany vneslo dotaz na Zastupitelstvo města Košťany: „Kdo podával návrh na změnu využití plochy ID7. Odpověděno nebylo. Asi tedy došlo k chybě.

OS Košťany požaduje, aby tato chyba v ÚP č. 1 byla opravena v ÚP č. 2 na „občanská vybavenost“. Starší děti nemají kde provozovat volnočasové aktivity. Ve volebním programu všichni kandidáti uváděli, jak budou pomáhat sportovcům.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Změna č. 2 plochu č. 7 vymezenou již v původním ÚP Košťany vydaném v roce 2010 vůbec neřeší a řešit ani nemůže, protože musí být v souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny v rozsahu zadání změny, obsaženými ve Zprávě o uplatňování ÚP Košťany za období 09/2010 – 12/2015, kterou schválilo Zastupitelstvo města Košťany svým usnesením č. 177/2016 ze dne 30. 3. 2016. V rámci projednávání návrhu Zprávy neuplatnilo Občanské sdružení Košťany žádné připomínky, proto se jimi pořizovatel ani město Košťany nemělo možnost zabývat. Požadavek na změnu využití plochy č. 7 pokyny (zadání) neobsahují. Tato zastavitelná plocha je určena pro způsob využití – občanské vybavení (OV) a byla vymezená v Územním plánu Košťany vydaném na základě usnesení Zastupitelstva města Košťany č. 97/2010 ze dne 16. 8. 2010 formou opatření obecné povahy č.j. 01/ZM/2010 a který nabyl účinnosti dne 1. 9. 2010. Pro provedení jakýchkoliv úprav způsobu využití plochy č. 7 proto není v pokynech (zadání) žádné zmocnění.

Vlastník pozemku p.č. 406/3 v k.ú. Košťany v této ploše – Tělocvičná jednota Sokol Košťany, Mírové náměstí 1, Košťany, ke změně využití plochy na občanské vybavení neuplatnil v průběhu pořizování ÚP Košťany žádné připomínky ani námítky. V procesu pořizování územního plánu nemusí ani nemůže pořizovatel obstarávat souhlasy všech vlastníků pozemků nebo staveb. Proces projednávání návrhu územně plánovací dokumentace stanoví stavební zákon a návrh územního plánu je v jeho průběhu zveřejňován a veřejnosti a vlastníkům pozemků a staveb je dána možnost aktivně hájit svá práva a zájmy uplatňováním připomínek a námitek.

Nejedná se o chybu územního plánu, jak se Občanské sdružení Košťany mylně domnívá, ale o vyjádření záměru města Košťany, na budoucí využití této plochy jako plochy občanského vybavení, v souladu s podmínkami využití stanovenými územním plánem. Způsob využití ploch občanského vybavení (OV), které se na plochu č. 7 vztahují, zahrnuje:

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)

Z výše uvedených podmínek využití ploch občanského vybavení stanovených v platném ÚP Košťany vyplývá, že je zde možnost umístování široké škály staveb občanského vybavení (tzn. i volnočasových a sportovních aktivit).

V ÚP Košťany v platném znění není tedy umístění supermarketu v ploše č. 7 stanoveno jako závazné a jediné možné, ale je pouze jednou z možností. Spojení plochy č. 7 s možnou výstavbou supermarketu je ve výrokové (závazné) části ÚP Košťany uvedeno pouze v tabulce vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby v kapitole C. *Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně* a v tabulce s návrhem napojení a komunikačního zpřístupnění rozvojových ploch v kapitole D. *Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění* – kde u typu plochy č. 7 je uvedeno „OBČANSKÁ VYBAVENOST (supermarket)“ a v kapitole D. dále také v části „Občanské vybavení a veřejná prostranství“ takto:

„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, kde se předpokládá výstavba obchodní vybavenosti.“

I v této části výroku se tedy pouze předpokládá, nikoliv závazně stanovuje možnost umístění obchodní vybavenosti. Tato možnost výstavby obchodního zařízení byla v době pořizování ÚP Košťany vedena snahou zajistit na území města kvalitní služby pro obyvatele, protože v té době se ve městě nenacházelo žádné obchodní zařízení podobného typu, které by občanům poskytovalo možnost komplexních nákupů pro každodenní potřebu. Tato situace ostatně přetrvává i v současnosti.

Z výše uvedených skutečností není důvod podmínky využití plochy č. 7 upravovat.

Pro doplnění se pouze konstatuje, že vlastník pozemku p.č. 406/3 v k.ú. Košťany – Tělocvičná jednota Sokol Košťany, k návrhu ÚP Košťany ani jeho Změn č. 1 a 2 nikdy k ploše č. 7 neuplatnil žádnou připomínku ani námítku. Žádné připomínky nebyly k této ploše uplatněny ani ze strany veřejnosti. Do dnešního dne k žádným změnám využití plochy č. 7 nedošlo. V případě, že by se v budoucnu našel investor, který by měl zájem v ploše č. 7 v Košťanech realizovat výstavbu obchodního zařízení (supermarketu), musel by jednat s vlastníkem pozemku, bez jehož souhlasu nelze na pozemku realizovat jakoukoliv stavbu.

(Viz také připomínku č. 2 Občanského sdružení Košťany pod bodem 3) uplatněnou k projednání návrhu Změny č. 2 podle § 50 odst. 3 stavebního zákona.)

Petra Sukdoláková, Kamenný Pahorek 558, 417 23 Košťany

Připomínka: Žádám o zařazení rodinného domu čp. 558 Parcelní číslo 486, 814, 195/20 a 202/7 k.ú. Košťany do Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona do Územního plánu č. 2 Košťany.

Dne 30. 12. 2015 jsem podávala žádost k Územnímu plánu č. 1 Košťany o správné zařazení rodinného domu. Do dnešního dne na moji žádost nikdo nereagoval.

Opět tímto žádám, aby rodinný dům v územním plánu č. 2 Košťany byl alespoň zařazen do Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona, kde mohou bydlet rodiny s dětmi a i být podniky. V současné době v této části Kamenného pahorku existují dva podniky, které pracují pouze na ranní směny mimo svátky.

Skutečný stav při vzniku Územního plánu Košťany 2010 byl pouze jeden sklad.

- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují
- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou
- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.

Tímto žádám o zařazení rodinného domu s přílehlými pozemky čp. 558 Parcelní číslo 486, 814, 195/20 a 202/7 k.ú. Košťany do Plochy smíšené obytné dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona do Územního plánu č. 2 Košťany.

Manžel s dětmi jsou alergici a nekvalitní ovzduší je ohrožuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Pí. Sukdoláková uplatňuje svou připomínku s ohledem na rodinný dům č.p. 558 a pozemky st.p.č. 486, 814 a p.č. 195/20 a 202/7 v k.ú. Košťany. Tyto pozemky a stavby na nich nejsou ve vlastnictví pí. Sukdolákové, vlastní je ve SJM Jiří a Marcela Sukdolákoví. Připomínka pí. Sukdolákové je (kromě čísel pozemků) věcně zcela shodná s námitkou p. Bukače uplatněnou k domu č.p. 337 a pozemku p.č. 428 v k.ú. Košťany. Připomínce se proto vyhovuje z podobných důvodů, pro které bylo vyhověno námitce p. Bukače.

Pí. Sukdoláková uvádí, že dne 30. 12. 2015 žádala „k územnímu plánu č. 1 Košťany“ o správné zařazení rodinného domu a do dnešního dne nikdo nereagoval. Prověřením bylo zjištěno, že v prosinci 2015 byl projednáván návrh Zprávy o uplatňování ÚP Košťany za období 09/210 – 12/2015 a k tomuto návrhu žádné podání pí. Sukdoláková neuplatnila. Rovněž bylo prověřením zjištěno, že pí. Sukdoláková neuplatnila žádnou připomínku ani námitku v rámci pořizování ÚP Košťany a jeho Změny č. 1.

Dále bylo prověřením zjištěno, že k rodinnému domu č.p. 412 na pozemku p.č. 486 v k.ú. Košťany, což je jeden z pozemků, který pí. Sukdoláková v připomínce uvádí, byla dne 30. 12. 2015 uplatněna připomínka panem Jiřím Sukdolákem nazvaná „*Nesouhlas se špatným zařazením rodinného domu v územním plánu města Košťany*“, a to právě v rámci projednávání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Košťany za období 09/2010 – 12/2015. V této připomínce p. Sukdolák nesouhlasil se zahrnutím rodinného domu do ploch smíšených výrobních (VS) a požadoval jeho zařazení do ploch bydlení hromadného. Tato připomínka byla vyhodnocena tak, že rodinný dům č.p. 412 je v ÚP Košťany vymezen jako plocha bydlení individuálního BI, což je zcela v souladu s jeho využitím dle KN, a proto není důvod a nebylo by správné měnit rodinný dům na bydlení hromadné.

K jednotlivým pozemkům a stavbám uvedeným v připomínce:

St. p.č. 486 na němž je umístěna stavba rodinného domu č.p. 412 a pozemek p.č. 202/7 – zahrada sousedící s rodinným domem č.p. 412:

V dosud platném ÚP Košťany ve znění Změny č. 1 jsou rodinný dům č.p. 412 na st.p.č. 486 a část přílehlé zahrady na p.p.č. 202/7 vymezeny jako součást plochy bydlení individuálního, zbývající část zahrady však byla vymezena jako součást plochy smíšené výrobní (VS). Tato část zahrady je Změnou č. 2 z plochy VS přeřazena do plochy BI. Změnou č. 2 je tudíž celá plocha domu č.p. 412 na st.p.č. 486 včetně přílehlé zahrady na p.p.č. 202/7 zařazena

v souladu se skutečným stavem v území, v souladu s využitím a druhem pozemku dle katastru nemovitostí a zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. do ploch bydlení individuálního. Toto vymezení plochy je i v souladu s požadavkem pí. Sukdolákové, aby zde mohly bydlet rodiny s dětmi. Přestože tedy není dům č.p. 412 na st. p.č. 486 se zahradou na p.p.č. 202/7 zařazen do plochy obytné smíšené podle § 8 vyhlášky (protože zde pro toto vymezení není důvod), lze konstatovat, že je tímto požadavku pí. Sukdolákové vyhověno.

St.p.č. 814 na němž je umístěna stavba rodinného domu č.p. 558 a pozemek p.č. 195/20 – zahrada sousedící s rodinným domem č.p. 558:

V dosud platném ÚP Košťany ve znění Změny č. 1 jsou rodinný dům č.p. 558 na st.p.č. 814 včetně zahrady na p.p.č. 195/20 vymezeny jako součást plochy bydlení individuálního, Změnou č. 2 nebyla tato část území Košťan vůbec řešena ani dotčena. Zařazení pozemků do ploch bydlení individuálních (BI) je zcela v souladu se skutečným stavem v území, v souladu s využitím a druhem pozemku dle katastru nemovitostí a zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Toto vymezení plochy je i v souladu s požadavkem pí. Sukdolákové, aby zde mohly bydlet rodiny s dětmi. Přestože tedy plochy pozemků a staveb zařazené do plochy obytné smíšené podle § 8 vyhlášky (protože zde pro toto vymezení není důvod), lze konstatovat, že je tímto požadavku pí. Sukdolákové vyhověno.

K dalším konstatováním uvedeným v připomínce:

„V současné době v této části Kamenného pahorku existují dva podniky, které pracují pouze na ranní směny mimo svátky.

„Skutečný stav při vzniku Územního plánu Košťany 2010 byl pouze jeden sklad.

- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují

- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou

- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.“

Části plochy na Kamenném pahorku v Košťanech jsou vymezeny stávající plochy smíšené výrobní (VS). Nejedná se tedy o průmyslovou zónu, ale o plochy smíšené, kde jsou podmínky využití stanoveny s ohledem na sousedství bydlení takovým způsobem, který v rámci možností vytváří předpoklady pro eliminaci negativních vlivů. Ve Změně č. 2 byly podmínky prostorového uspořádání ploch VS ještě doplněny o podmínku, že 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 (např. izolační zeleň, administrativní budovy apod.). Územní plán tak vytváří předpoklady pro jejich obnovu a efektivní a k životnímu prostředí šetrné využití s ohledem na existenci sousedního bydlení.

Tyto plochy byly vymezeny již v původním ÚP Košťany z roku 2010 v souladu s ustanovením § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jako stávající plochy smíšené výrobní, protože v té době zde existovaly převážně výrobní a skladovací stavební objekty spolu s mnohem méně zastoupenými objekty občanské vybavenosti. I v současné době, a po demolici některých stavebních objektů v části plochy smíšené výrobní po bývalých Pozemních stavbách, která

navazuje na pozemky st. p.č. 486 s rodinných domem č.p. 412 a zahradou p.p.č. 202/7 zmiňovaných v připomínce, jsou v této části území fyzicky (byť jsou v současné době nevyužívané) a podle stavu v katastru nemovitostí, který je pro pořizování územně plánovací dokumentace směrodatný, zastoupeny v převaze průmyslové objekty a manipulační plochy, a pouze dva stavební objekty občanského vybavení na pozemcích o výměře 126 a 84 m² a žádný objekt k bydlení. Vymezení plochy je tedy zcela v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., se stávajícím stavem v území.

Zcela věcně shodná konstatování uvedli ve svých námitkách také p. Bukač a pí. Frühaufová a v připomínce také pí. Ludmila Černá a pí. Frühaufová jako jednatelka petičního výboru, proto viz také odůvodnění rozhodnutí o námitkách č. 4 p. Bukače a č. 5 pí. Frühaufové a vyhodnocení předchozí připomínky č. 4 jednatelky petičního výboru pí. Frühaufové a následující připomínky č. 7 pí. Černé.

Ludmila Černá, Kamenný Pahorek 539, 417 23 Košťany

Připomínka: Nesouhlasím, aby pozemek č. parcely 959/1 k.ú. Košťany byl v ochranném pásmu podle § 22 Vyhlášky 83/1976 Sb, federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj obecných technických požadavcích na výrobu.

Žádám, aby tato část Kamenného pahorku, kde je bezdůvodně průmyslová zóna VS podle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb. byla zařazena do územního plánu č. 2 Košťany jako Plocha smíšená obytná dle § 8 Vyhlášky 501/2006 Sb. Stavebního zákona. Tím by nebyl znehodnocen pozemek parcela č. 959/1 k.ú. Košťany.

Když se vypracovával Územní plán Košťany 2010 skutečný stav na Kamenném pahorku byl pouze jeden sklad. (starší občané to potvrdí).

- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují
- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou
- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.

Žádám o účast na veřejném hodnocení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Pí. Černá uplatňuje svou připomínku s ohledem na pozemek p.č. 959/1 v k.ú. Košťany. Tento pozemek v katastru nemovitostí neexistuje, je zde zapsán pouze pozemek p.č. 959, jehož vlastníkem je p. Václav Černý. Jedná se o pozemek zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 183 m². Připomínka pí. Černé je (kromě čísla pozemku) věcně zcela shodná s námitkou pí. Frühaufové uplatněnou k pozemku p.č. 312/1 v k.ú. Oldřichov u Duchcova. Připomínce se proto nevyhovuje z podobných důvodů, pro které byla zamítnuta námitka pí. Frühaufové.

V § 22 vyhlášky č. 83/1976 Sb. byl řešen odstup výrobních zón od obytných zón. Bylo v něm stanoveno, že obytné zóny sídelních útvarů se mají izolovat od výrobních zón ochranným

pásmem širokým nejméně 50 m a že v tomto pásmu se umísťuje především zeleň, mohou se v něm umísťovat také hřiště, zahrádkové osady, odstavné plochy a komunikace a takové stavby pro výrobu a skladování, které esteticky nenarušují charakter obytné zóny a svými účinky nenarušují charakter přilehlé obytné zóny a nesnižují působení ochranného pásma. Protože vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu byla s účinností od 1. 7. 1998 zrušena a současné právní předpisy nestanovují žádná ochranná pásma podobného typu, nelze považovat pozemek p. č. 959 v k.ú. Košťany za pozemek, který by ležel v ochranném pásmu podle § 22 vyhlášky č. 83/1976 Sb., ani podle jiných právních předpisů.

Pozemek p.č. 959 v k.ú. Košťany je na Kamenném pahorku, na samé hranici města Košťany s obcí Jeníkov, u silnice směrem na Jeníkov, na protilehlé straně silnice od prostoru, kde je vymezena stávající smíšená výrobní plocha VS. Plocha smíšená výrobní plocha VS v této části Kamenného pahorku není vymezena Změnou č. 2 ÚP Košťany, ale byla takto vymezena již v ÚP Košťany vydaném v roce 2010. Předmětem řešení Změny č. 2 bylo v souladu se zadáním vyřadit z ploch smíšených výrobních na Kamenném pahorku plochy stávajících staveb pro bydlení a vymezit je jako samostatné plochy pro bydlení a nikoliv zcela zásadně měnit stanovený způsob jejich využití. Připomínka se tedy netýká řešení předmětu řešení Změny č. 2 a řešením Změny č. 2 není dotčen pozemek p.č. 959 v k.ú. Košťany nad rámec již platného ÚP Košťany.

Na pravou míru je třeba uvést mylné tvrzení pí. Černé, že je na Kamenném pahorku bezdůvodně vymezená „průmyslová zóna“ VS podle § 12 vyhlášky 501/2006 Sb“. Část území na Kamenném pahorku byla již v původním ÚP Košťany z roku 2010 v souladu s ustanovením § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., vymezena jako stávající plocha smíšená výrobní, protože v té době zde existovaly převážně výrobní a skladovací stavební objekty spolu s mnohem méně zastoupenými objekty občanské vybavenosti. I v současné době, po demolici některých stavebních objektů v části bývalých Pozemních staveb, jsou tu fyzicky (byť jsou v současné době nevyužívané) a podle stavu v katastru nemovitostí, který je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazný, zastoupeny v převaze průmyslové objekty a manipulační plochy, jsou tu dle katastru nemovitostí pouze dva stavební objekty občanského vybavení na pozemcích o výměře 126 a 84 m² (v současné době také bez využití) a žádný objekt k bydlení. Tvrzení pí. Černé o bezdůvodnosti vymezení tohoto prostoru způsobem, jakým je nyní v ÚP Košťany stanoven, je tedy zcela mylné. Vymezení smíšené výrobní plochy na Kamenném pahorku odpovídá skutečnému stávajícímu stavu v území, který zde dlouhodobě existuje, proto územním plánem není pozemek p.č. 959 v k.ú. Košťany znehodnocen.

Věcně zcela stejnou formulaci:

„Skutečný stav při vzniku Územního plánu Košťany 2010 byl pouze jeden sklad.“

„- Historické důvody k existenci průmyslové zóny neexistují

- V sousedství v současné době žádné výrobní areály nejsou

- Po roce 1989 Pozemní Stavby skončily. Probíhala zde pouze oprava stavebních strojů, nikoli výroba. Do dnešního dne na ploše nic není.

vedli ve svých námitkách také p. Bukač a pí. Frühaufová, v připomínkách pí. Sukdoláková a pí. Frühaufová jako jednatelka petičního výboru, proto viz také odůvodnění rozhodnutí o námitkách č. 4 p. Bukače a č. 5 pí. Frühaufové a vyhodnocení připomínek č. 4 jednatelky petičního výboru pí. Frühaufové, anebo připomínky č. 6. Pí. Sukdolákové.

Není proto důvod plochu bývalých pozemních staveb vymezovat jiným způsobem, než je nyní v ÚP Košťany stanoveno. Ke změně tohoto využití nemá Změna č. 2 zmocnění ani v zadání schváleném Zastupitelstvem města Košťany, protože předmětem řešení Změny č. 2 bylo podle zadání pouze vyřadit z ploch smíšených výrobních na Kamenném pahorku plochy stávajících staveb pro bydlení a vymezit je jako samostatné plochy pro bydlení a nikoliv zcela zásadně měnit stanovený způsob jejich využití.

K žádosti o účasti na veřejném hodnocení: územní plán a jeho změny se pořizují postupem stanoveným ve stavebním zákoně, žádné veřejné hodnocení se v rámci pořizování územního plánu a jeho změn nekoná. V rámci projednání návrhu se konalo v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona veřejné projednání, kterého se pí. Černá neúčastnila. Z tohoto důvodu nelze vyhovět připomínce pí. Černé ani v této věci.

Pro úplnost se pouze konstatuje, že vlastník pozemku p.č. 959 v k.ú. Košťany nikdy žádnou připomínku ani námitku v rámci pořizování ÚP Košťany a jeho Změn č. 1 a 2 neuplatnil.

3.D VÝKLAD POJMŮ A ZKRATEK

BC	biocentrum	SZ	stavební zákon
BK	biokoridor	TTP	trvalé travní porosty
CZT	centrální zásobování teplem	ÚAP	územně analytické podklady
ČOV	čistírna odpadních vod	ÚP	územní plán
DOK	dálkový optický kabel	ÚPD	územně plánovací dokumentace
DP	dobývací prostor	ÚP VÚC	územní plán velkého územního celku
EO	ekvivalentní obyvatel	ÚSES	územní systém ekologické stability
EVL	evropsky významná lokalita	VKP	významný krajinný prvek
FVE	fotovoltaická elektrárna	VN	vysoké napětí
CHLÚ	chráněné ložiskové území	VN	vodní nádrž
IP	interakční prvek	VPS	veřejně prospěšná stavba
k.ú.	katastrální území	VPO	veřejně prospěšné opatření
MVN	malá vodní nádrž	VRT	vysokorychlostní trať
NN	nízké napětí	VT	vodní tok
NTL	nízkotlaký	VTL	vysokotlaký
ORP	obec s rozšířenou působností	VVN	velmi vysoké napětí

PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	VVTL	velmi vysokotlaký
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky	ZPF	zemědělský půdní fond
RD	rodinný dům	ZVN	zvláště vysoké napětí
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území	ZÚR	zásady územního rozvoje
STL	středotlaký		

Definice pojmů souvisejících s určením charakteru a struktury zástavby

„**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 budov¹ (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.

¹ **pozn.** v rámci „areálu budov“, tvořících jeden vlastnický či hospodářský celek mohou budovy nabývat soustředěných forem a být ve vzájemném dotyku (typické je uspořádání do dvorců půdorysného uspořádání do tvaru písmene L,U či čtvercového půdorysu);

„**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.

Tab.: přehledné znázornění vztahů definovaných pojmů týkajících se struktury a charakteru zástavby

struktura zástavby		charakter zástavby (dle typu sídla)
forma zástavby (uspořádání veřejného prostoru)	hustota zástavby (dle hustoty zastavění)	
-	ROZPTÝLENÁ	VENKOVSKÁ
ROZVOLNĚNÁ	SOUSTŘEDĚNÁ	VENKOVSKÁ
UZAVŘENÁ		MĚSTSKÁ

3.E ZPRACOVATELSKÝ KOLEKTIV

V průběhu zpracování jednotlivých etap územního plánu od průzkumů a rozborů až po změnu č.2 pracovali na územním plánu specialisté:

zpracovatel : Ing.arch. František Pospíšil a kolektiv

sídlo : Hlavní 1196/30
141 00 Praha 4

zpracovatelský kolektiv:

Ing. Vojtěch Mazura
Ing. Petr Hrdlička
RNDr. Martin Kubeš
RNDr. Jan Ježek
Ing. Marie Wichsová, PhD.
Ing. Svatopluk Havrлік
Ing. Pavel Čejka
Ing. Kamila Pospíšilová