

Zpráva o uplatňování Územního plánu Košťany za období 09/2010 – 12/2015

/NÁVRH K PROJEDNÁNÍ PODLE § 47 STAVEBNÍHO ZÁKONA/

Prosinec 2015

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. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,	16
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	17
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	19
G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	20
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	20
I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	20
J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	20

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.

V současné době je požizována Změna č. 1 ÚP Košťany, nyní ve fázi zahájeného opakovaného veřejné projednání.

A.1 VYHODNOCENÍ LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

Od vydání a nabytí účinnosti ÚP Košťany byl několikrát 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 byly prověřeny a vyhodnoceny a zapracovány do požizované Změny č. 1 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 požizování a vydání byl ÚP Košťany posuzován z hlediska tehdy platné Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 a dle tehdy platné územně plánovací dokumentace krajské, kterou byly 2. změny a doplňky územního plánu velkého územního celku severočeské hnědouhelné pánve" (TERPLAN 1997), schválené Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 12. 12. 2001, upravené ve smyslu ust. § 187 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

V současné době je již v platnosti Politika územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády ČR dne 15. dubna 2015 a Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 5.10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabyly účinnosti dne 20.10. 2011. 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 (v zastavitelné ploše 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.

Dosavadní poznatky vyplývající z uplatňování ÚP Košťany a ze známých požadavků vlastníků staveb a pozemků na území města, kteří podali návrhy na pořízení změny ÚP Košťany v uplynulém období, jsou řešeny ve Změně č. 1 ÚP Košťany.

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

ÚP Košťany neobsahoval vymezení záměrů s negativními vlivy na udržitelný rozvoj území. Od doby vydání ÚP Košťany se při realizaci jednotlivých záměrů nevyskytly žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

Z rozboru udržitelného rozvoje území obsaženého v Územně analytických podkladech ORP Teplice vyplývají pro město Košťany tyto problémy:

- **Výskyt poddolovaných území, výskyt sesuvných území, výskyt starých důlních děl:** tato území jsou důsledky bývalé hornické činnosti, ÚP Košťany je zohledňuje jako limity využití, jsou zaznamenány v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu a popsány v textové části odůvodnění.
- **Zhoršená celková kvalita ovzduší překročením limitů, existence lokalit se starou zátěží:** ÚP Košťany vytváří podmínky pro zlepšení tohoto stavu zejména návrhem koncepce rozvoje města a urbanistické koncepce zaměřené především na bydlení a rekreaci, kromě ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaiky) nenavrhuje žádné další plochy výroby a skladování nad stávající rámec existujících areálů, které by mohly zhoršovat kvalitu životního prostředí.
- **Relativně nízký podíl orné půdy:** je dán typem okolní krajiny, město Košťany je obklopeno převážně lesy, deficit zemědělské půdy je vyvážen nadměrnou mírou zalesnění. V ÚP Košťany jsou vymezeny zastavitelné plochy na orné půdě v přímé návaznosti na zastavěné území, převážně na IV a V. tř. ochrany a v rozsahu dohodnutém s dotčeným orgánem ochrany ZPF.
- **Záporný přirozený přírůstek obyvatel:** ÚP vytváří podmínky pro změnu tohoto trendu nabídkou ploch bydlení.
- **Nízká daňová výtěžnost, nízká míra podnikatelské aktivity, vysoký podíl nezaměstnaných osob, vysoký podíl dlouhodobě nezaměstnaných osob:** přestože ÚP Košťany nenavrhuje, jak je výše uvedeno nové výrobní plochy, vytváří předpoklady pro různorodé podnikatelské aktivity v rámci územních rezerv ve stávajících výrobních plochách, které nejsou zcela využity a stanovením přípustných způsobů využití v plochách občanského vybavení, bydlení i rekreace.
- **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 zaznamenány v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu a popsány v textové části odůvodnění.
- **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.
- **Návrh zastavitelného území zasahuje do chráněného ložiskového území, do ložiska nerostných surovin:** chráněné ložiskové území v Košťanech bylo zrušeno. ÚP zohledňuje územně nechráněné ložisko hnědého uhlí Oldřichov – Barbora (zaznamenané v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu, popsány v textové části odůvodnění a stanoví podmínky jeho ochrany).

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 AKTUALIZACE č. 1

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

Dalším požadavkem vyplývajícím z PÚR je vytváření předpokladů pro naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Tyto jsou v ÚP Košťany splněny 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 užité 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 „Činovecké 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 využitě výrobní areály, které poskytují dostatečné zázemí pro rozvoj výrobních odvětví. Zemědělská půda je v území

zastoupena především půdami horší kvality, její předpokládané zábory jsou v ÚP Košťany řádně odůvodněny a navrženy v rozsahu odsouhlaseném orgánem ochrany ZPF. Převážná část krajiny a nezastavěného území je tvořena lesními porosty. Ochrana ekologických funkcí krajiny je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability území, který je na území města zastoupen prvky všech úrovní (lokální, regionální, nadregionální).

(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. Přispět 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 navržené 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 splnutí 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 nenáročné formy 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 nenáročné 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 rozlívům 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 umísťovat 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 umístění 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 umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní infrastruktury. Železniční doprava je zastoupena železniční tratí č. 135 Most – Louka u Litvínova - Moldava v Krušných horách se zastávkou ve Střelné. Dopravní dostupnost silniční dopravou je zajištěna silnicemi I., II. a III. třídy, je dostačující a odpovídá postavení města v rámci regionu. V území je stabilizovaná síť místních komunikací, její rozsah je navržen k rozšíření s ohledem na vymezené zastavitelné plochy a v rozsahu účelném pro propojení částí města.

(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 Košťan 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 PÚR ČR vymezeny žádné koridory dopravní a technické infrastruktury republikového významu.

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚSTECKÉHO KRAJE

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje dne č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabylo účinnosti dne 20. 10. 2011 (dále jen ZÚR ÚK).

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

Kap. 1 ZÚR ÚK

Vyhodnocení priorit územního plánování Ústeckého kraje

Základní priority:

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

(7) 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.

Hospodářský rozvoj:

(8) ÚP Košťany vytváří územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům. ÚP na území města stabilizuje stávající plochy výroby, nenavrhuje však další plochy výroby. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěna velká flexibilita využití ploch pro drobné a řemeslné podnikání a lehkou výrobu. Částečný rozvoj dalších ekonomických aktivit především v oblasti služeb je možný v plochách občanského vybavení, plochách pro bydlení a smíšených obytných i v plochách pro rekreaci.

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

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

(12) 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) 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) 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) 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), (17) - priority se netýkají města Košťany.

18) 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) (20) - priority se netýkají města Košťany.

(21), (22), (23), (24), (25), (26), (27), (28) - priority se netýkají města Košťany.

(29) 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.

(30) - priorita se netýkají města Košťany.

(31) 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) ÚP nevymezuje územní požadavky pro rozšíření služeb spojů a telekomunikací, v průběhu zpracování nebyl vznesen požadavek na územní nároky pro tuto potřebu.

(33) 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) 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.

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

(37) 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) 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.

Sociální soudržnost obyvatel:

(39) 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) 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) 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) 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) 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) 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) 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.

(46) ÚP Košťany vymezuje zastavitelné plochy mimo záplavové území Sviního potoka.

Kap. 2. ZÚR ÚK

Košťany leží ve zpřesněné rozvojové oblasti **OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem**. ÚP Košťany naplňuje úkoly územního plánování stanovené pro tuto oblast, které se týkají území města Košťany, zejména:

(4) Podporuje revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield.

(7) Chrání a rozvíjí rekreační zázemí městské aglomerace Teplice v Krušných horách, nenavrhuje plochy pro výstavbu větrných elektráren.

(8) Chrání a kultivuje přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: zejména rámec území tvořený Krušnými horami.

Kap. 3. ZÚR ÚK

Město Košťany není součástí specifických oblastí vymezených v PÚR ČR ani dalších, nadmístního významu.

Kap. 4. ZÚR ÚK

Dle ZÚR ÚK pouze zcela okrajově (v měřítku zpracování grafické části ZÚR ÚK je přesah neznatelný) zasahuje na území města v jeho nejnižší 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 ZÚR ÚK 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 je 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 se ZÚR ÚK.

Kap. 5. ZÚR ÚK

ZÚR ÚK upřesňuje územní podmínky koncepce rozvoje a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území kraje. Jak vyplývá z vyhodnocení předchozích kapitol ZÚR ÚK, 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. ZÚR ÚK

Území města Košťany leží dle ZÚR ÚK 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 charakteristiky a dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny. Pro KC 7a a 7b je stanovena cílová charakteristika 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 – severní, převážně zalesněnou část města. 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. Jako krajinný typ KC 14 je definována neurbanizovanější jižní část Košťan s cílovou charakteristikou: 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. ZÚR ÚK

Dle ZÚR ÚK pouze zcela okrajově (v měřítku zpracování grafické části ZÚR ÚK je přesah neznatelný) zasahuje na území města v jeho nejjižnější části VPS „i“. Tento koridor železniční trati se v ÚP Košťany na území města nevymezuje z důvodů uvedených ve vyhodnocení kap. 4. ZÚR ÚK.

Kap. 8. ZÚR ÚK

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.

D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V následující tabulce jsou uvedeny zastavitelné plochy (včetně ploch přestavby a územních rezerv) vymezené v ÚP Košťany a stupeň jejich dosavadního využití:

Č. plochy	k.ú.	Typ plochy	Způsob využití	Stupeň využití plochy
1	2	Z	PLOCHY VÝROBA ELEKTRINY Z OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ	Nevyužito. Ve Změně č. 1 ÚP Košťany plocha rozdělena na 1a - PLOCHA VÝROBA ELEKTRINY Z OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ a 1b - PLOCHY BYDLENÍ
2	2	Z	PLOCHY BYDLENÍ	Nevyužito.
3	2	Z	PLOCHY BYDLENÍ	Nevyužito.
4	2	Z	PLOCHY BYDLENÍ	Nevyužito.

				Ve Změně č. 1 ÚP Košťany plocha přemístěna a navržena jako PLOCHA BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY
5	2	Z	PLOCHY BYDLENÍ	Nevyužito.
6	2	Z	PLOCHY BYDLENÍ	Realizován 1RD.
7	1	Z	OBČANSKÁ VYBAVENOST (supermarket)	Nevyužito.
8	1	Z	SMÍŠENÉ OBYTNÉ	Realizovány cca 3 RD.
9	1	P	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	Nevyužito. Změnou č. 1 změněno na PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.
10	2	ÚR	PLOCHY BYDLENÍ	Nevyužito. Změnou č. 1 ÚP Košťany rozděleno na 10a – Z, PLOCHY BYDLENÍ V LOKALITÁCH ROZPTÝLENÉ ZÁSTAVBY a 10b – ÚR, PLOCHY BYDLENÍ
11, 11a	2	Z	PLOCHY BYDLENÍ	Realizován 1RD.
12	1	Z	REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ	Nevyužito.
13	1	Z	PLOCHY BYDLENÍ	Parcelace pro 4 RD, výstavba zahájena v KN 1RD.
14	1	ÚR	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ	Nevyužito.
15	1	Z	REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ	Nevyužito. Změnou č. 1 ÚP Košťany rozděleno na 15a – PLOCHA BYDLENÍ, 15b – PLOCHA SMÍŠENÁ VÝROBNÍ, 15c – REKREACE PŘÍMĚSTSKÁ
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		PLOCHY VÝROBA ELEKTŘINY Z OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ	Nevyužito.
22	1	P	PLOCHY VÝROBA ELEKTŘINY Z OBNOVITELNÝCH ZDOJŮ	Nevyužito. Změnou č. 1 změněno na PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.
23	1	P	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	Plocha vyčerpána, realizována výstavba 3 RD.
24	1	Z	PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE	Částečně již užíváno jako zahrady, vymezeno ve Změně č. 1 ÚP Košťany.

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 dostatečné množství zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují dlouhodobý všestranný rozvoj města. V průběhu dosavadního uplatňování územního plánu se neprokázala nemožnost jejich reálného využití. Vzhledem k tomu, že tyto plochy jsou dosud takřka nevyužity, není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy.

E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŠTANY 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

Změna č. 2 územního plánu Košťany (dále jen Změna č. 2) bude řešit změnu vymezení stávající výrobní smíšené plochy na Kamenném pahorku v Košťanech mezi silnicemi III. třídy III/25340 a III/25338. V ÚP Košťany je tato plocha, nacházející se v zastavěném území, o výměře cca 5 ha vymezena jako stávající plocha výrobní smíšená (VS). V ploše se kromě staveb pro výrobu a skladování nacházejí také bytové domy a stavby občanského vybavení. Požadavkem města Košťany je tuto plochu podrobněji členit na plochy výrobní (V) či výrobní smíšené (VS), plochy určené pro bydlení (bydlení hromadné BH, popř. bydlení individuální BI, popř. smíšené obytné S) a event. pro občanské vybavení (O) dle skutečného stavu v této řešené ploše. Podrobnější a konkrétní specifikace způsobu členění je předmětem prověření a následného návrhu Změny č. 2.

Změnou č. 2 se nezmění stanovená koncepce rozvoje území města ani urbanistická koncepce podle platného ÚP Košťany.

Hodnoty přírodní, kulturní ani civilizační nebudou Změnou č. 2 dotčeny.

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

Změna je natolik lokálního významu, že se nedotýká požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Teplice, Politiky ČR ve znění aktualizace č. 1 ani Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

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

Koncepce veřejné infrastruktury nebude Změnou č. 2 dotčena.

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

Koncepce uspořádání krajiny nebude Změnou č. 2 dotčena.

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

Ve Změně č. 2 nebudou vymežovány územní rezervy.

c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změnou č. 2 nebudou dotčeny v ÚP Košťany vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

d) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou parcelaci se nevyžaduje.

e) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování variant se nepožaduje.

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

Změna č. 2 bude přiměřeně splňovat požadavky na obsah stanovený v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Bude obsahovat textovou a grafickou část návrhu a textovou a grafickou část odůvodnění. Součástí odůvodnění bude návrh právního stavu ÚP Košťany po vydání Změny č. 2.

Textová část návrhu Změny č. 2

Bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu I.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a obsahově bude provázána s textovou částí ÚP Košťany.

Grafická část Změny č. 2

Bude obsahovat hlavní výkres v měřítku 1 : 5000 zpracovaný formou výřezu řešeného území. Do výkresu základního členění a veřejně prospěšných staveb se řešení změny č. 2 nepromítne, proto se jejich zpracování nevyžaduje.

Textová část odůvodnění Změny č. 2

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. 2

Formou výřezů řešeného území budou vypracovány pouze výkresy, do nichž se promítnou navrhované změny využití území.

Počet vyhotovení dokumentace

Návrh Změny č. 2 bude po dokončení předán pořizovateli v předběžně stanoveném počtu:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu změny (§ 50 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro řízení o změně (§ 52 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro vydání změny (§ 53 stavebního zákona),
- ve 4 vyhotoveních po vydání změny (§ 54 stavebního zákona).

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

Změna č. 2 územního plánu Košťany bude takového rozsahu, že se nepředpokládá nezbytnost vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Změna č. 2 územního plánu Košťany bude takového rozsahu, že se nepředpokládá nezbytnost vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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.

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Košťany za období 09/2010 – 12/2015 bude upraven podle výsledků projednání.