

**ZMĚNA č.1
ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA
KOŠTANY**

Z A D Á N Í
/NÁVRH K PROJEDNÁNÍ PODLE § 47 SZ/

OBSAH:

I. ÚVODNÍ ČÁST	3
a) ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
b) ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O ZPŮSOBU POŘIZOVÁNÍ	3
c) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
d) ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A PROBLÉMY	4
II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
a) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PŮR, ÚPD VYDANÉ KRAJEM, POPŘ. Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	8
b) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP	9
c) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ MĚSTA	9
d) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ /URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY/	10
e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
f) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ	10
g) POŽADAVKY NA VPS, VPO A ASANACE	10
h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ např. požadavky na ochranu veřejného zdraví civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými faktory	10
i) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ A ZÁJMŮ V ÚZEMÍ	11
j) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU MĚSTA V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE	11
k) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ	12
l) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM	12
m) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	12
n) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKU NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT	13
o) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	13

I. ÚVODNÍ ČÁST

a) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatel:

Městský úřad Košťany
Teplická 297
417 23 Košťany

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing.arch. Zdeňka Táborská
pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení Změny č. 1 ÚP Košťany podle § 24
odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy

Orgán příslušný k vydání Změny č. 1 ÚP Košťany:

Zastupitelstvo města Košťany

Datum zpracování zadání:

08/2012

Počet stran:

14 x A4

b) ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O ZPŮSOBU POŘIZOVÁNÍ

Platnou územně plánovací dokumentací Košťan je Územní plán města Košťany vydaný na základě usnesení č. 97/2010 ze dne 16.8. 2010 Zastupitelstvem města Košťany formou opatření obecné povahy č.j. 01/ZM/2010, které nabylo účinnosti dne 1.9. 2010.

Zastupitelstvo města Košťany usnesením č. 166/2010 ze dne 20.12. 2010 rozhodlo o zahájení přípravných prací pro pořízení změny Územního plánu města Košťany.

Zastupitelstvo města Košťany usnesením č. 118/2011 ze dne 25.7. 2011 zvolilo určeným zastupitelem pro pořizování změny č.1 Územního plánu města Košťany (dále jen změna č.1) p. Tomáše Svádu, místostarostu města.

Rada města Košťany usnesením č. 253/2011-R19 schválila uzavření mandátní smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení změny č. 1 s Ing.arch. Zdeňkou Táborskou.

Zastupitelstvo města Košťany rozhodlo o pořízení změny č.1 a o jejím rozsahu usnesením č. 243/2011 ze dne 7.12. 2011 a usnesením č. 127/2012 ze dne 26.9. 2012.

c) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 1

Změna č. 1 bude obsahovat několik dílčích změn platného územního plánu.

Částečně je pořizována na návrhy vlastníků pozemků, kteří mají na území Košťan záměry, které bez předchozí změny územního plánu není možné realizovat.

Další dílčí změny jsou pořizovány z vlastního podnětu města a vyplývají z dosavadních zkušeností města s uplatňováním územního plánu.

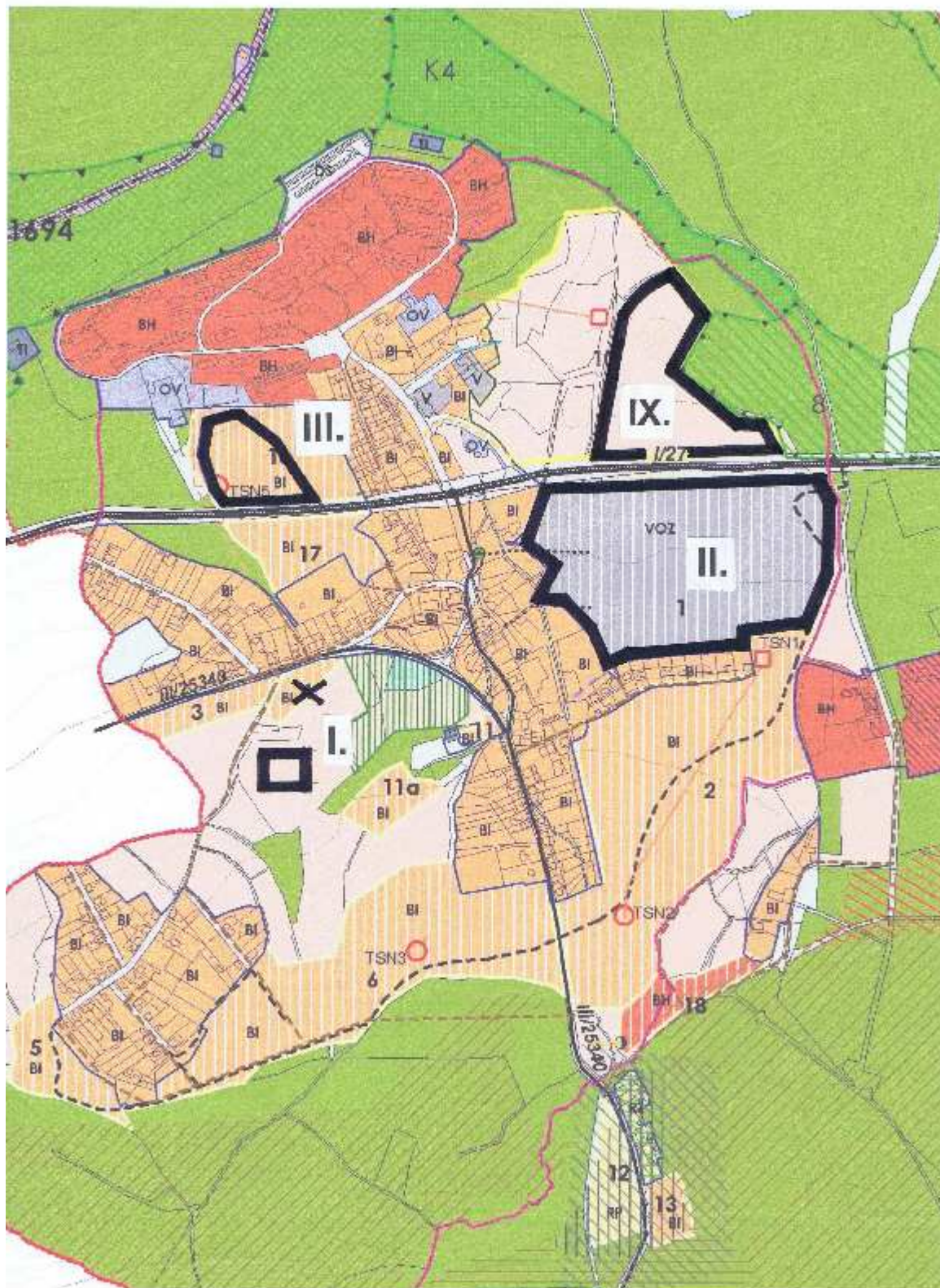
d) ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A PROBLÉMY

Ve změně č. 1 budou prověřeny a dle výsledků prověření navrženy následující záměry:

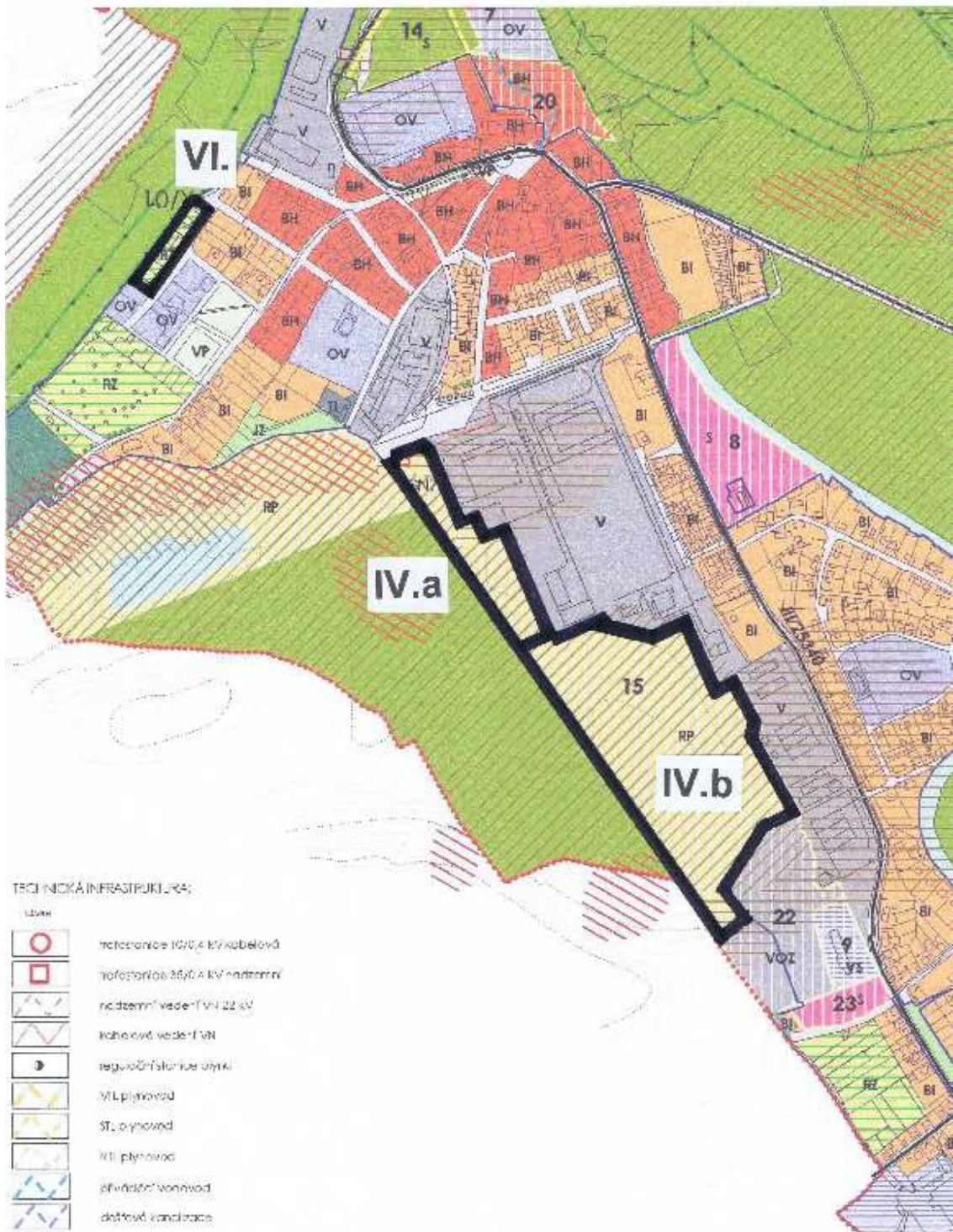
- I. Záměr na vymezení části pozemku p.č. 291/1 v katastrálním území Střelná jako zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu a na zrušení zastavitelné plochy pro individuální bydlení č. 4.
- II. Záměr na změnu způsobu využití pozemků, které jsou v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy č. 1 VOZ, vymezené pro fotovoltaické elektrárny na plochu pro výstavbu rodinných domů.
- III. Záměr na změnu vymezení pozemků, které jsou v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy č. 16 pro individuální bydlení. Zrušit část této zastavitelné plochy, neměnit zde způsob využití a ponechat stávající využití jako zahrádkářské kolonie.
- IV. Záměr na změnu využití pozemku p.č. 158/1 v katastrálním území Košťany, který je v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy č. 15 pro rekreaci příměstskou. Prověřit změnu využití severní části plochy (IV.a) na plochu výrobní, popř. komerční a jižní části na bydlení(IV.b).
- V. Prověřit a upravit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch individuálního a hromadného bydlení. Např. v plochách individuálního bydlení se nacházejí stávající rekreační stavby. Podmínky využití ploch individuálního bydlení umožňují pouze jejich udržovací práce a stavební úpravy, nikoliv přístavby a nástavby. V plochách bydlení hromadného se nacházejí stávající rodinné domy, popř. pozemky, kde by výstavba rodinného domu byla možná, ale v podmínkách využití ploch hromadného bydlení jsou rodinné domy nepřípustné.
- VI. Prověření a popř. úprava plochy zahrádkářské kolonie za základní školou v Košťanech. Např. úpravou podmínek využití ploch zahrádkářských kolonií. V ploše je umístěn i rodinný dům, podle podmínek využití plochy nejsou možné jeho stavební úpravy ani přístavba nebo nástavba.
- VII. Prověření a úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, pro které je podmínkou podmíněného využití souhlas zastupitelstva města. Úprava podmínek se týká zejména využití výrobních ploch a by měla být „pojistkou“ proti všem záměrům, které by mohly zásadním způsobem zatížit město (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.).
- VIII. Prověření vymezení plochy stávajících zahrádek v jižní části města (na výjezdu směrem na Újezdeček).
- IX. Záměr na vymezení pozemku p.č. 67/1 v katastrálním území Střelná jako zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů, jedná se o změnu části plochy č. 10 v platném územním plánu vymezené jako územní rezerva pro bydlení.

Na následných stránkách jsou zobrazena výše uvedená území určená k řešení na podkladu výřezů z hlavního výkresu Územního plánu města Košťany (bez měřítka).

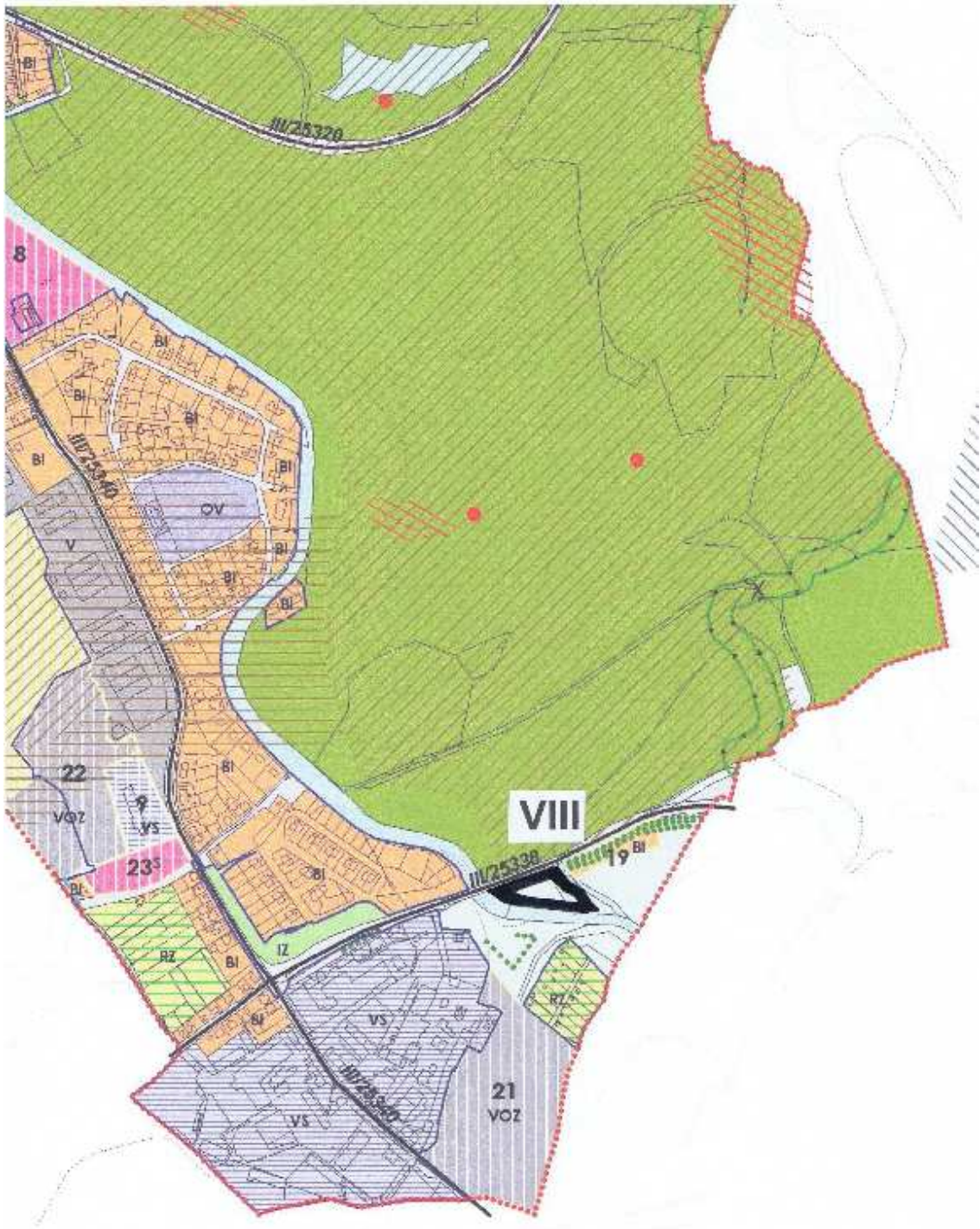
Obr. č.1
Záměr I. – vymezení ZP pro BI a zrušení ZP č.4
Záměr II. - změna využití ZP č.1 VOZ na BI
Záměr III. – zrušení části ZP 16, vymezení stavu RZ
Záměr IX. – změna využití části ÚR 10 na BI



Obr. č. 2
 Záměr IV.a,b – změna využití části ZP č.15 RP na V (VS) a BI
 Záměr VI. – plocha RZ za ZŠ



Obr.č. 3
Záměr VIII. – vymezení plochy RZ



II. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 1

a) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR, ÚPD VYDANÉ KRAJEM, POPŘ. Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z **Politiky územního rozvoje ČR 2008** schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7. 2009 vyplývá, že město Košťany leží v rozvojové oblasti OB6 - Rozvojová oblast Ústí nad Labem a ve specifické oblasti SOB6 – Specifická oblast Krušné hory.

OB6 - pro tuto oblast jsou v PUR ČR 2008 stanoveny úkoly pro územní plánování: řešit uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako kvalitní společně využívaný prostor, propojující obě města – tento úkol se netýká řešeného území, město Košťany leží na západ od Teplic, mimo oblast mezi Teplicemi a Ústím nad Labem, dílčí změny se vzhledem ke svému místnímu významu nijak neuplatní v rámci rozvojové oblasti.

SOB6 – specifická oblast je vymezena v severní části města, dílčí změny jsou navrhovány mimo území specifické oblasti, v jižní části města. *(Pozn.: v ZÚR ÚK byly zpřesněny hranice specifické oblasti SOB6 – Košťany dle ZÚR ÚK v této oblasti neleží).*

Město Košťany je částečně dotčeno vymezením koridoru konvenční železniční dopravy ŽD3, Koridor Cheb - Karlovy Vary - Chomutov - Most - Ústí nad Labem. Tento koridor byl zpřesněn v ZÚR ÚK a vymezen jako koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, optimalizace (VPS „i“). Železniční trať č.130 leží mimo území města, koridor VPS „i“ se pouze okrajově dotýká nejjihnější části města a nezasahuje do částí území města řešeného změnou č.1.

V území řešeném změnou č.1 nejsou v PÚR ČR 2008 vymezeny žádné koridory technické infrastruktury.

Změna č. 1 nesmí být v rozporu s obecnými prioritami územního plánování obsaženými v kap. 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Musí respektovat ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních, kulturních hodnot v území, urbanistické a architektonické dědictví, stávající urbanistické struktury území, osídlení a krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Při řešení ochrany hodnot zohlední požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a požadavky na zajištění hospodářského rozvoje území. Návrh způsobu využití řešených ploch bude dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, vytvoří podmínky pro koordinované umísťování technické infrastruktury v území a její rozvoj a tím podpoří její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, (dále jen ZÚR ÚK), které byly vydány dne 5.10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9. 2011 formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451 a nabyly účinnosti dne 20.10. 2011.

Ve změně č. 1 budou respektovány priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v kap. 1. ZÚR ÚK.

Dle ZÚR ÚK leží město Košťany ve zpřesněném vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB 6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem. Ve změně č. 1 budou respektovány zpřesněné úkoly pro územní plány stanovené v kap. 2. ZÚR ÚK.

Košťany nejsou součástí zpřesněných ploch specifických oblastí vymezených v PÚR ČR 2008 ani dalších specifických oblastí nadmístního významu vymezených v kap. 3. ZÚR ÚK.

Do částí území města Košťany řešených změnou č.1 nezasahují zpřesněné plochy a koridory vymezené v PÚR ČR 2008 ani plochy a koridory nadmístního významu vymezené v kap. 4 ZÚR ÚK.

Ve změně č. 1 budou splněny úkoly stanovené pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území kraje v kap. 5. ZÚR ÚK, týkající se řešeného území.

Řešené území dle ZÚR ÚK leží ve vymezených krajinných celcích KC Severočeské nížiny a pánve (13) a KC 14 Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území. Do KC 13 spadají dílčí části řešeného území ve Střelné, do KC 14 patří dílčí části území v Košťanech. Změna č. 1 bude řešena způsobem, který přispěje k naplňování cílových charakteristik krajiny stanovených pro jednotlivé krajinné celky v kap. 6. ZÚR ÚK.

Do částí území města Košťany řešených změnou č.1 nezasahují veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření vymezená v kap. 7. ZÚR ÚK.

Z kap. 7. a 8. ZÚR ÚK vyplývá pro město Košťany nutnost respektování a koordinace zpřesněného koridoru konvenční železniční dopravy ŽD3, Koridor Cheb – Karlovy Vary - Chomutov - Most - Ústí nad Labem, který je v ZÚR vymezený jako koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří - Ústí nad Labem, optimalizace a je sledován v ZÚR ÚK jako VPS i. Samotná trať č.130 leží mimo území města, koridor VPS „i“ se pouze okrajově dotýká nejjižnější části města a nezasahuje do částí území města řešeného změnou č.1.

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

b) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP

Pro správní území obce s rozšířenou působností Teplice, ve kterém leží město Košťany, dosud nebyly pořízeny územně analytické podklady (dále jen ÚAP). Z tohoto důvodu byly v souladu s § 185 odst.3 stavebního zákona v roce 2008, jako podklad pro zpracování Územního plánu města Košťany vypracovány průzkumy a rozborů řešeného území. Pro potřebu pořízení změny č. 1 byla prověřena aktuálnost průzkumů a rozborů a požadavky na řešení změnu č.1 územního plánu vyplývající ze zjištění a výsledků průzkumů a rozborů jsou obsaženy v jednotlivých kapitolách tohoto zadání.

c) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ MĚSTA

Změnou č.1 se zásadním způsobem nezmění schválená koncepce rozvoje území města Košťany podle platného územního plánu.

Rozvojový potenciál města bude v oblasti výrobní částečně snížen změnou způsobu využití plochy výrobní pro fotovoltaickou elektrárnu na bydlení individuální. Tento trend je reakcí na změnu dotační politiky státu, která způsobila odliv zájmu investorů v tomto odvětví.

Naopak budou posíleny možnosti rozvoje bydlení nejen změnou využití výše uvedené plochy na individuální bydlení, ale změnou využití i dalších částí území ve prospěch individuálního bydlení.

d) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ /URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY/

Urbanistická koncepce dozná dílčích změn, které vyplynou ze změn využití stávajících zastavitelných ploch, z vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení, ze zrušení jedné zastavitelné plochy, z převedení části plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní a technická infrastruktura

Ve změně č.1 bude upravena a doplněna koncepce dopravní a technické infrastruktury způsobem odpovídajícím navrženým dílčím změnám v území.

V řešeném území budou respektovány stávající sítě veřejné technické infrastruktury a jejich ochranná a bezpečnostní pásma.

Občanské vybavení

Není požadováno vymezení nových ploch pro občanské vybavení.

Veřejná prostranství

Není požadováno vymezení nových samostatných ploch veřejných prostranství.

f) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Hodnoty kulturní a civilizační (stávající charakteristická struktura jednotlivých sídel, památkově chráněné objekty, apod.) nebudou změnou č. 1 dotčeny.

Hodnoty přírodní (vodní toky, ÚSES, ZPF I.a II. tř. ochrany, vzrostlá zeleň, apod.) budou respektovány, jejich ochrana bude zajištěna např. stanovením podmínek pro ochranu přírodních hodnot.

g) POŽADAVKY NA VPS, VPO A ASANACE

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace nebudou v rámci změny č.1 vymezovány.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ např. požadavky na ochranu veřejného zdraví civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými faktory

Ve změně č.1 budou respektovány všechny stávající limity využití území a požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

- **Ochrana přírody a krajiny:** je nutné respektovat všechny plochy a objekty ochrany přírody, tj. prvky všeobecné ochrany přírody dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění a všechny přírodně hodnotné plochy a objekty.
- **Ochrana zemědělského půdního fondu:** změna č.1 územního plánu bude zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) dle § 4 zák.č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF bude obsahově zpracováno dle § 3 odst. 1,2,3 vyhlášky č. 13/1994 a přílohy č. 3 vyhlášky a dle Metodického pokynu MŽP ze dne 1.10.1996 čj.OOLP/1067/96. Zábory zemědělské půdy pro novou zastavitelnou lokalitu budou samostatně řádně zdůvodněny. Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část a bude součástí odůvodnění změny územního plánu.
- **Ochrana ovzduší:** nejsou navrhovány záměry, které by mohly být významným zdrojem znečištění ovzduší.
- **Požární ochrana:** případné úpravy dopravní infrastruktury budou řešeny způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany (zpevněné, min. šíře 3 m), bude řešeno dostatečné zásobování požární vodou.
Ochrana obyvatelstva: budou dodrženy zásady zpracování dokumentace územního plánu v souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.
- **Ochrana výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí:** v řešeném území je nutné respektovat podmínky vyplývající z ochrany ložisek nerostných surovin a z bývalé hornické činnosti (poddolovaná území, sesuvná území apod..).
- **Ochrana před povodněmi:** dílčí změny v území jsou mimo stanovené záplavové území Sviního potoka.

Pokud dotčené orgány uplatní během projednávání zadání další oprávněné požadavky na obsah změny č.1 vyplývající ze zvláštních právních předpisů, budou doplněny do této kapitoly zadání.

i) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ A ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

Pořizovatel nemá v řešeném území žádné zvláštní požadavky na řešení střetů a zájmů v území.

j) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU MĚSTA V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE

Ve změně č.1 bude na základě prověření a posouzení vymezena nová zastavitelná plocha na části pozemku p.č. 291/1 v katastrálním území Střelná pro individuální bydlení. Zároveň bude zastavitelná plocha pro individuální bydlení č. 4 z územního plánu vyřazena.

Pro zastavitelnou plochu č. 1 VOZ (fotovoltaická elektrárna) bude po prověření změněn způsob využití na individuální bydlení.

Část zastavitelné plochy č. 16 pro individuální bydlení bude z územního plánu vyřazena a vymezena podle skutečného současného stavu – tzn. jako zahrádkářská kolonie, zbývající část bude ponechána jako zastavitelná pro individuální bydlení.

Severní část zastavitelné plochy pro rekreaci příměstskou č. 15 bude po prověření změněna na plochu výrobní, popř. výrobní smíšená. Tato plocha navazuje na stávající výrobní areál a

má umožnit jeho další rozvoj. Jižní část plochy č. 15 bude navržena pro individuální bydlení. Zbývající část plochy č. 15 bude ponechána pro příměstskou rekreaci.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití budou upraveny způsobem, který bude řešit problematiku stávajících rekreačních staveb v plochách individuálního bydlení a problematiku staveb rodinných domů v plochách hromadného bydlení.

Bude provedena úprava plochy zahrádkářské kolonie za základní školou v Košťanech způsobem, který bude řešit problematiku stávajícího rodinného domu v ploše.

Po prověření budou upraveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, pro které je podmínkou podmíněného využití souhlas zastupitelstva města způsobem, který zejména v plochách výrobních zajistí kontrolu města nad všemi záměry, které by mohly zásadním způsobem negativně zatížit město např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.).

V jižní části města v prostoru na výjezdu směrem na Újezdeček bude vymezena plocha stávajících zahrádek.

V severní části města, ve Střelné, bude část plochy územní rezervy pro bydlení č. 10 převedena na plochu zastavitelnou pro individuální bydlení. Vzhledem k přírodnímu charakteru lokality a blízkosti ÚSES bude možnost zástavby omezena pouze na max. 2 rodinné domy (forma rozptýlené zástavby, popř. podhorské samoty apod.).

Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití bude stanoven shodně s platným územním plánem, popř. se zapracováním požadovaných úprav.

S ohledem na specifické podmínky a charakter území je podle § 3 odst. 4 vyhlášky možné podrobnější členění ploch.

Ve výjimečném, zvláště odůvodněném případě je možné stanovit způsob využití jiným způsobem než je stanoveno v §§ 4 – 19 vyhlášky.

Odůvodnění tohoto způsobu využití musí být zdůvodněno v textové části odůvodnění změny.

k) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Pokud bude v průběhu zpracování návrhu změny č.1 zjištěna nezbytnost a účelnost stanovení podmínky prověření změn využití území územní studií pro některou z řešených ploch, bude tato podmínka stanovena.

l) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM

Regulační plán není pro řešené plochy požadován.

m) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivu změny č. 1 na udržitelný rozvoj území bude zpracováno pouze v případě, že dotčený orgán (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na posouzení územního plánu

z hlediska vlivu na životní prostředí nebo pokud nevyloučí významný vliv na Evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vzhledem k rozsahu záměrů, které mají být ve změně č. 1 vymezeny a k jejich lokalizaci, se však nutnost posouzení vlivu na životní prostředí, na území Natura 2000 a tedy i na udržitelný rozvoj území nepředpokládá.

Tato kapitola bude doplněna na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k návrhu zadání.

n) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKU NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Zpracování variant ani konceptu není požadováno.

o) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh změny č.1 bude zpracován způsobem splňujícím obsahové náležitosti dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Uspořádán bude do textové a grafické části a do textové a grafické části odůvodnění.

Textová část změny č. 1:

Bude zpracována přiměřeně dle přílohy č. 7 čl.I odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a bude obsahově provázána s textovou částí Územního plánu města Košťany.

Grafická část změny č. 1:

Bude obsahovat výkres základního členění a hlavní výkres v měřítku 1:5000.

Vzhledem k tomu, že se nemění rozsah veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, není požadován jejich výkres.

Výkresy budou provedeny formou výřezů řešeného území z výkresů stávajícího územního plánu. Pro grafické znázornění zobrazovaných jevů bude použita legenda územního plánu.

Textová část odůvodnění změny č. 1 zpracovaná projektantem:

Bude obsahovat zdůvodnění navrhovaného řešení v rozsahu dle přílohy č. 7 čl. II odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část odůvodnění změny č. 1 zpracovaná projektantem:

Bude obsahovat koordinační výkres a výkres předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v měřítku 1 : 5.000 a výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50.000.

Výkresy budou provedeny formou výřezů řešeného území z výkresů stávajícího odůvodnění územního plánu. Pro grafické znázornění zobrazovaných jevů bude použita legenda odůvodnění územního plánu.

Počet vyhotovení dokumentace:

Dokumentace bude vyhotovena a předána v tištěné podobě:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu změny územního plánu (§ 50 odst. 1 stavebního zákona)
- v 1 vyhotovení pro řízení o změně územního plánu (§ 52 odst.1 stavebního zákona), pokud budou nutné úpravy na základě předchozího projednání
- v 5 vyhotoveních po vydání změny územního plánu (§ 54 stavebního zákona).

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