

Zpráva o uplatňování Územního plánu Košťany za období 01/2016 – 05/2021

Červenec 2021

Obsah zprávy o uplatňování ÚP Košťany

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	3
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	4
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,	25
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	30
F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	34
G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	34
H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	34
I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	34
J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	35

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán Košťany (dále jen ÚP Košťany) vydalo Zastupitelstvo města Košťany formou opatření obecné povahy č.j. 01/ZM/2010 na základě usnesení č. 97/2010 ze dne 16. 8. 2010, účinnosti nabyl dne 1. 9. 2010.

Změna č. 1 ÚP Košťany, nabyla účinnosti dne 16. 4. 2016.

Změna č. 2 ÚP Košťany nabyla účinnosti 19. 12. 2017.

Zpráva o uplatňování ÚP Košťany za období 09/2010 – 12/2015 byla schválena Zastupitelstvem města Košťany usnesením č.177/2016 ze dne 30. 3. 2016.

A.1 VYHODNOCENÍ LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

Od vydání a nabytí účinnosti poslední změny ÚP Košťany byl novelizován zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Požadavky na obsah ÚP Košťany vyplývající z těchto legislativních změn budou prověřeny, vyhodnoceny a zapracovány do pořizované Změny č. 3 ÚP Košťany.

A.2 VYHODNOCENÍ ZMĚN VYPLÝVAJÍCÍCH Z AKTUALIZACE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM A ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

V době pořizování a vydání poslední změny byl ÚP Košťany posuzován z hlediska tehdy platné Politiky územního rozvoje ČR ve znění její 1. Aktualizace z roku 2015 a tehdy platných zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2017.

V současné době je platná Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválená dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 a 3 ze dne 2. září 2019 a Aktualizace č. 5 ze dne 17. 8. 2020 (dále jen aPÚR).

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1. Aktualizace ZÚR, která nabyla účinnosti dne 20. 5. 2017, 3. Aktualizace ZÚR, která nabyla účinnosti dne 17. 2. 2019 a 2. Aktualizace ZÚR, která nabyla účinnosti dne 6. 8. 2020 (dále jen aZÚR).

Vyhodnocení souladu viz kapitola C. této Zprávy.

V době vydání ÚP Košťany nebyly pořizeny územně analytické podklady ORP Teplice, v jehož správním území se Košťany nachází, proto byly podle § 185 odst. 3 stavebního zákona zpracovány průzkumy a rozborů zpracované v rozsahu územně analytických podkladů. V současné době jsou již pořizeny Územně analytické podklady ORP Teplice.

Vyhodnocení problémů z nich vyplývajících viz kapitola B. této Zprávy.

A.3 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP KOŠŤANY

Za uplynulé období byla v Košťanech realizována nebo je zahájena realizace výstavby v souladu s ÚP Košťany. Jedná se o dílčí doplňování volných pozemků v rámci zastavěného území i využití zastavitelných ploch v řádu jednotek rodinných domů, dokončena byla výstavba bytových domů ve Střelné (původně zastavitelná plocha č. 18). Postavena byla nová výrobní hala ve stávající výrobní ploše v Košťanech na Teplické ulici, došlo k demolici zchátralých výrobních objektů ve stávající výrobní ploše na Kamenném pahorku. Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v ÚP Košťany (viz kapitolu D) této Zprávy).

Dosavadní poznatky vyplývající z uplatňování ÚP Košťany a ze známých požadavků vlastníků staveb a pozemků na území města, kteří podali návrhy na pořízení další změny ÚP Košťany v uplynulém období, budou řešeny ve Změně č. 3 ÚP Košťany (viz kapitolu E) této Zprávy).

A.4 VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

ÚP Košťany neobsahuje záměry s negativními vlivy na udržitelný rozvoj území.

Při realizaci jednotlivých záměrů v souladu s ÚP Košťany se nevyskytly žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

B.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP TEPLICE

V rozboru udržitelného rozvoje území obsaženého v Územně analytických podkladech ORP Teplice jsou v Košťanech identifikovány tyto závady:

Problém, závada	Popis typu problému, závady	Způsob řešení v ÚP Košťany
Urbanistické závady	Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje.	Na této skutečnosti nelze v rámci ÚP Košťany nic změnit, stávající zástavba je zde dlouhodobě stabilizovaná.
	Zastavěné území zasahuje do záplavového území Q100.	Tuto skutečnost nemůže ÚP ovlivnit, Sviní potok prochází zastavěnými částmi území. Záplavové území a jeho aktivní zóna jsou jako limit využití území zaznamenané v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu a popsané v textové části odůvodnění.
Hygienické závady	Silnice I. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území.	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.

B.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ÚSTECKÉHO KRAJE

Ze 4. úplné aktualizace Územně analytických podkladů Ústeckého kraje z roku 2017 (ÚAP ÚK) nevyplývají pro území obce Lahošť žádné konkrétní problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR VE ZNĚNÍ JEJÍCH AKTUALIZACÍ č. 1, 2, 3, 5

V aPÚR je město Košťany zařazeno do rozvojové oblasti **OB6 - Rozvojová oblast Ústí nad Labem**. Důvody vymezení této oblasti: *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.* Tyto důvody nejsou ÚP Košťany dotčeny, protože město se nachází v okrajové části OB6, jihozápadně od Teplic, mimo I. tranzitním železniční koridor i dálnici D8 a řešené záměry nemají díky svému malému rozsahu nadmístní význam. 2. aZÚR v roce 2020 zpřesnilo vymezení OB6 a z města Košťany v ní zůstává pouze část jižní od silnice I/27, zbývající část města severně od silnice I/27 je v aZÚR zařazena do SOB6 – Specifická oblast Krušné hory. Proto je soulad s úkoly územního plánování stanovenými pro tuto rozvojovou oblast popsán podrobněji v kapitole odůvodnění souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dalším požadavkem vyplývajícím z aPÚR je vytváření předpokladů pro **naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje**. Tyto jsou v ÚP Košťany naplněny takto:

(14) 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

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 „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, 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 nemovité kulturní památky a území památkové ochrany, která nejsou územním plánem dotčena. Stanovená základní koncepce rozvoje města vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj města.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Územní plán nenavrhuje rozvoj primárního sektoru v oblasti těžby a zpracování surovin, protože již nyní jsou na území města zastoupeny nedostatečně využití 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).

(15) 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 navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

V Košťanech se ve větším měřítku neprojevují negativní důsledky sociální segregace. ÚP má jen omezené možnosti, jak ev. negativní vlivy na soudržnost obyvatel ovlivnit. Příspěvek 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.

(16) 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. 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.

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.

(16a) 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.

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.

(17) 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.

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.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Polycentrický rozvoj sídelní struktury je dán charakterem stávajícího sídla, v ÚP Košťany je podpořen návrhem široké škály možných způsobů využití území.

(19) 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.

ÚP Košťany 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 navržené 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.

(20) 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 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 ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

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.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

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.

(21) 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 prostupnosti krajiny.

ÚP Košťany respektuje a chrání stávající zeleň a vytváří předpoklady pro různé nenáročnou formy rekreace. Okolí města je převážně zalesněno, nové plochy pro rozvoj lesa nejsou navrhovány.

(22) 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).

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 území.

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.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. 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).

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.

(24) 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 podmínit. 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).

V ÚP Košťany 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.

(24a) 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.

V Košťanech nedochází k dlouhodobému překračování imisních 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.

(25) 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 umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence 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.

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.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

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 Q_{100} 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.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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 (klastrů) 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.

ÚP Košťany vytváří podmínky pro koordinované umísťování 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.

(28) 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.

ÚP Košťany stanoví koncepci rozvoje veřejné technické infrastruktury v návaznosti na budoucí potřeby města a jeho navržený rozvoj.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní 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 v místech, kde je to vhodné.

Město Košťany je obslouženo hromadnou 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.

(30) 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.

Koncepce veřejné technické infrastruktury je řešena v souladu se skutečnými požadavky rozvoje území města a v návaznosti na infrastrukturu existující.

(31) 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.

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 objektech je řešitelné např. na střeších domů.

(32) 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.

Při stanovování urbanistické koncepce byla posuzována kvalita bytového fondu ve městě, v územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění stávajícího bytového fondu.

Na území města Košťany nejsou v aPÚR vymezeny žádné koridory dopravní a technické infrastruktury republikového významu.

Závěr: Územní plán Košťany je v souladu s aPÚR.

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚSTECKÉHO KRAJE

Z aZÚR vyplývají následné úkoly pro územně plánovací dokumentaci města Košťany:

Územní plán je zpracován v souladu s aZÚR, zejména s úkoly územního plánování, které vyplývají z následujících kapitol aZÚR:

Kap. 1 aZÚR - STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ÚSTECKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORITY STANOVĚNÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Základní priority:

(1) Vytvářet nástroji 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.

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 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.

(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.

ÚP Košťany 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 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.

Životní prostředí:

(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).

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.

(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.

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.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

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 „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, lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, památný strom „Lípa srdčitá ve Střelné“, přírodní léčivé zdroje, vodní zdroje.

(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.

Městem Košťany protéká Sviní potok, jeho průběh územím je stabilizovaný a ÚP nenavrhuje žádná územní opatření s ním související.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity 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).

ÚP Košťany nenavrhuje (kromě ploch pro obnovitelné zdroje energie) žádné zastavitelné plochy výrobní. Tímto opatřením a stanovením podmínek využití šech 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.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

ÚP Košťany tuto prioritu splňuje stanovenou urbanistickou koncepcí a podmínkami prostorového uspořádání území, dále pak stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které pro výrobní plochy stanovují podmínky zajišťující ochranu blízkých

plach pro bydlení.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

V Košťanech funguje systém odpadového hospodářství. Nové plochy pro tento účel nejsou navrhovány.

Hospodářský rozvoj:

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výroby a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

ÚP Košťany vytváří územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výroby 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 smíšených obytných i v plochách pro rekreaci.

(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, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

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).

(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 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.

ÚP Košťany nenavrhuje na území města plochy těžby surovin. Plochy po ukončené těžbě hnědého uhlí jsou na území města rekultivovány.

(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.

ÚP Košťany podporuje revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů výrobních ploch na území města.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Pro rozvojové záměry v oblasti výroby jsou k dispozici územní rezervy ve stávajících výrobních plochách na území města, nové nejsou vymezovány (kromě výroby energie z obnovitelných zdrojů).

(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).

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.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, 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 energetické účely aj.

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.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti:

(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 integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

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.

(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 území ve volné krajině.

Košťany se nenacházejí v rozvojové ose.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující

potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Severní část města se nachází ve specifické oblasti SOB6 – Krušné hory. Severně na silnici I/27 navazuje část zastavěného území části města Střelná, kde je v ÚP zachován stávající charakter zástavby s vymezením pouze dílčího rozvoje pro bydlení. Na tuto část obce dále navazuje rozsáhlé nezastavěné území až do prostoru Krušných hor, kde je zachován stávající přírodní charakter území s převažujícím zalesněním, nejsou zde navrhovány žádné změny využití krajiny.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu 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.

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.

Dopravní a technická infrastruktura:

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Priority se netýká města Košťany.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Územím města prochází silnice I/27, která je v území dlouhodobě stabilizovaná a nepředpokládá se vybudování jejího obchvatu. Ochrana blízkých ploch pro bydlení je zajištěna podmínkami využití území.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

(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).

(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).

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priority 20 – 28 se netýkají města Košťany.

(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 ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

ÚP Košťany podporuje návrhem zastavitelných ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaiku) racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, dále podporuje umístování solárních panelů na střeších výrobních hal na území města. Na území města nejsou vymezené plochy pro větrné elektrárny.

(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.

Priorita se netýká města Košťany.

(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.

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.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb

jednotlivých částí kraje.

ÚP Košťany nevynechává územní požadavky pro rozšíření služeb spojů a telekomunikací, v průběhu zpracování nebyl vznesen požadavek na územní nároky pro tuto potřebu.

(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.

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.

Sídelní soustava a rekreace:

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

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 specifik jeho dvou oddělených částí – Košťan a Střelné.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

ÚP Košťany nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci), podmiňuje využití zastavitelných ploch napojením na síť veřejné infrastruktury.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

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.

(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.

Na území města Košťany jsou již rekultivace po bývalé hornické činnosti dokončeny.

(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.

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.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

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-Holzhau – Moldava-Neurehefeld – U Cínovce) s návazností na republikovou a evropskou síť těchto tras.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

V ÚP Košťany je celé území v oblasti Krušných hor vymezeno jako nezastavěné území, nejsou zde navrhovány žádné zastavitelné plochy ani plochy změn v krajině.

Sociální soudržnost obyvatel:

(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.

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.

(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.

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.

(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.

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.

(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.

(42) 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.

(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.

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.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami:

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

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.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

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 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.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

V ÚP Košťany jsou podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod přímo v místě jejich spadu stanoveny.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění 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. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

ÚP Košťany vymezuje zastavitelné plochy mimo záplavové území Sviního potoka.

Kap. 2. aZÚR - ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY)

Část města Košřany jižně od silnice I/27 leží ve zpřesněné rozvojové oblasti **OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem**. ÚP Košřany naplňuje úkoly územního plánování stanovené pro tuto oblast takto:

(1) *Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.*

Vydáním ÚP Košřany je tento úkol naplněn.

(2) *Podporovat kooperaci městských aglomerací Ústí nad Labem a Teplic, při respektování autonomie obou sídel. V prostoru na jih od silnice I/13 vytvářet pro obě města společně využívanou, propojující polyfunkční krajinu zahrnující:*

- *příměstskou rekreační oblast, obsahující rekultivaci a revitalizaci prostoru bývalého lomu Chabařovice,*
- *řešení dopravního obchvatového systému, na východním okraji Teplic (Doubravská spojka),*
- *výhledový záměr upřesnění koridoru vysokorychlostní železniční trati (VRT) meziměstským prostorem Ústí n.L. – Teplice, přičemž je nutné sledovat možnost vazby VRT na železniční a dopravní uzel rozvojové oblasti.*

Netýká se řešeného území.

(3) *Řešit územní souvislosti ochrany a rozvoje lázeňských funkcí Teplic a Dubí.*

ÚP Košřany respektuje ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů, která na území města částečně zasahují.

(4) *Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.*

ÚP Košřany svými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje využití nedostatečně využitých areálů.

(5) *Řešit přestavbu silničního napojení rozvojové oblasti na prostor Děčína (silnice I/13 v úseku MÚK D8 Knínice – Děčín).*

Netýká se řešeného území.

(6) *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).*

ÚP toto splňuje. Větrné elektrárny zde nejsou navrhovány.

(7) *Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: zejména rámec území tvořený Krušnými horami a Českým středohořím, koridor Labe s dominantami Sřekov, Větruše, Mariánská skála a dominanta Teplicka – Doubravská hora.*

ÚP Košřany chrání přírodní hodnoty zastoupené na území města.

(8) *Sledovat na území rozvojové oblasti možnosti zlepšení plavebních podmínek na Labi, při*

respektování hledisek ochrany krajiny a přírody.

Netýká se řešeného území.

(9) Usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Na území města jsou respektována stávající platná CHLÚ, dosažení redukce omezení vyplývající pro tato území z horního zákona není možné.

(10) Obnovit historická dopravní spojení přerušena těžbou uhlí mezi OB6 a Specifickou oblastí SOB5 (např. Duchcov – Bílina – Most).

Netýká se řešeného území.

(11) Respektovat úpravu závazné linie omezení postupu těžby hnědého uhlí na Velkolomu Bílina, schválené usnesením vlády ČR č. 827/2015, která se okrajově vztahuje k OB6 v prostoru západního okraje výsypky Pokrok.

Netýká se řešeného území.

(12) Řešit územní souvislosti spojené s vybudováním zařízení typu veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum na území města Ústí nad Labem a přilehlých obcí.

Netýká se řešeného území.

Kap. 3. aZÚR - ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Severní část města Košťany nad silnicí I/27 je v aZÚR zařazena do **SOB6 – Specifická blat Krušné hory**. ÚP Košťany naplňuje úkoly územního plánování stanovené pro tuto oblast takto:

(1) Posilovat všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel, životní prostředí.

ÚP Košťany tento úkol splňuje. V severní části města Košťany zařazené do SOB6 jsou respektovány především přírodní hodnoty v území, je zde navrhován minimální rozvoj výstavby v návaznosti na zastavěné území, v horních partiích kRušných hor je zcela respektován a zachován převážně zalesněný přírodní charakter území.

(2) Zajistit pokrytí území specifické oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů územními studii a regulačními plány.

Vydáním ÚP Košťany je tento úkol splněn.

(3) Využívat celorepublikového i mezinárodně významného potenciálu specifické oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu při zachování klidového charakteru oblasti.

(4) Chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti.

(5) Identifikovat hlavní střediska ekonomického rozvoje oblasti, vytvářet jim podmínky pro územní rozvoj, pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení s předpokladem šíření pozitivních impulsů z těchto rozvojových pólů do okolí.

(6) Územně plánovacími nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit – lesnictví, ekologického zemědělství, potravinářského průmyslu, tradičních řemesel, rekreace a cestovního ruchu apod., při zohlednění požadavků ochrany hodnot přírody a krajiny.

(7) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav, rekreačních areálů, dopravní, technické i občanské infrastruktury.

(8) Revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využití plochy a areály zemědělského, průmyslového, sídelního či jiného původu (typ brownfield).

(9) Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj dopravní dostupnosti vyšších center osídlení, a vzájemnou dopravní provázanost osídlení ve specifické oblasti.

(10) Zajistit průchodnost nadřazených koridorů dopravní a technické infrastruktury přes území specifické oblasti.

(11) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s návazností na republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

(12) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území – podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

(13) Účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, rekreaci a cestovní ruch tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií.

(14) Nástroji územního plánování podporovat dlouhodobý proces obnovy a ozdravení lesních porostů.

K bodům 3 – 14: Vzhledem k charakteru území v SOB6, které je území města tvořeno převážně lesními porosty je tento charakter v ÚP zachován a nejsou zde navrhovány žádné plochy pro rekreaci, ekonomické aktivity apod. Péče o lesy je v kompetenci vlastníků lesů.

Kap. 4. aZÚR - ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

Dle aZÚR pouze zcela okrajově (v měřítku zpracování grafické části ZÚR ÚK je přesah neznatelný) zasahuje na 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.

Územní systém ekologické stability území v aZÚR na území města Košťan vymezuje:

- nadregionální biokoridor K 2
- nadregionální biokoridor K 4
- regionální biocentrum 1691 U jezera
- regionální biocentrum 1693 Pod Mikulovem.

Všechny části nadregionálního i regionálního ÚSES jsou na území města funkční. Tyto části ÚSES jsou vymezeny a zpřesněny i v ÚP Košťany. Původně byly vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s předkupním právem, ve Změně č. 1 byl tento stav změněn, uveden do souladu s novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb. a plochy a koridory ÚSES již nejsou vymezeny jako VPO s předkupním právem. Tím je dosaženo také souladu s aZÚR.

Kap. 5. aZÚR - UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

aZÚR upřesňují územní podmínky koncepce rozvoje a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území kraje. Jak vyplývá z vyhodnocení předchozích kapitol aZÚR, navrhovanými změnami využití území obsaženými v ÚP Košťany nejsou dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty Ústeckého kraje, ÚP Košťany vytváří předpoklady pro jejich ochranu a rozvoj.

Kap. 6. aZÚR - STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Území města Košťany leží dle aZÚR ve vymezeném krajinném celku KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14), KC Severočeské nížiny a pánve (13), KC Krušné hory – náhorní plošiny (7a) a KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b), pro které jsou stanoveny cílové kvality a dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny.

Krajinné typy KC 7a a 7b jsou vymezeny pro nejsevernější část města. Je zde stanovena cílová kvalita krajiny: krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot a krajina rekreačně využívaná. V těchto partiích města nejsou v ÚP Košťany navrhovány žádné změny využití území ani plochy změn v krajině. Jedná se o nezastavěné území, převážně zalesněné.

Krajinný typ KC 13 zahrnuje část města – Střelná a východní, nezastavěnou část města. Ani zde nejsou navrhovány takové změny využití, které by měly dopad na cílové charakteristiky tohoto krajinného typu: krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Krajinný typ KC 14 je definován v neurbanizovanější jižní části Košťan s cílovou kvalitou: 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. Vzhledem k pouze místnímu rozsahu navrhovaných změn využití území nepřispějí zásadně k naplňování cílových charakteristik krajiny, protože nemají větší vliv na krajinný ráz. Avšak nejsou s nimi ani v rozporu, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěno zachování souladu nové výstavby v těchto plochách se stávajícím charakterem prostředí.

Kap. 7. aZÚR - VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Dle aZÚR pouze zcela okrajově (v měřítku zpracování grafické části ZÚR ÚK je přesah neznatelný) zasahuje na území města v jeho nejižnější části VPS „i“. Tento koridor

železniční trati se v ÚP Košťany na území města nevymezuje z důvodů uvedených ve vyhodnocení kap. 4. aZÚR.

Kap. 8. aZÚR - STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

Koordinace nadmístních ploch a koridorů je v územním plánu 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 výše uvedených důvodů, 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.

Kromě výše uvedeného souladu s jednotlivými kapitolami výrokové části aZÚR, jsou respektovány také všechny limity využití území, které jsou vyznačeny v koordinačních výkresech grafické části odůvodnění aZÚR. Tyto limity jsou popsány v textové části odůvodnění ÚP Košťany a graficky znázorněny v koordinačním výkrese.

Závěr: Územní plán Košťany je v souladu s aZÚR.

D) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V následující tabulce jsou uvedeny zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené v ÚP Košťany a stupeň jejich dosavadního využití:

Č. plochy	k.ú.	Typ plochy	Způsob využití	Stupeň využití plochy
1a	2	Z	plochy výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů	Nevyužito.
1b	2	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
2	2	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
3	2	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
4	2	Z	plochy bydlení	Využito, výstavba 1 RD, doposud nezapsán v KN.
5	2	Z	plochy bydlení	Částečně využito, výstavba 2 RD.
6	2	Z	plochy bydlení	Realizován 1RD.
7	1	Z	občanská vybavenost	Nevyužito.
8	1	Z	smíšené obytné	Částečně využito, realizováno 6 RD.
9	1	P	plochy smíšené obytné	Částečně využito.
10a	2	Z	plochy bydlení v lokalitách rozptýlené zástavby	Nevyužito.

11	2	Z	plochy bydlení	Využito, realizován 1RD.
11a	2	Z	plochy bydlení	Využito, realizován 1 RD.
12	1	Z	rekreace příměstská	Nevyužito.
13	1	Z	plochy bydlení	Využito, parcelace pro 4 RD, výstavba 3 RD.
15a	1	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
15b	1	Z	plocha smíšená výrobní	Nevyužito.
15c	1	Z	rekreace příměstská	Nevyužito.
16	2	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
17	1	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
18	1,2	Z	plochy bydlení	Dokončená výstavba 3 bytových domů.
19	1	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
20	1	Z	plochy bydlení	Nevyužito.
21	1	Z	plochy výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů	Nevyužito.
22	1	P	plochy smíšené obytné	Zahájená výstavba 3 RD.
23	1	P	plochy smíšené obytné	Plocha vyčerpána, realizována výstavba 3 RD.
24	1	Z	plochy rekreace – zahrádkářské kolonie	Částečně již užíváno jako zahrady.

katastrální území: 1 = Košťany, 2 = Střelná

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

Jak vyplývá z výše uvedených údajů, územní plán vymezuje na území města Košťany doposud dostatečné množství zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují dlouhodobý všestranný rozvoj města. Z výše uvedených tabulek vyplývá, že možnosti výstavby na území města ještě nejsou zcela vyčerpány.

I přes doposud nevyčerpané kapacitní možnosti výstavby eviduje město Košťany velké množství návrhů na pořízení dílčích změn územního plánu, včetně vymezení nových zastavitelných ploch.

Na základě prověření a posouzení všech návrhů na pořízení změn ÚP Košťany, rozhodlo Zastupitelstvo města Košťany svými usnesením č. 119/2020 ze dne 11. 12. 2020, č. 15/2021 ze dne 17. 2. 2021 a č. 27 – 31/2021 ze dne 12. 5. 2021 o pořízení Změny č. 3, s tím, že do ní bude zařazeno prověření následujících dílčích záměrů:

Poř. č.	Číslo pozemků Katastrální území	Požadavek na změnu způsobu využití
1	320/9 k.ú. Střelná	Požadavek na změnu využití na cestu, vymežit jako VPS. Jedná se o pozemek o výměře 1.297 m ² , dle KN trvalý travní porost. V ÚP Košťany je pozemek vymezen jako součást plochy RZ – zahrádkářské kolonie v zastavěném území. Jedná se o zemědělskou půdu V. tř. ochrany, změna využití pozemku na komunikaci a vymezení jako VPS umožní převod

		pozemku od SPU a vybudování komunikace. Komunikace nesmí být napojena novým přímým připojením na silnici I/27.
2	195/15 k.ú. Košťany	Požadavek na změnu využití na izolační zeleň. Jedná se pozemek o výměře 269 m ² , dle KN trvalý travní porost, vlastníkem pozemku je Státní pozemkový úřad. V ÚP Košťany je pozemek vymezen jako součást plochy BI – bydlení individuální v zastavěném území. Změna využití pozemku na izolační zeleň umožní převod pozemku od SPU.
3	195/27 k.ú. Košťany	Požadavek na změnu využití na silnici dle skutečného stavu. Pozemek je dle KN ostatní komunikace, ostatní plocha. V ÚP Košťany je pozemek vymezen jako součást plochy BI – individuální bydlení v zastavěném území. Změna využití pozemku na plochy DS – silniční dopravy bude pouze potvrzením stávajícího stavu.
4	376/6 k.ú. Košťany	Požadavek na změnu využití na OV, případně pro sportovní halu. Provéřit změnu využití pozemku p.č. 376/6 z bydlení hromadného BH na občanské vybavení. De facto se jedná o rozšíření části zastavitelné plochy č. 7 OV (dnes hřiště) o smysluplnou navazující část pozemku 376/6 vymezenou dnes jako zastavitelná plocha č. 20 pro BH. Zbývající část plochy č. 20 by zůstala zachována s využitím pro BH.
5	308, 396/2 k.ú. Střelná	Požadavek na změnu využití na silnici dle skutečného stavu. Pozemek 308 o výměře 530 m ² je dle KN ostatní plocha/neplošná půda, pozemek 396/2 o výměře 479 m ² je ostatní komunikace. Dle ÚP jsou oba pozemky vymezeny jako součásti ploch BI – bydlení individuální. Změna využití pozemků na plochy DS – silniční dopravy bude pouze potvrzením stávajícího stavu. Nově vymezené komunikace nesmí být napojeny novými přímými připojeními na silnici I/27.
6	část 209/2 k.ú. Košťany	Požadavek na změnu využití pozemku na zahradu. Pozemek je dle KN ostatní plocha o výměře 3.000 m ² ve vlastnictví navrhovatelky na změnu ÚP. V ÚP Košťany je pozemek vymezen jako plochy smíšené nezastavěného území. Velká část pozemku se nachází v záplavovém území Q100 a v aktivní zóně záplavového území. Pro rozšíření zahrádkářské kolonie je možné vymežit jako RZ pouze část pozemku 209/2 ležící mimo Q100 a AZZÚ.
7	158/34, 158/105, 977/41 k.ú. Košťany	Požadavek na změnu využití pozemků způsobem, který zde umožní výstavbu rodinného minipivovaru a s ním spojenou pivnicí – restaurací. Pozemky p.č. 158/34 a 158/105 jsou dle KN ostatní plocha/ostatní komunikace o výměře 1456 a 1315 m ² , p.č.

		<p>977/41 je ostatní plocha/jiná plocha o výměře 163 m². Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele. V ÚP Košťany je plocha pozemků vymezená převážně jako stávající plocha pro výrobu V, malá část je součástí zastavitelné plochy č. 9 pro obytné smíšené využití S. Jedná se o změnu způsobu využití již vymezených stávajících ploch výrobních v zastavěném území, bez nároků na nové zábory nezastavěného území. Zřejmě bude řešeno návrhem změny využití stávající plochy výrobní V na návrhovou plochu smíšenou obytnou S, která umožňuje využití pro nerušící výrobu a služby. Zároveň bude prověřeno do ploch S převést i zbytkovou část plochy V na pozemku p.č. 158/6, který je součástí areálu zahradnické techniky a uměleckého řezbářství, aby tím došlo ke sjednocení využití tohoto areálu, který je dnes územním plánem rozdělen na plochy V a S.</p>
8	357/8, 357/5 k.ú. Střelná	<p>Požadavek na změnu využití pozemků z plochy územní rezervy na plochu návrhovou pro bydlení. 2 RD pro rodinné příslušníky navrhovatele změny ÚP.</p> <p>Prověření vymezení malé plochy pro 2 RD v návaznosti na zastavěné území, na p.č. 357/5 a části p. č. 357/8.</p>
9	310/7, 307 k.ú. Střelná	<p>Požadavek na změnu využití pozemků z plochy smíšeného nezastavěného území na zastavitelnou plochu pro výstavbu rodinného domu.</p> <p>Jedná se o proluku mezi zastavěným územím umožňující výstavbu 1 rodinného domu.</p>
10	st. 171, 344/4, 344/17 k.ú. Střelná	<p>Požadavek na změnu využití – částečné zachování prodejny a skladování, zbývající část bydlení.</p> <p>V ÚP Košťany je plocha pozemků vymezená jako plocha výrobní V. Jedná se o stávající objekt prodejny potravin ve Střelné, dle KN objekt občanského vybavení, který neplní výrobní funkci. V souvislosti s touto změnou provést i úpravu okolních pozemků v souladu s jejich skutečným využitím (např. RD na st.č. 276 je vymezen také jako plocha výrobní V.</p>
11	část 209/50 k.ú. Košťany	<p>Požadavek na vymezení pozemku jako plochy pro možnost ustájení koně a souvisejících staveb (skleník, sklep, přístřešky na slámu, seno apod.).</p> <p>Pozemek p.č. 209/50 v k.ú. Košťany je dle KN ostatní plocha/manipulační plocha. Část pozemku leží v aktivní zóně záplavového území, část v záplavovém území Q100. V ÚP Košťany je pozemek vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území. Pro umístění staveb pro chov koně lze vymežit pouze část pozemku ležící mimo záplavové území Q100 a AZZÚ, zbývající část bude ponechána jako nezastavitelná.</p>
12	121/32, 119/2 k.ú. Košťany	<p>Požadavek na rozšíření ploch pro bydlení za sběrnou surovin, resp. vymezení zastavitelné plochy pro bydlení BI.</p> <p>Pozemek p.č. 121/32 je již stávající plochou bydlení BI, jednalo by se tedy o vymezení zastavitelné plochy BI na pozemku p.č. 119/2 v k.ú. Košťany ve vlastnictví města Košťany. Zároveň by</p>

		měly jako stávající bydlení vymezeny i části pozemků vybíhající do pozemku.
13	964/1 k.ú. Košťany	Požadavek na vymezení pozemku pro výstavbu rodinného domu, případně změna využití celé plochy zahrádkářské kolonie RZ na plochu pro bydlení. Pozemek je dle KN trvalý travní porost o výměře 1.847 m ² , ve vlastnictví navrhovatele na pořízení změny ÚP. V ÚP Košťany je pozemek součástí zastavěného území vymezeného jako RZ - zahrádkářská kolonie. Vyčlenění pouze jednoho pozemku z plochy pro výstavbu jednoho rodinného domu by bylo nesystémové a nekoncepční, proto bude prověřena změna využití celé plochy RZ na návrhovou plochu BI.
14	94/67 k.ú. Košťany	Požadavek na uvedení pozemku do souladu se skutečným stavem dle KN. Jedná se o uvedení pozemku v zastavěném území, ve vlastnictví navrhovatelky na změnu ÚP do souladu se skutečným stavem v území a s aktuálním stavem dle KN. Část pozemku je v ÚP nyní vymezená jako plocha komunikace, změnou bude převeden celý pozemek do ploch bydlení individuálního BI.
15	219/1 k.ú. Střelná	Požadavek na úpravu trasy kanalizace přes pozemek p.č. 219/1 v k.ú. Střelná dle skutečnosti. Jedná se o formální opravu zákresu trasy kanalizace dle skutečného stavu.
16	385/6, 385/12, 385/14, 385/15 a st.č. 1237 k.ú. Košťany	Požadavek na vymezení pozemků dle aktuálního stavu v území. Jedná se de facto o aktualizaci zastavěného území a vymezení předmětných pozemků dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí. V rámci aktualizace ZÚ bude část zastavitelné plochy č. 18 vymezená již jako stávající ZÚ se způsobem využití BH (v KN již zapsány 3 bytové domy), další část bude vymezená jako stávající ZÚ se způsobem využití BI (v KN již zapsány 3 rodinné domy).
17	část p.č. 207 a 208 k.ú. Střelná	Požadavek na částečné rozšíření zastavitelné plochy č. 5 pro individuální bydlení BI o uvedené části pozemků. Jedná se rozšíření zastavitelné plochy č. 5 o části předmětných pozemků o celkové výměře cca 1.700 m ² . Pozemky jsou v dle KN trvalý travní porost ve vlastnictví navrhovatele změny ÚP. V ÚP jsou vymezeny v nezastavěném území jako plochy zemědělské.
18	393/1, 393/2, 393/3 v k.ú. Košťany	Požadavek na změnu využití pozemků na zahrádkářskou kolonii RZ. Jedná se o pozemky o celkové výměře 1.364 m ² , dle KN trvalé travní porosty (393/1, 393/3) a ostatní plochy (393/2) ve vlastnictví navrhovatele. V ÚP jsou vymezeny v nezastavěném území jako plochy smíšeného nezastavěného území.
19	401/1, 401/2	Požadavek na změnu využití pozemků na zahrádkářskou

	k.ú. Košťany	kolonii RZ. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města Košťany, dle KN ostatní plochy/neplošná půda. Zahrádkářská kolonie by vznikla v návaznosti na stávající bytové domy a rodinné domy a zastavitelnou plochu 2 pro individuální bydlení BI.
--	--------------	--

Výše uvedené známé záměry, které budou zařazeny k prověření a k řešení ve Změně č. 3 ÚP Košťany, nepředstavují zásah do základní koncepce rozvoje města Košťany, stanovené v platném ÚP Košťany.

Z tohoto důvodu nevyplývá z vyhodnocení uplatňování územního plánu za uplynulé období potřeba přehodnocení celkové koncepce územního plánu a pořízení nového územního plánu, ale v rámci pořízení Změny č. 3 je nezbytné provést podrobné prověření všech těchto záměrů na území jednotlivě, ve vzájemných souvislostech a ve vztahu k celku, a to s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŠŤANY V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

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

Změnou č. 3 ÚP Košťany (dále jen Změna č. 3) se nezmění základní koncepce rozvoje území města ani urbanistická koncepce, stanovené v platném ÚP Košťany.

V rámci zpracování návrhu Změny č. 3 budou prověřeny všechny v předchozí kapitole Zprávy uvedené záměry vlastníků pozemků a staveb, které není možné realizovat bez předchozího provedení dílčích změn územního plánu, o jejichž zařazení do Změny č. 3 rozhodlo Zastupitelstvo města Košťany, včetně provedení dalších úprav územního plánu, které s výše uvedenými požadavky souvisejí, anebo z jejich řešení vyplynou.

V rámci zpracování návrhu Změny č. 3 budou rovněž prověřeny a zapracovány požadavky, vyplývající z následných novelizací právních předpisů, které nabyly účinnosti v období po vydání poslední Změny č. 2 ÚP Košťany.

V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona bude prověřena potřeba aktualizace zastavěného území v řešeném území.

Základní zásadou pro prověření a provedení dílčích změn územního plánu je ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území, které nesmí být Změnou č. 3 negativně dotčeny.

2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN

Koncepce veřejné infrastruktury nebude Změnou č. 3 dotčena. Dle požadavku budou pouze z jiných ploch s rozdílným způsobem využití vyčleněny a samostatně vymezeny plochy komunikací. Bude vymezena nová komunikace na p.č. 320/1 v k.ú. Střelná a v případě potřeby upraveno dopravní napojení a napojení na sítě technické infrastruktury dle nově vymezených dílčích změn.

Na základě požadavku Státního pozemkového úřadu budou do územního plánu doplněny podmínky pro respektování a zachování funkčnosti hlavních melioračních zařízení ve vlastnictví státu (HOZ 1 Střelná K3 trubní, HOZ 2 Střelná K4 trubní, HOZ 3 Střelná K5 trubní, HOZ 4 Střelná K3 otevřené). Tato meliorační zařízení budou zároveň zakreslena jako limit využití území do koordinačního výkresu.

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 UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Koncepce uspořádání krajiny nebude Změnou č. 3 dotčena. Záměry, které budou v rámci Změny č. 3 prověřovány a řešeny, jsou lokalizovány uvnitř zastavěného území anebo v přímé návaznosti na vymezené zastavěné území či zastavitelné plochy. Přesahy do nezastavěného území volné krajiny musí být navrženy s ohledem na přírodní a krajinné hodnoty území a v rozsahu nezbytném pro realizaci záměrů.

4. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE OBCE VYPLÝVAJÍCÍ Z aPÚR, aZÚR A ÚAP

Platný ÚP Košťany je, jak vyplývá z vyhodnocení v předchozích kapitolách Zprávy, v souladu s aPÚR, aZÚR a řeší dle možností problémy k řešení specifikované na území města v ÚAP ORP Teplic, které jsou řešitelné v rámci územního plánu.

Dílčí změny jsou natolik lokálního významu, že se nedotýkají požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Teplice, aPÚR a aZÚR.

Na základě požadavku Ministerstva obrany bude do odůvodnění Změny č. 3 zapracována kapitola „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“, ve které bude uvedeno, že na celém správním území Košťan je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných staveb podle ustanovení § 175 SZ (dle ÚAP jev 119). Vyjmenované stavby lze povolit jen na základě závazného stanoviska MO. Do koordinačního výkresu bude zapracována poznámka: „Celé území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění souladu Změny č. 3 s aPÚR a aZÚR bude v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona součástí odůvodnění změny.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Ve Změně č. 3 nebudou vymezovány nové územní rezervy.

Z aPÚR, aZÚR a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na 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. 3 nebudou dotčeny v ÚP Košťany vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Jako VPS bude vymezena nově navržená komunikace na pozemku p.č. 320/9 v k.ú. Střelná.

Z aPÚR, aZÚR a ÚAP nevyplývají žádné další požadavky na 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

ÚP Košťany vymezoval plochy, ve kterých bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Lhůta stanovená pro zpracování územních studií marně uplynula, proto již v současné době není provádění změn v území zpracováním územních studií omezeno. V rámci zpracování návrhu Změny č. 3 bude prověřena možnost opětovného stanovení podmínky zpracování územní studie, popř. doplnění podmínek využití větších zastavitelných ploch, u nichž je nezbytné zajistit postupný rozvoj zástavby od zastavěného území směrem do krajiny, dodržení nezbytného rozsahu veřejných prostranství, koordinace dopravní a technické infrastruktury, apod..

Z aPÚR, aZÚR a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou parcelaci.

e) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování variant se nepožaduje.

Z aPÚR, aZÚR a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na variantní řešení.

f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 3 bude přiměřeně splňovat požadavky na obsah a strukturu stanovené 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.

Bude obsahovat textovou a grafickou část návrhu a textovou a grafickou část odůvodnění. Součástí odůvodnění bude text s vyznačením změn.

Textová část návrhu Změny č. 3

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 úplného znění po vydání Změny č. 2.

Grafická část Změny č. 3

Bude obsahovat výkres základního členění, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb v měřítku 1 : 5000 zpracované formou výřezů řešeného území.

Textová část odůvodnění Změny č. 3

Bude zpracována v rozsahu 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, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část odůvodnění Změny č. 3

Formou výřezů řešeného území budou vypracovány výkresy koordinační a předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5000. Výkres širších vztahů se nepožaduje, protože dílčí změny do něho nebudou vzhledem ke svému rozsahu znázornitelné.

Počet vyhotovení dokumentace

Návrh Změny č. 3 bude po dokončení předán pořizovateli v předběžně stanoveném počtu:

- ve 2 vyhotoveních pro veřejné projednání návrhu změny,
- v 1 vyhotovení pro vydání změny,
- v 1 vyhotovení po vydání změny,
- Úplné znění Územního plánu Košťany po vydání Změny č. 3 bude odevzdáno ve 4 vyhotoveních.

Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na webových stránkách obce ve formátu pdf.

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 ze dne 25. 5. 2021 č.j.: KUUK/069738/2021 konstatoval, že lze vyloučit, že by záměr návrh zprávy o uplatňování územního plánu Košťany včetně Změny č. 3 mohl mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Z tohoto důvodu není nutné zpracovávat vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na území evropsky významných lokalit či ptačích oblastí.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad pro posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku ze dne 24. 6. 2021 č.j. KUUK/085778/2021 konstatoval, že Změnu č. 3 územního plánu Košťany není nutno

posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Z tohoto důvodu není nutné zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 z hlediska vlivů na životní prostředí.

Protože se nebudou zpracovávat výše uvedená vyhodnocení vlivů, nepožaduje se ani vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 3 ÚP Košťany bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a 55b stavebního zákona.

F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území se nebude zpracovávat.

G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Zpracování variant není požadováno.

H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z vyhodnocení uplatňování ÚP Košťany nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu.

I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP Košťany nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Město Košťany neuplatňuje požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

**Zprávu o uplatňování Územního plánu Košťany za období 01/2016 – 05/2021 schválilo
Zastupitelstvo města Košťany usnesením č. 84/2021 ze dne 22. 9. 2021.**

Tomáš Sváda
starosta

Zbyněk Král
místostarosta