



ÚZEMNÍ PLÁN
KOSTELEC NAD VLTAVOU

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEK NAD VLTAVOU

Zpracovatel:

STUDIO Ing. Lenka Šímová, B. Smetany 10, 370 01 České Budějovice

NOLIMAT Ing. arch. Filip Dubský, Čéčova 13, 370 04 České Budějovice

Objednatel:

Obec Kostelec nad Vltavou

Pořizovatel:

Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje



OBSAH VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	10
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	10
2.1	základní koncepce (teze) rozvoje území obce	10
2.2	základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	11
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	12
3.1	koncepce plošného uspořádání	12
3.2	koncepce prostorového uspořádání	14
3.3	vymezení zastavitelných ploch	17
3.4	vymezení ploch přestavby	18
3.5	koncepce systému sídelní zeleně	18
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	19
4.1	koncepce veřejných prostranství	19
4.2	koncepce dopravní infrastruktury	21
4.3	koncepce technické infrastruktury	22
4.4	koncepce občanského vybavení	24
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	25
5.1	plochy s rozdílným způsobem využití (krajinné typy)	25
5.2	územní systém ekologické stability	25
5.3	prostupnost krajiny	28
5.4	protierozní opatření	29
5.5	opatření proti povodním	29
5.6	koncepce rekreačního využívání krajiny	29
5.7	dobývání nerostů	30
5.8	vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	30
5.9	vymezení ploch asanace	30
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	31
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	49
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	49
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	49
10	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	49

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	52
2	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	53
2.1	uspořádání krajiny v širších vztazích	53
2.2	veřejná infrastruktura v širších vztazích	54
2.3	postavení obce v sídelní struktuře	55
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	55
3.1	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	55
3.2	vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje jihočeského kraje	58
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	66
4.1	soulad s cíli územního plánování	66
4.2	soulad s úkoly územního plánování	67
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	69
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	70
7	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	70
8	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	72
8.1	zdůvodnění vymezení zastavěného území	72
8.2	zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	72
8.3	zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje	75
8.4	zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně	78
8.5	zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	96
8.6	zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření	107
8.7	zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	107
9	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	116
10	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	117
11	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	117
12	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	117
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	118
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	119
14.1	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF)	119
14.2	zdůvodnění záboru I a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu	128
14.3	vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)	132
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	133
16	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	136

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Kostelec nad Vltavou

datum nabytí účinnosti územního plánu:

XX. XX. XXXX

pořizovatel:

Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jana Nečasová, DiS.

V Kostelci nad Vltavou, dne

Zastupitelstvo obce Kostelec nad Vltavou jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEC NAD VLTAVOU .

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k datu 12. 5. 2014 a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu Kostelec nad Vltavou.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce Kostelec nad Vltavou definuje základní principy rozvoje s ohledem na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE (TEZE) ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

UMÍRNĚNÝ ROZVOJ

- Omezit rozpínání jednotlivých sídel do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídel a proluk.
- Najít identitu jednotlivých sídel. Identifikovat jádro každého sídla a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, okolní zástavbou.
- Zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu a nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.

MODERNÍ SÍDLA A OCHRANA JEJICH HODNOT

- Umožnit vznik kvalitní architektury při respektování všech hodnot v sídle. Chránit historické dědictví sídel a zároveň umožnit vznik moderní a kvalitní architektury. Chránit základní kompoziční principy a ty dále rozvíjet.
- Podpořit různorodost aktivit v jednotlivých sídlech. Upřednostnit plochy se smíšeným využitím připouštějící polyfunkční využití a umožnit různorodost, oživení a zpestření struktury sídla.
- Udržet různorodosti území, předpokládané i současné. V případě stabilizovaných území rozvíjet lokality v souladu s jejich stávajícím charakterem, v případě transformačních a rozvojových území rozvíjet lokality v souladu s jejich charakterem předpokládaným, resp. určeným.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Definovat veřejná prostranství, podpořit jejich vzájemné propojení a propojení do okolní krajiny. Při jejich utváření využít topografii místa a morfologii území.
- Využít potenciál veřejných prostranství a podpořit jejich rekreační a kulturní využití. Klást důraz na jejich zkvalitňování.

VODNÍ NÁDRŽ ORLÍK

- Řeka Vltava, resp. Orlická nádrž vytváří základní a klíčový potenciál v rekreačním využití území. Definovat koncepci rekreačního využití břehů nádrže, včetně širších vazeb v řešeném území.
- Zatraktivnění vytipovaných břehů jako potenciálně rozvojových lokality pro rekreaci.

KRAJINA

- Charakter sídel těží z provázanosti s okolní krajinou. Podpora biodiverzity, obnovy a doplnění systému zeleně, navázání na významné body v krajině. Vytvářet prostupnost krajiny a využít její rekreační potenciál.
- Pro zabezpečení potřeb pěší nebo cyklistické dopravy podporovat prostupnost krajinným územím sítí účelových cest mimo zastavěné území, které budou součástí krajiny.

2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících hodnot a zajištění jejich vhodného doplnění a taktéž v nepřipuštění takových činností, které by narušily nebo negativně ovlivnily níže popsané přírodní hodnoty území

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

- památné stromy
- NATURA2000 (ptačí oblast Údolí Otavy a Vltavy)
- místo krajinného rázu (Orlík)
- územního systému ekologické stability (nadregionální, regionální, lokální)
- vodní plochy a vodní toky (zejména vodní nádrž Orlík a rybníky Silvestr, Návrat, Sobík)
- lesní plochy (zejména lesní komplexy podél vodní nádrže Orlík a okolo sídla Sobědraž)
- bonitovaná půdní ekologická jednotka s I. a II. třídou ochrany

KULTURNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany **architektonických** hodnot spočívá v nepřipuštění takové výstavby nebo činností, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení hodnoty v prostoru sídla, případně narušit funkci návesní dominanty.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované architektonické hodnoty:

- nemovitě kulturní památky
- významné stavby (architektonicky nebo historicky cenné, stavební dominanty)
- region lidové architektury Střední Povolaví, Jistebnicko a Česká Sibiř

Koncepce ochrany **urbanistických** hodnot spočívá v uchování hodnot stávající sídelní struktury, ochrany prostorového založení, zachování stávajících veřejných prostranství. V případě centrální části sídla i podpora mnohavrstevnatosti funkcí a polyfunkčního využití.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované urbanistické hodnoty:

- cenná urbanistická kompozice (návesní prostor v Kostelci nad Vltavou, Zahrádce a Sobědraží)
- vesnická památková zóna Zahrádka

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících hodnot a umožnění jejich dalšího rozvoje, případně umožnění vzniku nových.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované civilizační hodnoty:

- dopravní infrastruktura (dobrá dopravní obslužnost z hlediska vyjížděky)
- vyhlídkové body
- turistické trasy a cyklotrasy
- významná oblast cestovního ruchu
- vltavská vodní cesta
- veřejná občanská vybavenost

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

Územní plán zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu. S ohledem na respektování stávající urbanistické struktury sídla a zachování urbanistických a architektonických hodnot sídla jsou rozvojové plochy navrženy v návaznosti na uliční kostru, v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám jednotlivých sídel.

Základní urbanistickou koncepci území tvoří:

- koncepce plošného uspořádání (určení funkčního využití a uspořádání ploch, rozčlenění území do základních typů: obytné, rekreační, produkční, veřejná infrastruktura, krajinné)
- koncepce prostorového uspořádání (strukturální uspořádání ploch, rozčlenění území do jednotlivých lokalit a definování jejich prostorového uspořádání)
- vymezení zastavitelných ploch (stanovení rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím)
- vymezení ploch přestavby
- koncepce systému sídelní zeleně (stanovení základních podmínek pro uspořádání veřejného prostranství)

3.1 KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Z hlediska plošného uspořádání území územní plán Kostelec nad Vltavou člení území podle určení funkčního využití do pěti základních typů: obytné, rekreační, produkční, veřejná infrastruktura, krajinné. Tyto základní typy dále rozčleňuje a uspořádává na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

OBYTNÉ ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje obytné funkce jsou vymezeny plochy smíšené obytné. Tyto plochy slouží k zajištění podmínek polyfunkčního využití sídel, podpory možnosti variabilnějšího způsobu využití území pro bydlení, občanskou vybavenost, služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Obytný typ zahrnuje taktéž plochy zeleně soukromé, které jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek sloužících jako doplňkové funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytvářením přechodu zástavby do krajiny.
- Umisťování staveb a zařízení v plochách smíšených obytných musí vést k zachování nebo ke zvyšování kvalitativní úrovně včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí a zároveň podporovat účelné využití rezerv ve stávající zástavbě.

REKREAČNÍ ÚZEMÍ

- Pro zajištění a rozvoj rekreační funkce jsou vymezeny plochy rekreace, plochy občanského vybavení – sport a plochy občanského vybavení – střelnice. Plochy rekreace jsou vymezeny k zajištění a rozvoji podmínek cestovního ruchu a rekreačních potřeb. Plochy občanského vybavení – sport a plochy občanského vybavení – střelnice jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro sport a k uspokojování sportovních potřeb.
- Nad rámec těchto ploch, lze stavby a zařízení pro rekreační a sportovní aktivity umisťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití za splnění zde stanovených podmínek.

PRODUKČNÍ ÚZEMÍ

- Pro zajištění a rozvoj produkční funkce jsou vymezeny plochy výroby a skladování, plochy výroby a skladování – zemědělství a plochy smíšené výrobní. Plochy výroby a skladování jsou určeny přednostně k umisťování činností s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména staveb a zařízení pro výrobu, skladování, staveb a zařízení pro zemědělské účely, plochy výroby a skladování – zemědělství pro umisťování pouze zemědělských aktivit a plochy smíšené výrobní pro umisťování staveb a zařízení pro výrobu, skladování a staveb a zařízení pro těžbu nerostů.
- Individuální výrobní, skladovací nebo hospodářské aktivity lze nad rámec vymezených ploch pro výrobu a skladování rozvíjet i v plochách smíšených obytných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch a při zajištění minimalizace negativních dopadů na životní prostředí a pohodu bydlení a charakter a strukturu zástavby.

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umisťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a za splnění zde stanovených podmínek.

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury a dále koridor dopravy pro umístění obchvatu sídla Hrejkovic.
- Pro zachování a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti technické infrastruktury jsou vymezeny nejenom plochy technické infrastruktury, ale její realizace je umožněna i v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství a plochách dopravní infrastruktury. Preferováno je umístování sítí technické infrastruktury v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.
- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství jsou vymezovány plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, kdy jejich účelem je vytvářet prostor přístupný každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání, komunikaci a pohyb obyvatel. Tyto plochy jsou vymezeny taktéž za účelem zajištění podmínek plnění funkce kompoziční a odpočinkovou.

3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán pro potřeby definování prostorového uspořádání území, členění sídla podle potřeby na lokality, pro které je definován charakter a struktura zástavby, její výšková regulace, intenzita jejich využití stavebních pozemků a rozmezí výměry pro jejich vymezování.

Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou se nachází stavby či soubory staveb ve volné krajině, u kterých není definována prostorová regulace. V případě umístování nových staveb nebo změn stávajících již dokončených staveb platí následující podmínky:

- nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině,
- je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny,
- intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně je stanoven na 50%.

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury (lokality):

USPOŘÁDANÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

popis	Zástavba v centrální části sídla Kostelec nad Vltavou. Jedná se o kompaktní zástavbu ve formě řad tvořící souvislou uliční frontu. Stavební čára kompaktní, čitelná, hrana zástavby navazuje na veřejné prostranství a uliční síť.
umístování nové zástavby či změny stávající	Extenzivní vývoj zástavby této lokality je prakticky ukončen a stavební rozvoj tak bude orientován zejména na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby. Výjimečně lze novou zástavbu umísťovat v souvislosti s komplexním využitím území a to zejména doplněním proluk v uliční frontě. Stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejné prostranství a uliční síť a tím je hmotově spoluutvářet. Ostatní stavby mohou být umísťovány libovolně. Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území, musí vytvořit

harmonický celek se stávající zástavbou (historickou strukturu přirozeně doplňovat) a nesmí narušit panorama sídla.

výšková regulace zástavby [m]	není stanovena
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	25
rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	není stanoveno

ČÁSTEČNĚ USPOŘÁDANÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

popis	Jedná se o rozvolněnou zástavbu vesnických domů a stavení. Budovy jsou na pozemcích umísťovány volně, ve skupinách nebo řadách, orientovány buď podélnou, nebo čelní stranou (okapovou nebo štítovou) k veřejnému prostranství a uliční síti. Jejich umístění zpravidla respektuje jednotnou stavební čáru vzhledem k veřejnému prostranství.
umísťování nové zástavby či změny stávající	Při změnách stávajících staveb nebo umísťování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání. Hmotové řešení staveb, zejména v proporcí půdorysného průmětu, musí respektovat okolní zástavbu. Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou (historickou strukturu přirozeně doplňovat) a nesmí narušit panorama sídla. Základním faktorem při umísťování nové zástavby by se měla stát sevřenost sídelní formy. Je nezbytné situovat stavby s hlavním využitím co nejbližší ke komunikaci (k veřejnému prostranství a uliční síti).

výšková regulace zástavby [m]	maximálně 8
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	25
rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	není stanoveno

VOLNÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

popis	Jedná se o volnou, velmi různorodou historickou nebo novodobou zástavbou samostatně stojících rodinných nebo bytových domů, stavení, chalup a rekreačních objektů ve vlastních zahradách podél organické sítě cest. Stavební čára je definována buď vztahem těchto staveb, nebo vztahem jejich soukromého prostoru definovaného oplocením zahrad, k veřejnému prostoru a uliční síti. Její průběh bývá často proměnlivý.
umísťování nové zástavby či změny stávající	Stavby by měly být umísťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry. Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.

výšková regulace zástavby [m]	maximálně 8
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	50
rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m2]	minimálně 500

ROSTLÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

popis Jedná se o soustředěnou zástavbu původních venkovských chalup nebo původních zemědělských statků formovanou okolo přibližně trojúhelníkové návsi. Budovy jsou na pozemcích orientovány buď podélnou, nebo čelní stranou k veřejnému prostranství a uliční síti. Stavby jsou doplňovány v rámci vlastních pozemků do dvorů či struktur doplňujících obytná stavení o další hmoty staveb hospodářských.

umíst'ování nové zástavby či změny stávajících Stavby (novostavby nebo změny stávajících staveb) musí být umíst'ovány v souladu s historickými principy osazování a prostorové orientace staveb vesnické památkové zóny Zahrádka. Je nezbytné zachovat stavební čáru, respektive křivku, která vymezuje linii, na níž jsou umístěny jednotlivé stavby. Vždy je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání. Hmotové řešení staveb, zejména v proporcí půdorysného průmětu a výšky, musí respektovat okolní zástavbu. Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou (historickou strukturu přirozeně doplňovat) a nesmí narušit panorama sídla.

výšková regulace zástavby [m]	maximálně 5
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	25
rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m2]	není stanoveno

AREÁLOVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

popis Jedná se o zástavbu tvořenou halovými objekty či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití. Stavby jsou na pozemcích umíst'ovány volně nebo v areálech, bez přímé vazby na uliční čáru.

umíst'ování nové zástavby či změny stávajících Jsou-li nové stavby či změny stávajících umíst'ovány v návaznosti na stávající zástavbu nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby. Jsou-li nové stavby či změny stávajících umíst'ovány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství. Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit panorama sídla.

výšková regulace zástavby [m]	maximálně 10*
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	25
rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m2]	není stanoveno

* Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KOSTELEK NAD VLTAVOU

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
S1	plochy smíšené obytné	0,29
S2	plochy smíšené obytné	0,64
S3	plochy smíšené obytné	0,29
S4	plochy smíšené obytné	0,76
S5	plochy smíšené obytné	1,05
S18	plochy smíšené obytné	0,31
V1	plochy výroby a skladování	1,01
T1	plochy technické infrastruktury	0,08

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZAHRÁDKA U KOVÁŘOVA

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
S6	plochy smíšené obytné	0,57
S7	plochy smíšené obytné	1,18
S15	plochy smíšené obytné	0,27
R1	plochy rekreace	0,28
R2	plochy rekreace	0,59
R3	plochy rekreace	0,23
Or1	plochy občanského vybavení – střelnice	0,99

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ SOBĚDRAŽ

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
S8	plochy smíšené obytné	0,20
S9	plochy smíšené obytné	0,55
S10	plochy smíšené obytné	0,60
Vz1	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,95

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ PŘÍLEPOV

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
S12	plochy smíšené obytné	0,14
S17	plochy smíšené obytné	0,41
Vs1	plochy smíšené výrobní	0,72
V2	plochy výroby a skladování	1,17
V3	plochy výroby a skladování	0,85

3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ SOBĚDRAŽ

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
S11	plochy smíšené obytné	0,34
S16	plochy smíšené obytné	0,04

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ PŘÍLEPOV

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
S13	plochy smíšené obytné	0,64
S14	plochy smíšené obytné	0,70

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistickou strukturu sídel vytváří nejen struktura zástavby, ale také sídlení zeleň (krajina v sídle), která může mít formu záměrně založených prvků nebo prvků spontánně vzniklých (obvykle vzniklých nezávisle na vůli člověka). Sídelní zeleň je primárně utvářena zejména reliéfem (konfigurací) terénu a strukturou zástavby.

Záměrně založené prvky sídelní zeleně v krajině sídel reprezentují především parkové a travnaté plochy, zahrady, solitérní stromy, aleje a stromořadí. Spontánně vzniklé prvky sídelní zeleně reprezentují vodní prvky (vodní toky nebo vodní plochy), které jsou mnohdy upraveny tak, aby splňovaly požadavky na funkční a estetické začlenění vodního prvku do vnitřní struktury sídla, a zároveň, aby jejich podoba minimalizovala nebezpečí povodňových škod.

Územní plán respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství nebo do ploch smíšených obytných v případě zahrad nebo do ploch zeleně soukromé v případě prostorově rozlehlejších zahrad na přechodu do volné krajiny.

Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Je žádoucí umisťovat interaktivní volnočasové prvky — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky, zahradní kavárny apod. Atrakce by však neměly přebíjet přirozenost prostoru, větší hodnotou je často pouhá možnost posedět a vnímat samotné místo.
- Travnaté plochy jsou vnímány jako nedílná a nenahraditelná součást parkových ploch a návší, ale také některých ulic v místě významných křížení. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob, ke sportovním aktivitám a hrám apod.

SOLITÉRNÉ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ

- Solitérní stromy by měly být využívány jako architektonické a kompoziční prvky, přispívající k pobytové kvalitě veřejného prostoru.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů je nutné vnímat jako ucelené krajinářské a současně i kompoziční prvky prostoru sídel.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů by měly být navrhovány v kontextu konkrétní části sídla. Měly by napomáhat sjednocování prostoru v měřítku ulice a přechodu sídla do volné krajiny.

VODNÍ PRVKY

- Vodní prvky je potřeba vnímat jako příležitost k vytvoření kvalitních a atraktivních veřejných prostranství v sídle. Je třeba podpořit jejich integraci do konkrétního typu veřejného prostranství, postupně je revitalizovat a obnovovat.
- Vodní prvky mohou pomáhat utvářet pobytový charakter veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že vodní prvky mohou v rámci širšího okolí hrát významovou roli, měly by být komponovány vždy společně s daným celkem.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou územním plánem členěna na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře sídla. Jedná se o návsi, parkové plochy, ulice (pěší cesty, silnice) a významná místa křížení. Pro tyto typy jsou pak formulovány základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Kromě toho jsou výše uvedené jednotlivé typy začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití (plochy veřejných prostranství zahrnující náměstí, ulice a významná místa křížení a dále plochy veřejných prostranství – zeleň zahrnující parky. Pro tyto plochy jsou pak stanoveny konkrétní podmínky využití s určením hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře sídla. Platí to jak pro nově vytvářená veřejná prostranství, tak i pro úpravy stávajících.

Soustavu veřejných prostranství lze doplňovat o nové prostory plnící funkci veřejných prostranství i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které vymezení takovéto funkce připouštějí.

návrh veřejných prostranství Územní plán navrhuje plochu veřejného prostranství **P1** propojující centrální část sídla Kostelec nad Vltavou se zastavitelnými plochami S2 a S3.

Základní obecné principy k dosažení kvality veřejných prostranství při úpravách stávajících nebo tvorbě nových:

NÁVES

- Využití návsi by mělo být polyfunkční.
- Návés by měla nabízet volný prostor pro shromáždění většího počtu lidí, dostatek míst k sezení, stín, prvky obohacující vnímání a užívání prostředí jako vodní prvek či umělecké dílo.
- Dopravní uspořádání a jeho tvarosloví, stejně jako umístění a tvarosloví vegetačních prvků, technických objektů a vybavení mobiliářem by mělo být podřízeno kompozici celku.
- Plocha návsi by neměla obsahovat bariéry, které brání zejména přirozenému pěšímu pohybu.
- Měřítko a tvarosloví drobných objektů v prostoru by mělo odpovídat míře celkového prostoru.

PARKOVÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parku v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Je žádoucí umisťovat interaktivní volnočasové prvky — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky, zahradní kavárny apod. Atrakce by však neměly přebíjet přirozenost prostoru, větší hodnotou je často pouhá možnost posedět a vnímat samotné místo.

ULICE (PĚŠÍ CESTY, SILNICE)

- Je potřeba dbát na kvalitu podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Směrem do ulice by měly být umisťovány prostory pro obchody a služby s přímým vstupem z ulice a nikoliv technické zázemí.
- Dopravní uspořádání ulice a jeho tvarosloví, stejně jako umístění technických objektů a vybavení mobiliářem by mělo být podřízeno kompozici celku. Koncepce návrhu či parterových úprav ulice, tedy její výsledná podoba, by se proto měla odvíjet zejména od vyhodnocení jejího urbanistického významu a převládajícímu charakteru (pěší cesta, silnice páteřní nebo ostatní) a jejímu potenciálu.
- Součástí ulice jsou i průhledy v plné výšce a šířce uličního prostoru, dotvářející obraz ulice a usnadňující orientaci chodce. Průhledy by měly být zachovávány, případně dokončovány stromy, stromořadím.
- Prostorové uspořádání ulice a její objektové vybavení je nutné komponovat pro lidské měřítko, pro chůzi a nikoliv pouze a jen pro motorovou dopravu.

VÝZNAMNÁ MÍSTA KŘÍŽENÍ

- Místotvorný potenciál významných míst křížení a prostranství vzniklá rozšířením ulic (plácky, nároží, zákoutí apod.) je vhodné využít například k vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství např. umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarných děl.
- Usilovat o rozvoj těchto míst jako kvalitního veřejného prostranství plnohodnotně využitelného pro všechny skupiny obyvatel sídla.

4.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán navrhuje koridor **D1**, který je navržen pro umístění severního obchvatu sídla Hrejkovice. Koridor je primárně určen pro umístování staveb a zařízení určených k realizaci budoucího obchvatu, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci obchvatu.

Koridor je primárně určen pro umístování hlavního objektu staveb (stavba silnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, tunely, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihlukové stěny, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Silniční síť může být rozšířena o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nebo pro zlepšení prostupnosti krajiny. Tyto nové komunikace mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umístování komunikací a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nenavrhuje žádný koridor pro vodní dopravu. Stávající vodní cestu (Vltavská vodní cesta) lze rozvíjet v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plochy pro parkování a odstavení vozidel nenavrhuje. Tyto lze řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí, a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Územní plán nenavrhuje vedení konkrétní cyklotrasy nebo cyklostezky. Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) mimo stanovený systém vyjádřený stávajícími cyklotrasami je přípustné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití,

kteří umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Při umístování nových cyklotras nebo cyklostezek je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- zajistit rekreační funkci (zajištění dostupnosti turistických cílů)
- zajištění dostatečné prostupnosti území (propojení jednotlivých sídel)
- vhodné začlenění cyklotras a cyklostezek do uliční sítě a do veřejných prostranství

4.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Kostelec nad Vltavou V sídle Kostelec nad Vltavou je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, zdrojem pitné vody jsou dva stávající vrty situované jihozápadně pod sídlem. Nad vrty je vybudována vodárenská studna. Systém zásobování pitnou vodou sídla Kostelec nad Vltavou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento lze dále rozvíjet.

Příleпов V tomto sídle není v současné době vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování vodou je pomocí domovních studní. Vzhledem k velikosti sídla se nepředpokládá změna systému zásobování vodou.

Sobědraž V tomto sídle není v současné době vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování vodou je pomocí domovních studní. Vzhledem k velikosti sídla se nepředpokládá změna systému zásobování vodou.

Zahrádka V tomto sídle není v současné době vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování vodou je pomocí domovních studní. Vzhledem k velikosti sídla se nepředpokládá změna systému zásobování vodou.

Územní plán, z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, konkrétní vedení vodovodů nenavrhuje. Případné úpravy či nové řešení vodovodní sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umísťovat v rámci ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, preferováno bude umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ

Kostelec nad Vltavou Sídlo Kostelec nad Vltavou je odkanalizováno jednotnou kanalizační sítí, která je zaústěna do centrální ČOV umístěné jižně od sídla. Systém odkanalizování sídla Kostelec nad Vltavou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento lze dále rozvíjet.

Příleпов V sídle Příleпов je jednotná kanalizační síť vybudována pouze částečně. Likvidaci odpadních vod lze řešit individuálně, např. jímkou na vyvážení, domovní čistírnou odpadních vod, septiky. Odpadní vody lze taktéž vyvážet na ČOV v Kostelci nad Vltavou.

- Sobědraž** V sídle Sobědraž je jednotná kanalizační síť vybudována pouze částečně. Likvidaci odpadních vod lze řešit individuálně, např. jímkou na vyvážení, domovní čistírnou odpadních vod, septiky. Odpadní vody lze taktéž vyvážet na ČOV v Kostelci nad Vltavou.
- Zahrádka** V sídle Zahrádka je jednotná kanalizační síť vybudována pouze částečně. Likvidaci odpadních vod lze řešit individuálně, např. jímkou na vyvážení, domovní čistírnou odpadních vod, septiky. Odpadní vody lze taktéž vyvážet na ČOV v Kostelci nad Vltavou.

Územní plán, z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, konkrétní vedení kanalizační sítě nenavrhuje. Vlastní řešení kanalizační sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umísťováno v rámci ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, preferováno bude umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný, stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější nebo v území umístit nové. Územní plán konkrétní umístění nové trafostanice nebo nového vedení elektrické energie nenavrhuje.

V případě potřeby lze nová vedení elektrické energie nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V současné době nejsou jednotlivá sídla napojena na tuto infrastrukturu ani se s ní do budoucna nepočítá, nové návrhy nejsou.

V případě potřeby lze nová vedení plynu nebo stavby související se zásobováním plynem umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Zásobování teplem v jednotlivých sídlech je řešeno individuálně. Územní plán zásobování teplem nenavrhuje.

SPOJE, TELEKOMUNIKACE

Územní plán nové zařízení a vedení nenavrhuje. V případě potřeby lze nová vedení nebo stavby související umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu že ochranné nebo bezpečnostní pásmo nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný komunální odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí přednostně v plochách veřejných prostranství při splnění v nich stanovených podmínek využití a při splnění výše uvedené koncepce veřejných prostranství. Nové plochy pro odpadové hospodářství, které slouží pro sběr, zpracování a skládkování odpadů navrhovány nejsou.

4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení, občanského vybavení – sport a občanského vybavení – střelnice. Dále územní plán definuje koncepci ochrany obyvatelstva, která je zahrnuta do koncepce občanského vybavení.

Plochy občanského vybavení

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti základního občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umístit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a při splnění v nich stanovených podmínek.

Plochy občanského vybavení – sport

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti sportovního vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – sport. Nad rámec těchto ploch, lze stavby a zařízení pro sportovní aktivity umístit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití a při splnění v nich stanovených podmínek.

Plochy občanského vybavení – střelnice

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti specifického sportovního vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – střelnice.

Ochrana obyvatelstva

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje. Stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ve správním území obce Kostelec nad Vltavou územní plán nenavrhuje.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Základní koncepci uspořádání krajiny tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy), vymezení územního systému ekologické stability, zajištění prostupnosti krajiny, ochrana území před erozí a před povodněmi, rekreační využívání krajiny.

5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (KRAJINNÉ TYPY)

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy zemědělské. Tyto plochy slouží k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví, rybníkářství), aktivit sportovních a rekreačních a zejména podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinyotvorné funkce a ekologické stability.
- Nové stavby nebo jiné činnosti v území krajinném nesmí narušit obraz sídla a krajiny, krajinný ráz, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině. Je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. zapojení nové stavby nebo úpravu stávající stavby do okolní krajiny.

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability obce Kostelec nad Vltavou tvoří 40 základních segmentů ÚSES (19 biocenter a 21 biokoridorů) lokální a nadregionální biogeografické úrovně.

- Lokální územní systém ekologické stability je zastoupen dvěma mezofilními (první: LBK 6 až 10 a LBC 11 až 15; druhá LBK 11 až 13 a LBC 16 a17) a dvěma větvemi hydrofilními, z nichž jedna je vázána na tok Jickovického potoka (LBK 1 až 4 a LBC 7 až 9) a druhá na tok potoka Mlázovského (LBK 5 a LBC 10).
- Nadregionální územní systém ekologické stability je zastoupen segmenty nadregionálního biokoridoru označeného NRBK 60. Biokoridor je v zájmovém území zastoupen dvěma větvemi. První je vedena vodním tokem Vltavy (větev, pro kterou se nevylišují vložená biocentra) a druhá pak sleduje údolí toku Vltavy a je specifikována pro mezofilní hájová společenstva. Tato větev je v území zastoupena jedním vloženým biocentrem v regionálních parametrech (NRBK 60 / RBC 831), šesti vloženými biocentry v lokálních parametrech (NRBK 60 / LBC 1 až 6) a osmi úseky nadregionálního biokoridoru (NRBK 60 / 1 až 8).

PŘEHLED BIOCENTER

označení	biogeografický význam a funkční typ	soustava prvků	plocha prvku v zájmovém území (ha)	návaznost mimo řešené území
NRBK 60 / V	Vodní větev nadregionálního biokoridoru	Vodní	30,7	Návaznost ve správním území obcí Jickovice, Kovářov, (Orlík nad Vltavou, Varvažov, Nevěžice).
NRBK 60 / RBC 831	Biocentrum v regionálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	57,3	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / LBC 1	Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	3,5	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / LBC 2	Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	3,4	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / LBC 3	Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	3,3	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / LBC 4	Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	4,3	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / LBC 5	Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	5	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / LBC 6	Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	7	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 7	Lokální biocentrum	Hydrofilní	1,5	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 8	Lokální biocentrum	Hydrofilní	2,2	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 9	Lokální biocentrum	Hydrofilní	3,2	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 10	Lokální biocentrum	Hydrofilní	24,2	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 12	Lokální biocentrum	Mezofilní	4,3	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 13	Lokální biocentrum	Mezofilní	4,2	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 14	Lokální biocentrum	Mezofilní	6,5	Bez návaznosti mimo řešené území.

				řešené území.
LBC 15	Lokální biocentrum	Mezofilní	6,6	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 16	Lokální biocentrum	Mezofilní	3,1	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBC 17	Lokální biocentrum	Mezofilní	3,2	Bez návaznosti mimo řešené území.

PŘEHLED BOKORIDORŮ

označení	biogeografický význam a funkční typ	soustava prvků	délka prvku v zájmovém území (m)	návaznost mimo řešené území
NRBK 60 / 1	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	360	Návaznost v obci Jickovice.
NRBK 60 / 2	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	660	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / 3	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	675	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / 4	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	270	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / 5	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	700	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / 6	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	650	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / 7	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	681	Bez návaznosti mimo řešené území.
NRBK 60 / 8	Úsek nadregionálního biokoridoru	Mezofilní hájová	350	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 1	Lokální biokoridor	Hydrofilní	585	Návaznost v obci Jickovice.
LBK 2	Lokální biokoridor	Hydrofilní	2 000	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 3	Lokální biokoridor	Hydrofilní	1960	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 4	Lokální biokoridor	Hydrofilní	635	Návaznost v obci Kovářov.
LBK 5	Lokální biokoridor	Hydrofilní	1 230	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 6	Lokální biokoridor	Mezofilní	1 560	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 7	Lokální biokoridor	Mezofilní	1 560	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 8	Lokální biokoridor	Mezofilní	1 570	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 9	Lokální biokoridor	Mezofilní	1 370	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 10	Lokální biokoridor	Mezofilní	1 880	Bez návaznosti mimo

				řešené území.
LBK 11	Lokální biokoridor	Mezofilní	1 260	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 12	Lokální biokoridor	Mezofilní	2 000	Bez návaznosti mimo řešené území.
LBK 13	Lokální biokoridor	Mezofilní	466	Předpokládaná návaznost v obci Kovářov.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do ploch ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní využití

Je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Přípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, vyjma staveb níže uvedených.

- Stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití

- Je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Zachován je i systém tras pro cykloturistiku i pěší turistiku.

Nové trasy propojení navrhovány nejsou. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací a za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní a technické infrastruktury v případě, že nedojde k jejímu narušení nebo narušení krajinného rázu, to vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající účelové komunikace a cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán konkrétní protierození opatření nenavrhuje a ani plochy určené pro protierození opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze (např. vodní nebo větrné), je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou je stanoveno záplavové území, nicméně toto kopíruje břehy vodní nádrže Orlík a nijak neohrožuje zastavěné území nebo navrhované zastavitelné plochy. Z tohoto důvodu územní plán konkrétní protipovodňová opatření nenavrhuje. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Stavby umístěvané v návaznosti na vodní toky nesmí zhoršovat průběh případné povodně a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.

5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Z hlediska rekreačního využívání krajiny vytváří základní a klíčový potenciál řeka Vltava, resp. vodní nádrž Orlík.

Pro rekreační využívání krajiny je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- Respektovat podmínky využití ploch vodních a vodohospodářských, které umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík.
- Respektovat podmínky využití ploch lesních navazující na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly.
- Respektovat stávající turistické trasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík.
- Pro zkvalitnění atraktivity břehů je navržena asanace nevhodných nebo nevyužívaných staveb.

- Nepřipustit vznik nových center turistického ruchu sloužících pro ubytování ve volné krajině, tyto stavby by měly vznikat v jednotlivých sídlech propojených s vodní nádrží Orlík sítí turistických a cyklistických tras nebo stezek.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, to vše při splnění podmínek využití konkrétní plochy.

5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán plochy pro dobývání ložisek nerostů nevymezuje.

5.8 VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KOSTELEEC NAD VLTAVOU

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
L1	plochy lesní	3,08

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ SOBĚDRAŽ

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)
L2	plochy lesní	1,58
L3	plochy lesní	1,20
L4	plochy lesní	2,67
L5	plochy lesní	1,58
L6	plochy lesní	2,32
L7	plochy lesní	1,30

5.9 VYMEZENÍ PLOCH ASANACE

Územní plán Kostelec nad Vltavou vymezuje několik ploch asanace. Jedná se o stávající objekty znehodnocujících původní přírodní prostředí při břehu vodní nádrže Orlík.

kód	požadovaný způsob využití
A1	krajinotvorné funkce a ekologické stability
A2	krajinotvorné funkce a ekologické stability
A3	krajinotvorné funkce a ekologické stability
A4	krajinotvorné funkce a ekologické stability

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezuje níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci funkčního uspořádání území.

základní typy území	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
obytné	Plochy smíšené obytné	S
	Plochy zeleně soukromé	Z
rekreační	Plochy občanského vybavení – sport	Os
	Plochy občanského vybavení – střelnice	Or
	Plochy rekreace	R
veřejná infrastruktura	Plochy občanského vybavení	O
	Plochy dopravní infrastruktury	D
	Plochy technické infrastruktury	T
	Plochy veřejných prostranství	P
	Plochy veřejných prostranství – zeleň	Pz
produkční	Plochy výroby a skladování	V
	Plochy výroby a skladování – zemědělství	Vz
	Plochy smíšené výrobní	Vs
krajinné	Plochy vodní a vodohospodářské	VV
	Plochy zemědělské	A
	Plochy lesní	L
	Plochy smíšené nezastavěného území	H

S PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**Hlavní využití**

plochy smíšené obytné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, zemědělství

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Z PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ

Hlavní využití

plochy zeleně soukromé

Přípustné využití

- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky,
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény
- oplocení pozemků

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a stavby budou slučitelné s hlavním využitím,
- nebude narušen krajinný ráz prostředí.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Os PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT**Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – sport

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha, střelnice
- stavby a zařízení pro jezdecký sport, např. drezůra, parkur, dostihy
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám sportu a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné se sportovními aktivitami

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Or PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – STŘELNICE

Hlavní využití

plochy občanského vybavení – střelnice

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- objekty, stavby a zařízení technického, provozního a bezpečnostního zázemí střelnice (např. střeliště, akustické zástěny, hlediště, sklady)

To vše za podmínky, že:

- dojde k zachování dostatečné kapacity nivy pro extrémní vodní průtoky (Q20 a větší),
- bude při maximální možné míře respektován současný stav nivy, její reliéf, dynamika koryta toku a rozsah nivních porostů,
- celková zastavěnost (zastavěná plocha) všemi budovami včetně přístupových cest a všech zpevněných ploch nepřesáhne 10% z celkové rozlohy zastavitelné plochy Or1,
- budou splněny hygienické limity hluku ze střelnice pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.

- oplocení areálu

To vše za podmínky, že:

- oplocení areálu prokazatelně negativně neovlivní extrémní vodní průtoky, a pokud významně negativně neovlivní migrační potenciál nivy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

R PLOCHY REKREACE**Hlavní využití**

plochy rekreace

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro rekreaci, např. tábořiště, kempy, rekreační louky, rekreační objekty
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám sportu a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné se sportovními aktivitami

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

O PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**Hlavní využití**

plochy občanského vybavení

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby,
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

D PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**Hlavní využití**

plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

T PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití

plochy technické infrastruktury

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovod, produktovod

Podmíněně přípustné využití

- související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn., mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

P PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**Hlavní využití**

plochy veřejných prostranství

Přípustné využití

- pozemky náměstí, návší, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy, chodníky
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. altány, pergoly, vodní prvky, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Pz PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. altány, pergoly, vodní prvky, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

V PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**Hlavní využití**

plochy výroby a skladování

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Vz PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ**Hlavní využití**

plochy výroby a skladování – zemědělství

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktury
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Vs PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**Hlavní využití**

plochy smíšené výrobní

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- související dopravní a technická infrastruktura
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

VV PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití

plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti vodních děl
- doprovodná a izolační zeleň
- revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím
- budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod apod.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

A PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití

plochy zemědělské

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu: orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a dále rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny, seníky, přístřešky pro zvěř, ohradníky pastvin, výběhy
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu)
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- měnit funkci na pozemky určené k plnění funkce lesa
- měnit funkci na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související
- stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů

L PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití

plochy lesní

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu; z těchto je přípustný pouze výše uvedený záměr nadmístního významu D1)

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura souvisí s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- výstavba vodních děl

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních a budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz prostředí.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

H PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**Hlavní využití**

plochy smíšené nezastavěného území

Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodních toků, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu)
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz prostředí.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižující ekologickou hodnotu území
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

kód	popis VPS	katastrální území
D1	koridor dopravní infrastruktury (koridor pro umístění severního obchvatu sídla Hrejkovice)	Sobědraž

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Kostelec nad Vltavou obsahuje 141 stran textu.

Grafická část, **příloha č. 1** výroku územního plánu Kostelec nad Vltavou obsahuje: 1. Výkres základního členění v měřítku 1: 5 000, 2. Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000, 3. Výkres urbanistické koncepce v měřítku 1: 5 000, 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 5 000.

Grafická část, **příloha č. 2** odůvodnění územního plánu Kostelec nad Vltavou obsahuje: 5. Koordinační výkres v měřítku 1: 5 000, 6. Výkres širších vztahů v měřítku 1: 100 000, 7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení územního plánu Kostelec nad Vltavou bylo zahájeno na základě žádosti ze dne 16. 4. 2014. Zpracovatelem územního plánu bylo vybráno Studio, Ing. Lenka Šímová. Návrh zadání oznámil Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje veřejnou vyhláškou dne 13. 5. 2014 a vystavil po zákonnou dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Dle § 47 odst. 2 stavebního zákona dotčené orgány státní správy, krajský úřad a sousední obce mohli uplatnit do 30 dnů požadavky, připomínky a podněty. Dle § 47 odst. 5 stavebního zákona bylo konečné zadání doplněné o požadavky a připomínky schváleno zastupitelstvem obce dne 14. 7. 2014.

Dle § 47 odst. 5 stavebního zákona nebylo uloženo zpracování konceptu územního plánu. Na základě schváleného zadání vypracoval projektant návrh územního plánu v souladu se stavebním zákonem a dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dle § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel oznámil dobu a místo konání společného jednání nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, obci Kostelec nad Vltavou a sousedním obcím. Společné jednání o návrhu proběhlo dne 12. 5. 2015 na Městském úřadě Milevsko, pracoviště Sažinova 843, kancelář č. 106. Dle § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel umožnil po zákonnou dobu 30 dnů všem výše uvedeným orgánům nahlížet do návrhu. Dle § 50 odst. 2 zákona do 30 dnů od společného jednání dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska a sousední obce své připomínky. Dle § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel oznámil společné jednání veřejnou vyhláškou. Každý mohl uplatnit k návrhu územního plánu připomínky do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky.

Dle § 50 odst. 7 stavebního zákona posoudil návrh územního plánu Krajský úřad Jihočeského kraje v Českých Budějovicích, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic a na základě zákonem stanovených podkladů vydal dne 24. 7. 2015 nesouhlasné stanovisko pod č. j. KUJCK 55959/2015/OREG. Návrh byl upraven dle tohoto stanoviska. Poté byla zaslána žádost po odstranění nedostatků. Dne 21. 9. 2015 přišlo kladné potvrzení po odstranění nedostatků KUJCK|70571|OREG. Návrh byl upraven dle pokynů pro upravení návrhu.

Dle § 52 stavebního zákona pořizovatel dnem 27. 01. 2016 zahájil veřejné projednání návrhu a vystavil tuto dokumentaci po zákonnou dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky k veřejnému nahlédnutí. Pořizovatel dle § 52 odst. 1 stavebního zákona přizval k veřejnému projednání jednotlivě obec Křižanov, dotčené orgány a sousední obce.

Veřejné projednání se konalo dne 4. 3. 2016 na obecním úřadě v Kostelci nad Vltavou. Na veřejném projednání byly podány 4 námitky. Do 7 dnů od veřejného projednání přišly 2 námitky a jedna připomínka. Soupis námitek a připomínky byl rozeslán dotčeným orgánům výzvou o uplatnění stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Dle § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu a zajistil konečnou úpravu návrh územního plánu. Tento byl zastupitelstvu předložen k vydání.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na správní území sousedních obcí, jak dokládá výkres širších vztahů.

2.1 USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH VZTAZÍCH

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA PŘÍRODY A KRAJINY

Oblast na pomezí středních a jižních Čech má dodnes charakter méně urbanizované spíše venkovské krajiny. Z typologického hlediska se jedná o krajinu vrchovin Hercynika, z hlediska využití se jedná o lesozemědělskou krajinu, z hlediska osídlení oblast patří k vrcholně středověké sídelní krajině. Krajina vyniká neobyčejnou líbezností, členitostí, rozmanitostí a bohatstvím prvků krajinné scény. Mozaikovitost krajiny je drobná a zemědělské využití respektuje živý terén. V krajině se střídají lesy, lesíky, remízky, pole, louky a pastviny, prostorová struktura je dotvořena rozptýlenou zelení sledující drobné vodní toky a soustavy rybníků a rybníčků v kaskádovém uspořádání. Krajina vyniká jedinečnými scenériemi s vysokou rekreační atraktivností, harmonií měřítka a harmonií prostorových vztahů. Identifikované hlavní znaky vizuální charakteristiky vč. estetických hodnot, harmonického měřítka a vztahů v krajině:

- jemně členitý georeliéf s množstvím terénních dominant a prostorových akcentů,
- drobné rybníční soustavy v pahorkatinném reliéfu,
- bohatá prostorová členitost krajiny s množstvím nelesní strukturní zeleně,
- zřetelné linie morfologie plochého a mírně zvlněného terénu (horizonty, hřbetnice),
- výrazně harmonické měřítko krajiny se souladem zástavby a krajinného rámce.

Snahou návrhu řešení územního plánu je maximálně zachovat tyto krajinné hodnoty a nenavrhnout příliš velký rozvoj neodpovídající skutečným potřebám obce a který by v důsledku znamenal narušení harmonie prostorových vztahů mezi sídly a okolní krajinou.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA ÚSES

V územním plánu je významným nástrojem k posílení a udržení biodiverzity krajiny územní systém ekologické stability. Územní systém ekologické stability vymezený v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí je respektován, jednotlivé vymezené prvky ÚSES navazují na dříve vymezené, vyjma lokálního biokoridoru LBK13. Tento biokoridor byl částečně převzat z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou, nicméně v současné době není v územním plánu obce Kovářov vymezen.

Návaznost vymezení územního systému ekologické stability na územně plánovací dokumentaci okolních obcí: Kovářov, Jickovice a Hrejkovice.

2.2 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA V ŠIRŠÍCH VZTAŽÍCH

ŠIRŠÍ VZTAHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Správní území obce Kostelec nad Vltavou je protínáno silnicí I. třídy (silnice I/19) spojující kraje Plzeňský, Středočeský, Jihočeský, Vysočinu a Jihomoravský. Tato silnice má značný místní, regionální i celostátní dopravní význam. Správní území Kostelec nad Vltavou je skrze tuto komunikaci přímo spojeno se sídlem Milevsko.

Správním územím obce Kostelec nad Vltavou dále prochází několik silnic III. třídy, a to

- III/1212019 spojující sídlo Sobědraž se silnicí I/19 a II/121,
- III/10536 spojující přes silnici III/10241 sídlo Přílepov se silnicí I/19 a II/102,
- III/0196a spojující sídlo Zahrádky se sídlem Kostelec nad Vltavou,
- III/10238 propojující přes silnici III/10534 sídlo Kostelec nad Vltavou se sídlem Kovářov.

Správní území obce Kostelec nad Vltavou má velmi dobrou dopravní dostupnost do měst Milevsko a taktéž města Písek.

Územní plán navrhuje koridor D1 pro umístění obchvatu obce Hrejkovice. Územní plán Kostelec nad Vltavou tento koridor navrhuje z důvodu návaznosti na platný územní plán Hrejkovice, resp. s ohledem na širší vztahy v území.

Správním územím prochází dálková cyklotrasa (Vltavská), vedoucí podél toku řeky Vltavy. Trasa vede z Kvildy přes Český Krumlov, České Budějovice, Týn nad Vltavou, Orlík a Štěchovice do Prahy a dále přes Kralupy nad Vltavou do Mělníka.

Správním územím prochází vodní cesta dopravně významná využívaná (Vltava od Českých Budějovic (ř. km 239,6) do Třebenic (ř. km 91,5), vodní cesta I. třídy, pro plavidla o nosnosti do 300 tun.

ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Sídlo je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťuje dvanáct transformoven napojených na nadzemní vedení elektrické energie. V elektronických komunikacích je území propojeno s jihočeským krajem sítí dálkových kabelů. V současné době není správní území obce Kostelec nad Vltavou zásobováno plynem. Odkanalizování ani zásobování vodou není řešeno v širších vztazích, zůstává bez vazby na sousední obce.

ŠIRŠÍ VZTAHY Z HLEDISKA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Obec Kostelec nad Vltavou disponuje ze základní občanské vybavenosti pouze poštou, prodejnou potravin, mateřskou školkou, knihovnou, muzeem. Ostatní občanské vybavení zde chybí (vzdělání, zdravotní služby, sociální služby apod.), nicméně z důvodu blízké vzdálenosti a dobrého dopravního napojení na město Milevsko, vzdáleného pouze 13 km, tak toto chybějící vybavení v sídle Kostelec nad Vltavou nepředstavuje významnější problém. Základní občanskou vybaveností disponuje i obec Kovářov (základní škola, zdravotnické zařízení), která je od sídla Kostelec nad Vltavou vzdálena pouze 6 km.

2.3 POSTAVENÍ OBCE V SÍDELNÍ STRUKTUŘE

VAZBY NA VÝZNAMNÉ CENTRA OSÍDLENÍ REGIONU

Obec Kostelec nad Vltavou leží 13 km západně od města Milevsko. Z důvodu chybějícího základního občanského vybavení je nutné dojet do města Milevsko, jako významného centra regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. Velmi dobrá dostupnost je i do města Písek, které rovněž představuje významné centrum regionu s nabídkou služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, i když vyjížděková vzdálenost do něj je podstatně vyšší než do města Milevsko. Určité služby v oblasti základního občanského vybavení poskytuje i 6 km vzdálené sídlo Kovářov.

POSTAVENÍ V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Správní území obce Kostelec nad Vltavou je tvořeno katastrálním územím Kostelec nad Vltavou (sídlo Kostelec nad Vltavou), katastrálním územím Sobědraž (sídlo Sobědraž), katastrálním územím Přílepov (sídlo Přílepov) a katastrálním územím Zahrádka u Kovářova (Zahrádka). Do budoucna představuje obec Kostelec nad Vltavou zajímavý potenciál a to jak z hlediska ekonomického, tak i z hlediska možnosti rekreačního. Z hlediska ekonomického je jeho potenciál tvořen polohou na silnici I/19 a blízkostí města Milevska. Z tohoto důvodu územní plán vymezuje nové rozvojové lokality určené pro výrobu a skladování. Z hlediska možnosti nabídky rekreace představuje správní území obce Kostelec nad Vltavou zajímavou lokalitu v blízkosti vodní nádrže Orlík a nezátíženou negativními vlivy „masové“ cestovního ruchu. Z tohoto důvodu územní plán stanovuje podmínky pro možný rozvoj rekreace vhodně zasazené do kontextu původních historických sídel a vodní nádrže Orlík.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce neleží v žádné takovéto ose nebo oblasti, které Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace vymezuje.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se žádný netýká správního území obce Kostelec nad Vltavou.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže.

- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Při plánování rozvoje ve správním území obce Kostelec nad Vltavou jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Umírněným rozvojem v rámci možností území a s přednostním vymezením nových rozvojových ploch v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Výsledné řešení je výsledkem diskuse a rozhodnutí volených orgánů obce, dotčených orgánů, veřejnosti a v neposlední řadě i projektanta a specialistů z různých oborů.
- Navržená řešení v územním plánu respektují principy integrovaného rozvoje území (prostorových, odvětvových a časových hledisek). Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je provedeno s logickou návazností např. doprava, technická infrastruktura. Stejně tak navržené řešení zohledňuje provázání věcně a logicky blízkých témat, např. rozsah navržených ploch a předpokládaný rozvoj zohledňuje dosah základního občanského vybavení, vzdělání, trh práce. Navržené řešení zohledňuje i časové hledisko, rozsah navržených ploch realisticky sleduje předpokládaný rozvoj výstavby.
- Územní plán vytváří dostatek ploch, s různorodou možností využití, pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v této oblasti.
- Dobré spojení se sídlem Milevsko, jako významným centrem regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, je umožněno respektováním stávajícího dopravního napojení obce Kostelec nad Vltavou na toto centrum. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch a vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s upřednostněným polyfunkčním využitím pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.
- Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání sídelní zeleň a zeleň v krajině a minimalizuje její fragmentaci. Toho je dosaženo jak vymezením krajinného území a

vhodnou koncepcí systému sídelní zeleně, tak i vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- Zásady ochrany přírody a krajiny ve správním území obce Kostelec nad Vltavou jsou důsledně respektovány, jak dokládají jednotlivé koncepce definované ve výrokové části územního plánu a definované podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro typ území krajinné. Návrhem územního systému ekologické krajiny dochází k udržení, případně zvyšování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenými podmínkami využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Migrační prostupnost krajiny je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability
- Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) je dbáno na zachování prostupnosti území.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístění objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Územní plán respektuje dobré dopravní napojení do regionálního spádového centra Milevsko jako středně významného centra. Návrhem čistírny odpadních vod a dále umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití přispívá územní plán ke zkvalitnění systému dopravní a technické infrastruktury.
- Nová výstavba je navrhována v návaznosti na dopravní infrastrukturu a to s ohledem na její kapacitu. Navrhované plochy jsou takového rozsahu, že nevyvolají nároky na její dodatečnou výstavbu. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení dostupnosti území umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- Trasa silnice I. třídy je vedena mimo sídla, čímž je eliminováno možné negativní ovlivnění lidského zdraví.
- Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.), jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Přirozenou retenci reguluje územní plán stanovenou intenzitou využití pozemků v zastavitelných plochách.
- Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou není stanoveno jiné záplavové území, než záplavového území Q100 řeky Vltavy probíhající pouze při břehu vodní nádrže Orlík. V případě potřeby územní plán umožňuje realizovat protipovodňová opatření v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Územní plán zastavitelné plochy v záplavovém území nenavrhuje.

- Územní plán v rámci širších vztahů řeší vazby na okolní obce a na město Milevsko, jako regionální spádové centrum. Územní plán dále vytváří územní a prostorové předpoklady pro rozvoj silniční dopravy. Územní plán řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Milevsko.
- Územní plán řeší rozvoj území v potřebných věcných i časových souvislostech mj. vymezením rozvojových ploch v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje sídla v současné době a v nejbližší budoucnosti. Ochranu významných sídelních prostorů zajišťuje vymezením veřejných prostranství a definováním prostorové a plošné regulace.
- Územní plán respektuje stávající trasy silniční dopravy a také stávající cyklotrasy procházející územím. Plochy pro dopravu je také možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům dostatečné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.
- Územní plán splňuje nároky na technickou infrastrukturu, respektuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Toho je dosaženo návrhem nových ploch kanalizačních objektů (čistírny odpadních vod) a dále umožněním řešení vodovodní a kanalizační sítě v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.
- Územní plán nenavrhuje plochu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Případné umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. využití sluneční energie, spalování biomasy) lze řešit v rámci vymezených ploch výroby a skladování, ploch smíšených výrobních při splnění v nich definovaných podmínek využití.
- Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování standardu stávajícího bytového fondu vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu. Správní území obce Kostelec Nad Vltavou se nachází ve specifické oblasti Orlicko. Pro tuto oblast Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění první aktualizace definují zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území. Tyto jsou územním plánem respektovány.

- Územní plán nepřipouští vznik nových center turistického ruchu sloužících pro ubytování ve volné krajině, tyto stavby by měli vznikat v jednotlivých sídlech propojených s vodní nádrží Orlick sítí turistických a cyklistických tras nebo stezek. Pro zkvalitnění atraktivity břehů je navržena asanace nevhodných nebo nevyužívaných staveb.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule,

mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

- Územní plán, vyjma nových rekreačních ploch v návaznosti na sídlo Zahrádka, nové rekreační plochy nenavrhuje. Snahou je řešení upřednostňující zvýšení kvality před navyšováním kvantity.
- Z hlediska rekreačního využívání krajiny vytváří základní a klíčový potenciál řeka Vltava, resp. vodní nádrž Orlík. Tomuto je podřízena i koncepce rekreačního využívání krajiny.
- Stavby pro lázeňství nejsou v územním plánu navrhovány. Bude-li však z hlediska rozvoje správního území obce Kostelec nad Vltavou toto navrhováno, plochy s rozdílným způsobem využití (např. plochy rekreace) takovéto využití nevylučují.
- Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazující na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík.
- Územní plán navrhuje plochu čistírny odpadních vod.
- Správní území obce Kostelec nad Vltavou nezasahuje do krajinné památkové zóny Orlicko a ani do rozvojové osy Severojižní – Pasovská a Písecko – Táborská.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se týká správního území obce Kostelec nad Vltavou následující:

- Koridor dopravní infrastruktury D6/4 obchvat Hrejkovic – vedení nové silnice mezi severním okrajem zastavěného území obce Hrejkovice a Hrejkovickým rybníkem.
Územní plán tento koridor respektuje a dále dle místních podmínek zpřesňuje při zachování minimální šíře pro realizaci požadovaného záměru.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Z těchto záměrů se týká správního území obce Kostelec nad Vltavou následující:

- Nadregionální biokoridor NBK60 Štěchovice - Hlubocká obora.
- Regionální biocentrum RBC831 Chomouty.

Územní plán tyto prvky respektuje a dále dle místních podmínek zpřesňuje při zachování minimálních parametrů.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Z těchto záměrů se správního území obce Kostelec nad Vltavou žádný netýká.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze priority týkající se správního území obce Kostelec nad Vltavou.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištěné funkčnosti.
- Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové části územního plánu. Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Ochrana území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami je zajištěna v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Ochrana zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde je umožněno v daných plochách realizovat taková opatření, která povedou k minimalizaci eroze. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana.
- Územní plán nenavrhuje v území záměry, které by vedly

k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.

**priority pro zajištění
hospodářského
rozvoje**

- Navržené řešení v územním plánu upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Územní plán navrhuje několik přestavbových ploch v zastavěném území sídel, v lokalitách bývalých zemědělských provozů a areálů.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Vlastní umístění objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.). Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazující na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík.
- Rozvoj podnikání je umožněn v rámci ploch s polyfunkčním využitím – plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy výroby a skladování – zemědělství, plochy smíšené obytné. Tyto navrhované plochy, kde je tento rozvoj umožněn, jsou vymezovány zejména v návaznosti na již zastavěné území a dále v návaznosti na stávající silniční síť.
- Územní plán zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů veřejné technické infrastruktury, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Územní plán navrhuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a dále koncepci občanského vybavení.

**priority pro zajištění
sociální soudržnosti
obyvatel**

- Umírněným rozvojem v rámci možností území a vymezením nových rozvojových ploch přednostně v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- Možné spojení se sídlem Milevsko, jako významným centrem regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání je umožněno respektováním stávajícího kvalitního dopravního napojení celého správního území Kostelec nad Vltavou na toto město. Nabídkou

dostatku zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.

- Navržené řešení v územním plánu upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Územní plán navrhuje několik přestavbových ploch v zastavěném území sídel, v lokalitách bývalých zemědělských provozů a areálů. Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání sídelní zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak i v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby a definuje charakter a strukturu zástavby sídel, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Územní plán vymezuje plochy pro asanaci v místech s nepříznivými dopady lidských činností na kvalitu životního prostředí.
- Územní plán navrhuje taková řešení, zejména při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které vede k zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze podmínky týkající se správního území obce Kostelec nad Vltavou.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištěné funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Navržené řešení vytváří vyváženost zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,

- Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití.
- Navržené řešení v územním plánu upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Územní plán navrhuje několik přestavbových ploch v zastavěném území sídel, v lokalitách bývalých zemědělských provozů a areálů. Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla.
- Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby nekolidovaly se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.
- Územní plán respektuje stávající vodní plochy a vodní toky, definuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy vodní a vodohospodářské) a nenavrhuje žádné záměry, které by negativně ovlivňovaly jejich stávající nebo budoucí využití.
- Územní plán nenavrhuje v ložiskovém území žádný záměr, který by mohl negativně ovlivnit jejich budoucí využití.

**podmínky koncepce
ochrany a rozvoje
kulturních hodnot**

- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu.
- Ochrana kulturních hodnot je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu
- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísnuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví
- Ochrana krajiny (přírodních hodnot) je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při

zachování a rozvojení hodnot území.

**podmínky koncepce
ochrany a rozvoje
civilizačních hodnot**

- Územní plán definuje koncepci veřejné infrastruktury, kdy dbá na zachování stávajícího kvalitního dopravního napojení celého správního území Kostelec nad Vltavou na město Milevsko a napojení rozvojových lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení nových rozvojových ploch přednostně v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšování kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení včetně sídelní zeleně.
- Navržené řešení v územním plánu upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Územní plán navrhuje několik přestavbových ploch v zastavěném území sídel, v lokalitách bývalých zemědělských provozů a areálů. Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání sídelní zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak i v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Pro řešené území se jedná o typ krajiny lesní, rybníční, vodní (přehradní) nádrže a lesopолní. Zásady využívání pro ně stanovené územní plán respektuje, jak je uvedeno níže.

**krajina
lesní**

- Územní plán zábory pozemků určených k plnění funkce lesa nenavrhuje.
- Územní plán v plochách lesních zastavitelné plochy nevymezuje.
- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby sídel, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu a ochrana jejich architektonických a urbanistických znaků.
- Územní plán rozvoj chatových osad v plochách lesa nenavrhuje.

krajina rybníční

- Územní plán respektuje stávající vodní plochy a vodní toky.
- Zastavitelné plochy v návaznosti na vodní plochy a toky jsou vymezovány tak, aby nedošlo ke zhoršení kvality vod.
- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby sídel, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu a ochrana jejich architektonických a urbanistických znaků.
- Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazujících na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

vodní (přehradní) nádrže

- Zastavitelné plochy v návaznosti na vodní nádrž Orlík nejsou vymezovány.
- Územní plán umožňuje realizaci revitalizačních opatření, která povedou ke zvýšení kvality vod v konkrétních plochách s rozdílným způsobem využití.
- Plochy vodní a vodohospodářské, kam je zahrnuta vodní nádrž Orlík, umožňují v rámci stanovených podmínek využití i realizaci protipovodňových opatření.
- Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazujících na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

krajina lesoplní

- Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení

retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.

- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby sídel, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu a ochrana jejich architektonických a urbanistických znaků.
- Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazující na vodní nádrže Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které územní plán Kostelec nad Vltavou, jak je uvedeno níže, respektuje.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1 Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v územním plánu dodržován. Územní plán Kostelec nad Vltavou vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí ve správním území obce, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí. Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Koncepce územního plánu preferuje především transformaci, tedy zkvalitnění a

doplnění stávající urbanistické struktury.

- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Kostelec nad Vltavou je zajištěna kontinuitou a návazností na předchozí územní plán, na zpracované územně analytické podklady a na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Územní plán svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- soulad s § 18 odst. 3** Územní plán respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou v územním plánu respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání hodnoty území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.
- Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu mj. i potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Případné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí (minimální podíl zeleně). Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel sídla, neměly být novou výstavbou negativně ovlivněny
- soulad s § 18 odst. 5** Územní plán tento princip respektuje, podmínky využití ploch v krajinném (nezastavěném) území umístování uvedených staveb, zařízení a jiných opatření koordinuje. Územní plán navrhuje územní rozvoj formou variabilnějšího způsobu využití ploch.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení územní plán využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** V příslušných kapitolách textové části územního plánu a v grafické části je stanovena základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce

s ohledem na hodnoty a podmínky území. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a dále podmínky plošné a prostorové regulace chrání hodnoty území.

soulad s § 19 odst. 1 písm. c) Územní plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Územní plánu respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.

soulad s § 19 odst. 1 písm. d) Územní plán prostřednictvím plošných a prostorových regulativů a dále podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. K tomuto přispívají i definované podmínky respektování charakteru a struktury zástavby.

soulad s § 19 odst. 1 písm. e) Územní plán v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenou urbanistickou koncepcí zohledňuje morfologii terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla. Územní plán stanovenou urbanistickou koncepcí, odvozuje taktéž od polohy a charakteru a struktury zástavby v sídle.

soulad s § 19 odst. 1 písm. f) Územní plán pořadí provádění změn v území (etapizaci) nenavrhuje.

soulad s § 19 odst. 1 písm. g) Územní plán svým řešením minimalizuje vytváření možných ohrožení v území, např. ekologických či přírodních. Nová opatření, která povedou k minimalizaci možných ohrožení, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

soulad s § 19 odst. 1 písm. h) Územní plán svým zaměřením vytváří podmínky pro co nejvyšší variabilitu způsobu využití sídla pro služby, výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Tato variabilita povede mj. i k snazšímu vytváření pracovních příležitostí. Jeho řešení je tak zaměřeno spíše na prevenci negativních důsledků náhlých hospodářských změn, než na odstraňování jejich důsledků.

soulad s § 19 odst. 1 písm. i) Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

soulad s § 19 odst. 1 písm. j) Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především racionálním využitím již zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.

soulad s § 19 odst. 1 písm. k) Územní plán požadavky a potřeby civilní obrany plně respektuje. Požadavek na respektování Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje je v územním plánu obsažen.

soulad s § 19 odst. 1 písm. l) Pro zkvalitnění atraktivity břehů vodní nádrže Orlík je navržena asanace nevhodných nebo nevyužívaných staveb.

soulad s § 19 odst. 1 písm. m) Územní plán obsahuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek, ochrany přírody a krajiny. Respektuje však taktéž přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných

- zájmů.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Územní plán respektuje vodní zdroje a chrání zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa a stejně tak ložiska nerostných surovin.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce, koncepce ochrany hodnot, koncepce uspořádání krajiny a při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.

- plochy občanského vybavení – sport** – Jedná se o plochy vymezené pouze za účelem zajištění sportovních a odpočinkových aktivit.
- plochy občanského vybavení – střelnice** – Jedná se o plochy vymezené pouze za účelem zajištění specifických sportovních aktivit spojených s provozem střelnice.
- plochy veřejných prostranství – zeleň** – Jedná se o plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících pro vytváření ekologické stability a rovnováhy v sídle, které mají charakter veřejného prostranství a plní funkci kompoziční a odpočinkovou.
- plochy výroby a skladování – zemědělství** – Jedná se o plochy vymezené pouze za účelem zajištění podmínek pro umístění zemědělských aktivit.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byla v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 této vyhlášky.

- plochy zeleně soukromé** – Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro

každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu Kostelec nad Vltavou. Návrh územního plánu Kostelec nad Vltavou byl řádně projednán ve smyslu §§ 50 až 53 stavebního zákona a §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Stanoviska dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu Kostelec nad Vltavou jsou součástí spisu, vázícího se k pořizování územního plánu Kostelec nad Vltavou.

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání územního plánu Kostelec nad Vltavou vplynuly následující požadavky, které územní plán, jak je uvedeno níže, respektuje.

Respektovat Politiku územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

Respektování Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je odůvodněno v kapitole 3 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Respektovat územně analytické podklady ORP Milevsko

Respektování územně analytických podkladů ORP Milevsko je odůvodněno v kapitole 8.3 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje.

Provéřit zastavitelné plochy vymezené v platné územně plánovací dokumentaci obce Kostelec nad Vltavou.

Zastavitelné plochy vymezené v předchozím územním plánu Kostelec nad Vltavou byly prověřeny a v případě zjištěné potřeby jejich vymezení, aktuálnosti záměru nebo vhodnosti pro další rozvoj sídel byly v územním plánu i nadále ponechány či redukovány podle potřeb.

Provéřit v případě potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Pro celé správní území obce Kostelec nad Vltavou bylo vyhodnoceno využití zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch v předchozím územním plánu Kostelec nad Vltavou a definována potřeba vymezení ploch nových. Toto

Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a dalšímu rozvoji.

Prověřit nevyužívaná území jako přestavbové plochy.

Prověřit stávající návrh koncepce veřejné infrastruktury dle dosud platného územního plánu obce Kostelec nad Vltavou. V případě potřeby tuto koncepci upravit, aktualizovat nebo navrhnout novou.

Do návrhu územního plánu zapracovat územní systém ekologické stability včetně stanovení zásad ochrany jeho jednotlivých skladebných částí.

Respektovat teze rozvoje.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby.

Požadavky na územní studie, regulační plány nebo dohody o parcelaci.

vyhodnocení je uvedeno v kapitole 8.4 zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně.

Územní plán definuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Územní plán definuje plochy přestavby.

Územní plán prověřil koncepci veřejné infrastruktury definovanou v předchozím územním plánu obce Kostelec nad Vltavou a nově ji definoval s ohledem na současný stav území a jeho nepředpokládaný rozvoj a s ohledem k možnostem jednotlivých sídel.

Územní plán navrhuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky využití ploch zařazených v něm.

Územní plán popsané teze rozvoje respektuje, vhodně je zařazuje do konkrétních koncepcí územního plánu a zároveň definuje podmínky využití území umožňující jejich zachování a další možný rozvoj.

Územní plán v souladu se zadáním vymezuje jako veřejně prospěšné stavby pouze záměry dopravní infrastruktury. Vymezené plochy pro asanace nejsou mezi veřejně prospěšné stavby zařazeny, a to z důvodu nadbytečnosti tohoto institutu pro tyto plochy. Záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby. Protipovodňová opatření navrhována nejsou.

Územní plán plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nenavrhuje.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu.

Územní plán v případě jeho uspořádání textové a grafické části respektuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

8.1 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Pro vymezení zastavěného území byla výchozím podkladem hranice vymezená v územním plánu obce Kostelec nad Vltavou (nabytí účinnosti dne 10. 3. 2004). Další úpravy byly provedeny na základě konfrontace s údaji Katastru nemovitostí a vlastních průzkumů v terénu, zjištění skutečného stavu v území. Zastavěné území je vymezeno k datu 12. 5. 2014 a je vyznačeno v grafické části územního plánu.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a přírodou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace bez zvláštního odůvodnění za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je zvýšení hustoty stávajícího zastavěného území a ochrana volné krajiny.

Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

umírnění rozvoj

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy s ohledem na možný nárůst obyvatel v jednotlivých sídlech. Vhodně definované podmínky umožňují zvyšovat hustotu zástavby (zahušťování činností a nárůst rozmanitosti činností) a růst do výšky podle přirozených potřeb a historických souvislostí a taktéž s ohledem k charakteru území. Tímto je omezeno další rozpínání sídel do krajiny. Vhodně definovanými podmínkami využití je umožněno odehrávání veškerých životních aktivit přímo v sídlech. Navržené řešení v územním plánu upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Územní plán navrhuje několik přestavbových ploch v zastavěném území sídel, v lokalitách bývalých zemědělských provozů a areálů. Jedná se o místa s předpokladem změny dosavadního charakteru.

Územní plán každé sídlo vyhodnotil dle struktury, morfologie, charakteru a kvality prostředí. Na základě takového zhodnocení bylo definováno jádro každého sídla a určen možný potenciál rozvoje a zastavitelnosti.

Vhodně zvolenou koncepcí systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování

a dále vhodně zvolenými podmínkami využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění jsou vytvářeny podmínky pro kvalitnější život obyvatel v sídlech. K tomuto přispívají i vhodně definované podmínky prostorového uspořádání, které zohledňují charakter a strukturu jednotlivých lokalit v sídlech. Tato navržená řešení v důsledku přispívají ke stabilizaci trvale žijících obyvatel a zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na jeho pestrost a polyfunkčnost.

**moderní sídla
a ochrana
jejich hodnot**

Územní plán umožňuje při definování podmínek prostorového uspořádání, zejména charakteru a struktury zástavby, rozvoj moderní architektury, aniž by docházelo ke znehodnocování stávající hodnotné zástavby, resp. jednotlivých staveb. Územní plán tak i při ochraně historického dědictví umožňuje vznik nové, moderní architektury. Základní historické kompoziční principy jednotlivých sídel jsou respektovány, další rozvoj sídel je založen právě na nich.

Podmínky různorodosti a polyfunkčnosti jsou naplňovány vymezením ploch smíšených přípouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak jeho různorodost, oživení a zpestření struktury sídel. Podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj sídel před jeho omezováním. Ke stabilizaci stávajícího občanského vybavení slouží vymezené plochy občanského vybavení zajišťující služby veřejné správy a další veřejné služby.

Pro rozvoj podnikatelských aktivit v sídlech jsou územním plánem vymezeny nové plochy výroby a skladování, plochy výroby a skladování – zemědělství, plochy smíšené výrobní ve vazbě na dostatečnou dopravní infrastrukturu, tj. v návaznosti na silnici I/19. Podpora rozvoje podnikatelských aktivit je dána i polohou sídla Kostelec nad Vltavou na silnici I/19 a blízkostí města Milevska.

**veřejná
prostranství**

Územní plán vymezuje veřejná prostranství a definuje jejich typy. Pro každý typ pak popisuje základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Jednotlivá sídla ve správním území obce Kostelec nad Vltavou mají vyhotoveno schéma, ve kterém jsou veřejná prostranství dle konkrétního typu znázorněna, a taktéž je znázorněno schéma jejich vzájemného propojení.

**vodní nádrž
Orlík**

Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazujících na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík.

Pro zkvalitnění atraktivity břehů vodní nádrže Orlík je navržena asanace nevhodných nebo nevyužívaných staveb. Jedná se o místa s nepříznivými dopady lidských činností na kvalitu životního prostředí.

V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které přípouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby

nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

krajina

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Kostelec nad Vltavou pro zachování a další rozvoj hodnot v území navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

Ochrana hodnot je rozdělena na ochranu hodnot přírodních, kulturních (architektonických a urbanistických) a civilizačních. Využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno.

přírodní hodnoty Koncepce ochrany přírodních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou a dále ostatních identifikovaných přírodních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně se podílejí na utváření přírodních, krajinářských a estetických hodnot krajiny.

kulturní hodnoty (architektonické) Koncepce ochrany kulturních hodnot architektonických vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativně a dále ostatních identifikovaných architektonických hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně přispívají ke kulturnímu dědictví sídla a jeho identitě a k vytváření harmonického prostředí.

kulturní hodnoty (urbanistické) Koncepce ochrany kulturních hodnot urbanistických vychází z identifikovaných území, která jsou vymezena pro ochranu nejkvalitnějších ploch a prostorů urbanistické struktury sídel, reprezentované prostorami kolem návsi nebo jinak hodnotných částí sídel. Zvýšenou ochranu těchto prostor zajišťují i přísnější podmínky prostorové regulace.

civilizační hodnoty Koncepce ochrany civilizačních hodnot vychází z hodnot, které výraznou měrou přispívají ke zlepšení života obyvatel v jednotlivých sídlech.

V koordinačním výkrese je informativně zakresleno území s archeologickými nálezy I. kategorie. Za území s archeologickými nálezy lze považovat prostor, kde již byly jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy identifikovány a rovněž tak prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat (metodiky zpracované v rámci výzkumného úkolu „Státní archeologický seznam ČR“ č. KZ97PO2OPP001 zadané Ministerstvem kultury ČR, 2003).

Za území I. kategorie lze označit území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Zpravidla sem spadají intravilány historických měst a sídel. V úvahu připadají převážně městská jádra, za hranici bývá považováno opevnění včetně zázemí nebo obvod intravilánu zachycený stabilním katastrem v 1. polovině 19. století. Nemusejí se vždy krýt s územím prohlášené městské památkové rezervace či městské památkové zóny a jejich ochranných pásem.

8.3 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K VYVÁŽENOSTI PILÍŘŮ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

podmínky pro příznivé životní prostředí

Jako slabá stránka je hodnocena špatná kvalita vody ve vodní nádrži Orlík, tok Vltavy stanoven jako znečištěná voda (III. třída jakosti dle hodnocení VÚV). Dále jako slabá stránka je hodnocen výskyt lokality poddolovaného území, otevřené dobývací prostory (lomy) a s tím spojené zatížení území dopravou vytěženého materiálu (dobývací prostory)

Jako silná stránka je hodnocena přítomnost vodní nádrže Orlík a s tím spojená existence souvislého území hodnotného z hlediska krajinného rázu podél Orlické nádrže. Tato kombinace tak přináší velký ekologický, krajnotvorný i rekreační potenciál území. Jako silná stránka je hodnocena přírodní a přírodě blízká krajina s výraznou převahou ekologicky stabilních struktur a nízkou intenzitou využívání krajiny člověkem a také obec s vyšším podílem území zvýšené ochrany.

územní plán toto hodnocení řeší následovně

V poddolovaném území nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Trasy pro dopravu vytěženého materiálu jsou vedeny mimo zastavěná území sídel. Podél vodní nádrže Orlík nejsou navrhovány nové rozvojové plochy a územní plán umožňuje realizaci potřebné technické infrastruktury.

Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazujících na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s

rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

Územní plán definuje v typu území krajinném takové podmínky využití ploch, které přispějí ke zvýšení ekologické stability území. Dále ke zvýšení ekologické stability území přispívá i vhodně definovaná koncepce uspořádání krajiny a také vymezení územního systému ekologické stability pro celé správní území obce Kostelec nad Vltavou.

Pro zachování silných stránek územní plán rozsahem navržených ploch k zástavbě respektuje vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, je tak upřednostňována jeho ochrana.

**podmínky pro
soudržnost
společenství
obyvatel**

Jako slabá stránka je hodnocen vysoký podíl obyvatel nad 65 let (vysoký index stáří) a trvale klesající počet obyvatel.

Jako silná stránka je hodnocen velmi dobrá dopravní dostupnost významného centra Milevsko.

**územní plán toto
hodnocení řeší
následovně**

Územní plán vytváří podmínky pro nárůst počtu obyvatel a zastavení trendu zvyšujícího se věku obyvatel (indexu stáří):

- Vytvářením bydlení v klidném prostředí, současně umožňujícím podnikatelské aktivity (územní plán vymezuje stávající i navrhované plochy jako plochy smíšené obytné umožňující variabilní řešení reagující na měnící se požadavky v území),
- Vytvářením podmínky pro rekreaci a odpočinek obyvatel (územní plán vymezuje plochy občanského vybavení pro sport a plochy občanského vybavení - střelnice).
- Vhodně zvolenou koncepcí systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování a dále vhodně zvolenými podmínkami využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění jsou vytvářeny podmínky pro kvalitnější život obyvatel v sídle. K tomuto přispívají i vhodně definované podmínky prostorového uspořádání, které zohledňují charakter a strukturu jednotlivých lokalit v sídle. Tato navržená řešení v důsledku přispívají ke stabilizaci trvale žijících obyvatel a zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na jeho pestrost a polyfunkčnost.

Pro zachování silných stránek a jejich možný další rozvoj (dobrá dopravní dostupnost města Milevsko) územní plán respektuje plochy dopravní infrastruktury a stanovuje vhodné podmínky jejich využití.

podmínky pro

Jako slabá stránka je hodnocen nevyužitý potenciál z hlediska

**hospodářský
rozvoj**

cestovního ruchu, nedostatečná nabídka ubytovacích kapacit a dalších doplňujících služeb, vyšší počet osob vyjíždějících za prací, vyšší míra registrované nezaměstnanosti a nižší míra ekonomické aktivity.

Jako silná stránka je hodnocen výskyt vesnické památkové zóny (sídlo Zahrádka), vysoká míra podnikatelské aktivity, snižující se podíl dlouhodobě nezaměstnaných osob a vysoký potenciál z hlediska cestovního ruchu.

**územní plán toto
hodnocení řeší
následovně**

Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazujících na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy.

Otázku chybějících ubytovacích kapacit řeší územní plán vhodnými podmínkami využití ploch umožňujícími situování těchto zařízení i v rámci ploch smíšených obytných.

Územní plán zachovává plochy dopravní infrastruktury pro zachování dobré dopravní dostupnosti města Milevsko.

V rámci stanovených podmínek pro využití ploch smíšených obytných (stávajících i nově navrhovaných) je umožněno umístění podnikatelských aktivit a taktéž jsou vymežovány plochy výroby a skladování, plochy výroby a skladování – zemědělství a plochy smíšené obytné. Takovéto řešení má za úkol přispívat k zachování a rozvoji pracovních míst v sídle a vyšší ekonomické aktivitě.

VYHODNOCENÍ PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

identifikovaný problém	řešení v územním plánu
Stávající plochy pro bydlení jsou situovány v těsné návaznosti na stávající zemědělský areál.	Zastavitelné plochy jsou v územním plánu vymezeny tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivnění.
Výskyt staré ekologické zátěže – potřeba vymezení ploch asanace.	Územní plán vymezuje plochy asanace.
Špatná kvalita vody ve vodní nádrži Orlík, což v důsledku snižuje rekreační potenciál celé oblasti Orlické nádrže.	Podél vodní nádrže Orlík nejsou navrhovány nové rozvojové plochy a územní plán umožňuje realizaci potřebné technické infrastruktury.
ZÚR JČK vymezují ve správním území obce koridor D6 (úsek D6/3 homogenizace silnice v úseku Hrejkovice – Lety). Zpřesněný koridor tohoto záměru je potřeba přebrat do	Územní plán respektuje zásady územního rozvoje Jihočeského kraje.

ÚPD.	
Nenávaznost prvků ÚSES z hlediska širších vztahů.	Územní plán územní systém ekologické stability vymezuje tak, aby docházelo k jeho návaznosti v širších vztazích.

VYHODNOCENÍ STŘETŮ V ÚZEMÍ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

identifikovaný problém	řešení v územním plánu
Navrhované místní a obslužné komunikace zasahují do lokálního biokoridoru.	Územní plán nové místní a obslužné komunikace nenavrhuje.
Zastavěným územím a zastavitelnými plochami prochází navrhovaný koridor D6 ze ZÚR JČK (úsek D6/3 homogenizace silnice v úseku Hrejkovice – Lety). Tento koridor je potřeba v ÚPD zpřesnit.	Navržení koridor je zpřesněn tak, aby nezasahoval do zastavěných a zastavitelných ploch.
Navrhované plochy pro bydlení zasahují do ochranného pásma silnice I/19.	Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby nezasahovali do ochranného pásma silnice I. třídy.
Přes navržené plochy pro bydlení prochází stávající el. vedení včetně ochranného pásma.	Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby nezasahovali do ochranného pásma el. vedení.
Navrhovaná ČOV je vymezena v lokálním biokoridoru.	Čistírna odpadních vod je již realizována.
Navrhované plochy pro bydlení jsou navrhovány na plochách ZPF II. třídy ochrany.	Zábor plochy II. třídy ochrany je územním plánem minimalizován.
Navrhované plochy pro bydlení jsou vymezovány v přímé návaznosti na navrhované plochy pro výrobu a skladování.	Zastavitelné plochy jsou v územním plánu vymezeny tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivnění.

8.4 ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje jednotlivých sídel, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří: koncepce plošného a prostorového uspořádání, vymezení zastavitelných ploch, koncepce systému sídlení zeleně

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán v rámci plošného uspořádání sídla rozčleňuje území do pěti základních typů území podle převažujícího způsobu využívání (území obytné, území rekreační, území krajinné, území produkční, veřejná infrastruktura) a v těchto typech definuje konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pro ně jsou již stanoveny podrobné podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a

na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a taktéž životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla rozdělených do těchto typů území s odlišnými charakteristikami. Úkolem plošného uspořádání je taktéž definovat i rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím, čemuž napomáhá výše zmiňované členění území do základních typů a vymezení zastavěného území.

Územní plán rozlišuje podle stávajícího či navrhovaného charakteru území a s ohledem na specifické podmínky využití pět základních typů území, kdy každý typ území zahrnuje několik ploch s rozdílným způsobem využití.

základní typy území	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
obytné	Plochy smíšené obytné	S
	Plochy zeleně soukromé	Z
rekreační	Plochy občanského vybavení – sport	Os
	Plochy občanského vybavení – střelnice	Or
	Plochy rekreace	R
veřejná infrastruktura	Plochy občanského vybavení	O
	Plochy dopravní infrastruktury	D
	Plochy technické infrastruktury	T
	Plochy veřejných prostranství	P
	Plochy veřejných prostranství – zeleň	Pz
produkční	Plochy výroby a skladování	V
	Plochy výroby a skladování – zemědělství	Vz
	Plochy smíšené výrobní	Vs
krajinné	Plochy vodní a vodohospodářské	VV
	Plochy zemědělské	A
	Plochy lesní	L
	Plochy smíšené nezastavěného území	H

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- **Chráněným venkovním prostorem** se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, sportu, léčení a výuce, s výjimkou prostor určených pro zemědělské účely, lesů a venkovních pracovišť.
- **Chráněným venkovním prostorem staveb** se rozumí prostor do 2 m okolo bytových domů, rodinných domů, staveb pro školní a předškolní výchovu a pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb.
- **Chráněným vnitřním prostorem staveb** se rozumí obytné a pobytové místnosti, s výjimkou místností ve stavbách pro individuální rekreaci a ve stavbách pro výrobu a skladování.
- **Nerušící výroba a skladování, zemědělství** slouží pro doplnění obytných zón zařízeními s nezávadnou výrobou. Svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustné, zpravidla hygienické limity životního prostředí souvisejícího území. Jde především

o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé lokality, které jsou definovány svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy. Vývojové možnosti těchto lokalit jsou pak vymezeny základními prvky prostorového uspořádání, jako je výšková hladina, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, rozmezím výměry pro vymezení stavebních pozemků. Tyto základní prvky prostorového uspořádání nemusejí být určeny pro jednotlivé lokality vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v lokalitě identifikovat

Plochy bez určené prostorové regulace tvoří veškeré plochy s nulovou či minimální mírou zastavitelnosti, tzn. plochy spadající do území krajinného, příp. některých ploch dopravní a technické infrastruktury, u kterých se jejich prostorová forma přizpůsobuje technologii a provozu a není tak možné určit míru využití území.

Bez určené prostorové regulace je taktéž několik osamocených staveb ve volné krajině. Pro tyto stavby jsou definovány pouze obecné podmínky pro umístování staveb nebo jiné činnosti v území, a to z důvodu nemožnosti jejich dalšího rozšiřování do volné krajiny.

výšková regulace zástavby

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Stanovená výšková regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla (lokality). Stanovená výšková regulace zástavby zohledňuje i utváření terénu v dané lokalitě.

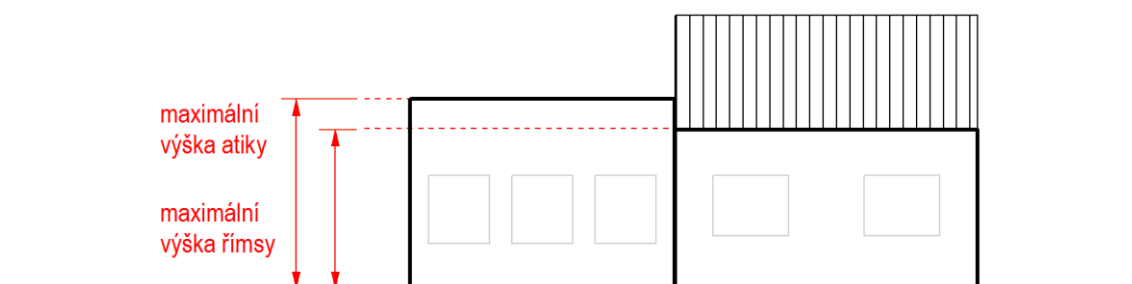


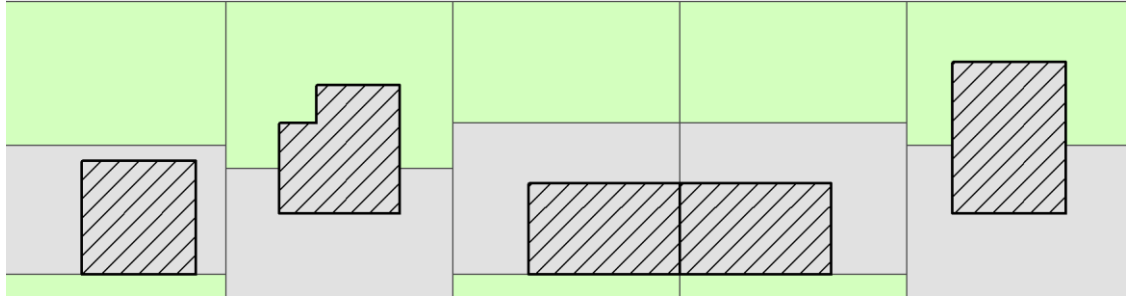
schéma výškové regulace

intenzita využití stavebních pozemků (celkový koeficient zastavění)

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je v územním plánu využíván koeficient minimálního podílu zeleně ze stavebního pozemku. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních

pozemků v dané lokalitě.

- plocha pozemku určená pro zeleň (nezpevněné plochy)
- plocha pozemku určená pro umístování staveb, teras, přístřešků, parkování, apod. (zpevněné plochy)

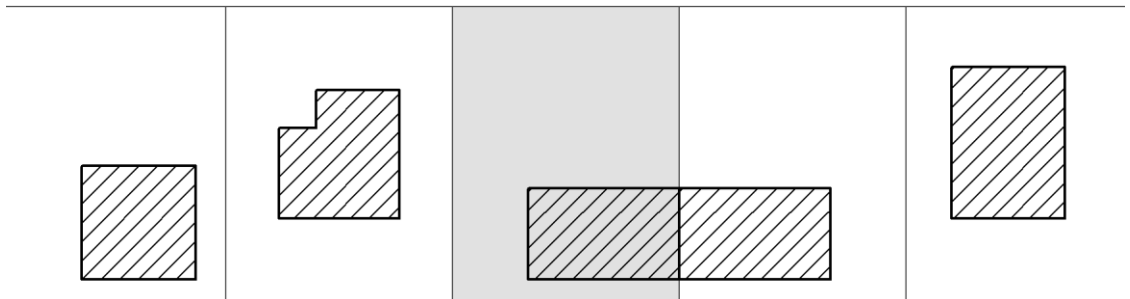


princip intenzity využití stavebních pozemků

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální, případně i maximální výměrou pro vymezení stavebního pozemku. Stanovené rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je odvozeno od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě.

- minimální velikost stavební parcely



minimální výměra pro vymezení stavebního pozemku

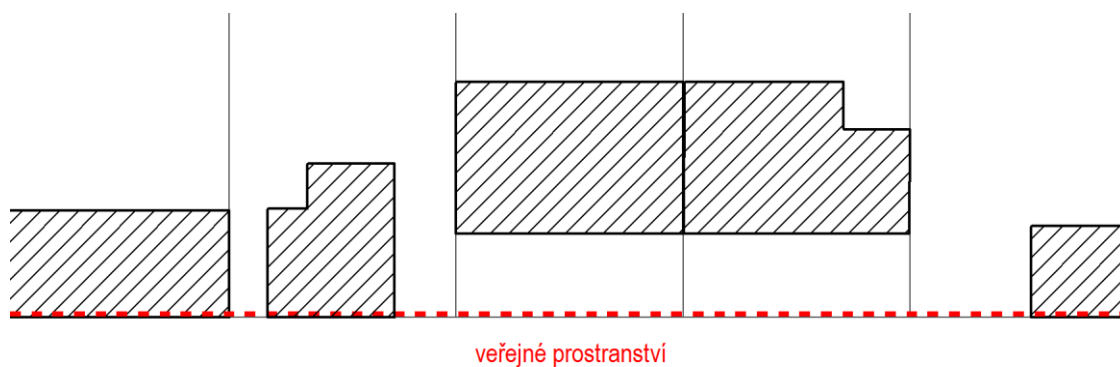
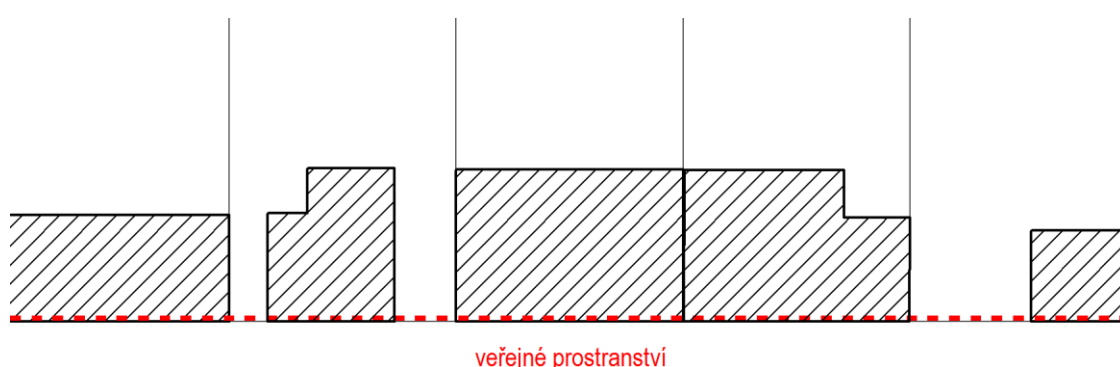
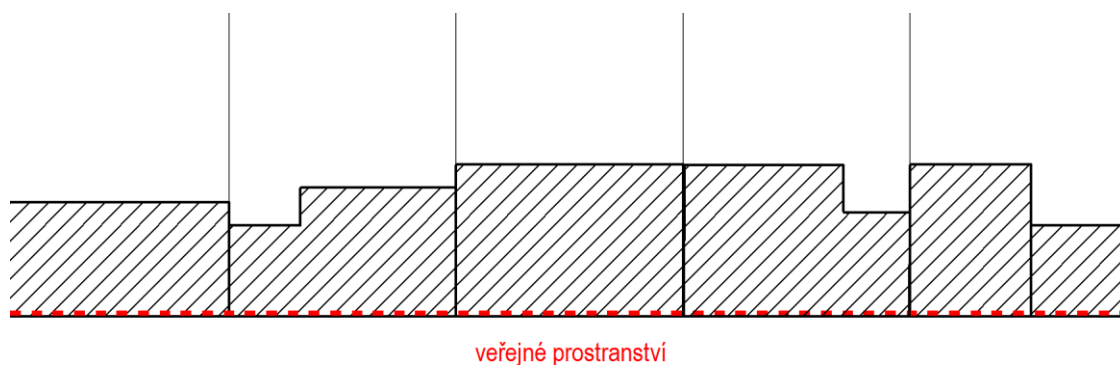
charakter a struktura zástavby

Typ charakteru a struktury zástavby je pro požadované lokality vyspecifikován ve výrokové části územního plánu. Pro jeho určení je vycházeno z následujících definic.

Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).

Struktura zástavby: je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce

(rekreace, výroba, technická infrastruktura).

*volná stavební čára**otevřená stavební čára**uzavřená stavební čára*

ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (KONCEPCE ROZVOJE A PŘESTAVBY)

Rozvojový potenciál tvoří zejména nově vymežované plochy smíšené obytné, které jsou v prvé řadě umísťovány v prolukách situovaných v zastavěném území (rozvojové plochy S3), v prolukách navazujících na zastavěné území (rozvojové plochy S1, S10). Další rozvojové plochy jsou pak vymežovány v návaznosti na vlastní sídlo podél historických a urbanizačních os, jejichž směr je podpořen vedením stávajících komunikací (rozvojové plochy S2, S4, S5, S8, S12, S17). Významný rozvojový potenciál představují i plochy přestavby v sídlech (S11, S13, S14, S16).

Územní plán dále vymezuje nové rozvojové plochy bez přímé vazby na historické urbanizační osy, nicméně svojí polohou vymezení tyto vhodně doplňují (rozvojové plochy S6, S7, S9).

Rozvojový potenciál sídla nelze chápat pouze jako plošný rozvoj, ale je potřeba sledovat jeho kvalitativní zlepšení především v oblasti veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu územní plán vymezuje nové plochy pro čistírny odpadních vod (T1), nové plochy veřejného prostranství (P1) a nové koridory dopravní infrastruktury (D1). Pro rozvoj podnikatelských aktivit v území jsou navrženy plochy výroby a skladování, plochy výroby a skladování – zemědělství a plochy smíšené výrobní (V1, V2, V3, Vs1, Vz1). Územní plán dále navrhuje plochy rekreace (R1, R2) a plochy občanského vybavení – střelnice (Or1).

Rozvoj je řešen v rozsahu odpovídajícím potřebám obce, její poloze v blízkosti města Milevsko a se zřetelem na zachování kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území a udržitelného rozvoje území.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Kostelec nad Vltavou

S1 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 0,29 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha doplňuje proluku mezi stávající zástavbou a komunikací. V současné době je pozemek využíván jako zahrada. Důvodem vymezení je umožnění dostavby v této proluce, která tak velmi vhodně doplní stávající zástavbu.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S2 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 0,64 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří významné rozvojové území sídla. Důvodem vymezení je zajištění nabídky nových rozvojových ploch smíšených obytných v sídle Kostelec nad Vltavou, v jeho východní části. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S2 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha, i když výrazně redukována, je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Realizaci zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla a zkvalitnění vstupu do něho.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S3 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 0,29 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha je situována v zastavěném území sídla v místě poměrně velké proluky mezi zástavbou určenou jako smíšenou obytnou. Důvodem vymezení je využití této proluky k návrhu ploch, jejichž budoucí využití je značně variabilní, je zde možné umístit nejenom bydlení, ale i občanské vybavení, podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S4 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jihovýchodní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 0,76 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této části sídla a v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S4 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla a zkvalitnění vstupu do něho.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S5 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 1,05 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří „protiváhu“ původní zástavby situované severně přes místní komunikaci, oddělující původní zástavbu od vymezené plochy S5. Vymezením plochy tak dojde k uzavření této části sídla Kostelec nad Vltavou a jeho doplnění a je dán vznik ulice, resp. kvalitního veřejného prostranství. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S5 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Na některé záměry v této ploše bylo již vydáno územní rozhodnutí.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikace. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S18 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jižní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 0,31 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří „protiváhu“ původní zástavby situované východně přes místní komunikaci. Vymezením plochy tak dojde k uzavření této části sídla Kostelec nad Vltavou a jeho doplnění a je dán vznik ulice, resp. kvalitního veřejného prostranství. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S18 plně respektována a vhodně doplněna.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

V1 plochy výroby a skladování

Vymezení zastavitelné plochy

severovýchodní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 1,01 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách, případně rozšíření stávajících areálů. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající areály výroby a skladování, přístup tak lze řešit přes tyto.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

T1 plochy technické infrastruktury**Vymezení zastavitelné plochy**

jižní část sídla Kostelec nad Vltavou
rozloha plochy 0,08 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace záměru výstavby čistírny odpadních vod. Plocha pro umístění čistírny odpadních vod je vymezena jižně od sídla mimo zastavěné území obce. Lokalita je převzata z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou a zpřesněna dle hranic pozemků.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Zahrádka u Kovářova**S6 plochy smíšené obytné****Vymezení zastavitelné plochy**

severní část sídla Zahrádka
rozloha plochy 0,57 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S7 plochy smíšené obytné**Vymezení zastavitelné plochy**

severní část sídla Zahrádka
rozloha plochy 1,18 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S15 plochy smíšené obytné**Vymezení zastavitelné plochy**

jihozápadní část sídla Zahrádka
rozloha plochy 0,27 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Na záměr v této ploše bylo již vydáno územní rozhodnutí.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

R1 plochy rekreace**Vymezení zastavitelné plochy**

severovýchodní část sídla Zahrádka
rozloha plochy 0,29 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění rozšíření rekreačního využití tohoto sídla v návaznosti na stávající stavby pro rekreaci. Plocha, i když výrazně redukovaná a s pozměněným funkčním využitím, je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

R2 plochy rekreace**Vymezení zastavitelné plochy**

jižně od sídla Zahrádka
rozloha plochy 0,59 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena ve větší proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění rozšíření rekreačního využití tohoto sídla.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

R3 plochy rekreace**Vymezení zastavitelné plochy**

jižně od sídla Zahrádka
rozloha plochy 0,23 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena na základě platného územního rozhodnutí č. j. Výst.328-727/99Lu ze dne 10. 9. 1999. Tímto územním rozhodnutím byla povolena chatová osada osmi rekreačních chat, přičemž jedna chata by dle tohoto územního rozhodnutí měla být realizována v zastavitelné ploše R3. Tato chata je v současné době již realizována, nicméně

není zanesena v Katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu není v územním plánu vymezena jako zastavěné území, ale jako zastavitelná plocha.

Dopravní infrastruktura

Dopravní obsluha plochy R3 by měla být zajištěna nově vybudovanou cestou, jež povede při hranici s pozemkem parc. č. 246/3 v k. ú. Zahrádka u Kovářova, tj. při respektování již existujícího věcného břemene.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Or1 plochy občanského vybavení – střelnice

Vymezení zastavitelné plochy

jižně od sídla Zahrádka
rozloha plochy 0,99 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena mezi rybníkem Berník a Jickovickým potokem. Důvodem vymezení je zajištění sportovních aktivit spojených s provozem střelnice.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha stávajících staveb je zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Sobědraž

S8 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní část sídla Sobědraž
rozloha plochy 0,20 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S8 plně respektována a vhodně doplněna.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající účelovou komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich

stanovených podmínek využití.

S9 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jihovýchodní část sídla Sobědraž
rozloha plochy 0,55 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je s pozměněným funkčním využitím a rozšířením, přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S10 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část sídla Sobědraž
rozloha plochy 0,60 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění zástavba v této proluce v návaznosti na stávající stavby a vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou při zachování prostorových vztahů v této části sídla. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S10 plně respektována a vhodně doplněna. Realizací výstavby by tak mělo dojít k logickému dotvoření zástavby a uzavření rozlehlé návsi při jejím západním okraji.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S11 plochy smíšené obytné

Vymezení plochy přestavby

západní část sídla Sobědraž

rozloha plochy 0,34 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území sídla v místě bývalého zemědělského areálu obklopeného zástavbou smíšenou obytnou a plochou výroby a skladování. Důvodem vymezení je umožnění přestavby stávajícího nefunkčního areálu, změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S16 plochy smíšené obytné

Vymezení plochy přestavby

severovýchodně od sídla Sobědraž
rozloha plochy 0,04 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území samot v místě současného zbořeniště. Důvodem vymezení je umožnění přestavby nefunkčních staveb a změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Vz1 plochy výroby a skladování – zemědělství

Vymezení zastavitelné plochy

jižní okraj sídla Sobědraž
rozloha plochy 0,95 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit spojených se zemědělskou výrobou v této ploše. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající účelovou komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Příleпов

S12 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severozápadní část sídla Příleпов
rozloha plochy 0,14 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S12 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S13 plochy smíšené obytné

Vymezení plochy přestavby

střed sídla Příleпов
rozloha plochy 0,64 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území sídla v místě bývalého zemědělského areálu obklopeného zástavbou smíšenou obytnou a plochami zahrad. Důvodem vymezení je umožnění přestavby stávajícího nefunkčního areálu, změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S14 plochy smíšené obytné

Vymezení plochy přestavby

jižní část sídla Přílepov
rozloha plochy 0,70 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území sídla v místě bývalého zemědělského areálu obklopeného zástavbou smíšenou obytnou a plochami zahrad. Důvodem vymezení je umožnění přestavby stávajícího nefunkčního areálu, změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S17 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jihovýchodní část sídla Přílepov
rozloha plochy 0,41 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, mezi komunikací III. třídy a místní komunikací. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby a doplnění výstavby mezi dvěma stávajícími komunikacemi. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S17 plně respektována a vhodně doplněna.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy a místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

V2 plochy výroby a skladování

Vymezení zastavitelné plochy

jižně od sídla Přílepov, při komunikaci III/10536
rozloha plochy 1,17 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách, případně rozšíření stávajícího areálu. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést

zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající areál, přístup tak lze řešit přes tento nebo z komunikace III. třídy.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

V3 plochy výroby a skladování

Vymezení zastavitelné plochy

jižně okraj sídla Přílepov
rozloha plochy 0,85 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách, případně rozšíření stávajícího areálu. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající areál, přístup tak lze řešit přes tento.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Vs1 plochy smíšené výrobní

Vymezení zastavitelné plochy

jižně od sídla Přílepov, při komunikaci III/10536
rozloha plochy 0,72 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách v návaznosti na ložisko nerostných surovin (surovina – kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu). Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy, přístup tak lze řešit z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém zeleně je koncipován tak, aby vytvářel podmínky trvale udržitelného rozvoje a logicky dotvářel strukturu sídla. Sídelní zeleň je důležitým článkem urbanistické struktury sídla. Za primární cíl návrhu tak lze označit vytvoření spojitého souboru vegetačních prvků, který bude dotvářet strukturu sídla nebo rozšiřovat škálu možností trávení času v sídlech. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné, resp. vnitrosídelní zeleně v sídlech a všechny tyto stávající plochy zahrnuje do ploch veřejného prostranství. Prvky sídelní zeleně, zařazené do ploch veřejných prostranství, jsou významné pro zachování krajinného rázu sídla a tvoří jeho zelenou kostru. Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou taktéž plochy zahrad, které jsou územním plánem zahrnuty do ploch smíšených obytných nebo do ploch zeleně soukromé. Významným prvkem dotvářející systém sídelní zeleně jsou vodní plochy a vodní toky.

parkové a travnaté plochy

Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídlech. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a návším. Z hlediska života v sídlech plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídel. Kromě role rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídel by tyto plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů

Stromy a vegetace jsou neopominutelným prvkem veřejných prostranství, regulují extrémní teploty v sídlech, pomáhají příznivému proudění a vlhkosti vzduchu, snižují jeho znečištění prachem, poskytují stín, produkují kyslík, jímají CO₂, jsou reprezentantem živé přírody ve městě, biotopem dalších druhů, zprostředkovávají proměnu ročních období a estetické vjemy. Pomáhají kompenzovat negativní dopady automobilové dopravy a přehřívání prostředí sídel. Reprezentované konkrétními rostlinnými druhy jsou nedílnou součástí identity sídel stejně jako širší krajiny utvářené místním podnebím. V případě promyšleného a správného použití je možné s jejich pomocí kompenzovat negativní dopady záboru volné krajiny způsobené urbanizací a vytvářet plnohodnotné obytné prostředí.

vodní prvky

Kašny, fontány a vodní plochy nebo vodní toky je nutné vnímat především jako oživující prvky nebo umělecká díla, která mohou být součástí významných prostranství, jako jsou návsi, předprostory významných budov, parky a zahrady. Vodní prvky mohou kromě zajištění základní hygieny a osvěžení na veřejném prostranství pomáhat utvářet pobytový charakter nebo reprezentativní

atmosféru na významných a rekreačních veřejných prostranstvích.

8.5 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Specifickým typem veřejné infrastruktury jsou veřejná prostranství, plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídel, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návěsní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení, veřejná zeleň apod.

Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návsi v sídlech a dále na ně navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídlech, prvky veřejné zeleně, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. Významné plochy vnitrosídelní zeleně vytvářejících ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídlech a plnících funkci kompoziční a odpočinkovou, jsou taktéž zahrnuty do ploch veřejných prostranství.

náves Náves je jedním ze základních kompozičních prvků sídla. Je uzlovým bodem osnovy veřejných prostranství a na ní založené struktuře sídla. Je nositelem hierarchického uspořádání veřejných prostranství a orientačním bodem v mentální mapě sídla. Celkový koncept podoby návsi by se měl odvíjet od její úlohy ve struktuře a životě sídla. Náves může nabývat mnoha forem v závislosti na různých faktorech, které určují její výslednou podobu (poloha v rámci sídla, historický vývoj, význam, charakter struktury, která jí vymezuje, dopravní zatížení aj.). Náves je definována také kvalitou rozhraní, tj. architekturou průčelí, fasád a mírou otevřenosti struktury, která náves obklopuje. Tradiční náves vymezená po obvodě hmotou domů zpravidla patří k nejkvalitnějším veřejným prostranstvím v sídle. Pro živost návsi je důležitý přímý kontakt s parterem přilehlých budov. Kvalita návsi se také odvíjí od jejích proporcí, tj. půdorysného rozměru a výšky okolních budov. Pokud se v prostoru návsi nacházejí významné veřejné budovy, kompozice návsi a způsob jejího využití by na ně měly reagovat a vytvářet jim reprezentativní předprostor.

parkové plochy Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídlech. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a náměstím. Z hlediska života v sídlech plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmito základními principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídla. Kromě role rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídla by tyto

plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

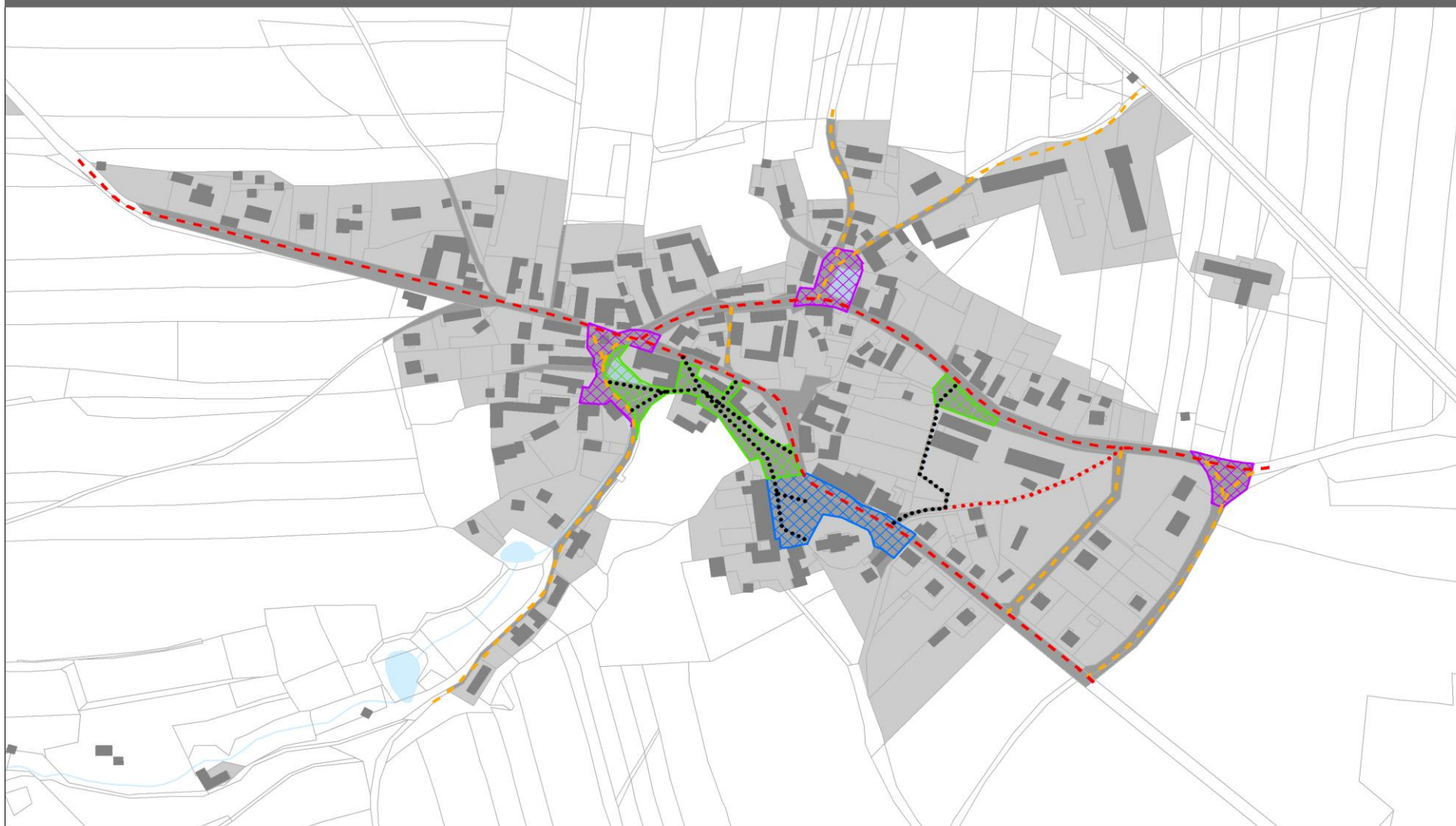
**ulice
(pěší cesty,
silnice)**

Ulice se jako základní prvek osnova veřejných prostranství významně podílí na celkovém obrazu sídla. Ulice je lineárním prvkem základní osnova veřejných prostranství. Role ulice v sídle nemá být redukována pouze na dopravní funkci, podstatná je také její role v prostorové i společenské struktuře města a její obytná kvalita. Hustá síť propojení vytváří živé sídlo, usnadňuje identifikaci s prostředím a vytvoření mentální orientační mapy napomáhá preferenci chůze. Možný charakter a využití ulice jsou determinovány prostorovým rámcem, zejména šířkou ulice a jejím zapojením do struktury sídla. Obecně neplatí, že více prostoru vždy znamená lepší prostranství. Podstatné je zachování lidského měřítka, a proto mnohdy méně může znamenat více (v závislosti na kontextu). Kvalitativní potenciál každé ulice spočívá v maximálním možném využití pro pobytnou kvalitu a komfort chůze a bezmotorové dopravy, při naplnění požadovaného dopravního zatížení. Na kvalitě prostoru ulice se významně podílí kvalita podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Podmínkou živé a bezpečné ulice je komunikativnost parterů objektů s prostorem ulice.

**významná
místa křížení**

Řešení křižovatek a křížení musí měřítkem a prostorovým tvaroslovím odpovídat urbanistickému charakteru místa, tím současně chrání slabší a zranitelnější uživatele a je přívětivé pro pobyt a jiné nedopravní aktivity v rámci navazujících prostranství. Je vhodné se vyhnout rozlehlým křižovatkám, které umožňují rychlý průjezd vozidel, připomínají rychlostní silnice a ohrožují bezpečnost pohybu pěšky nebo na kole. Základem musí být snaha vytvořit co nejkompaktnější křižovatky a křížení. Velikosti křižovatek a plochy vozovek obecně je žádoucí minimalizovat ve prospěch pěších ploch. Rozlehlé křižovatky zpravidla zhoršují podmínky prostupnosti pro bezmotorový pohyb. Vhodné je přednostně umožnit volnou prostupnost veřejného prostoru, zejména přecházení přes ulici i mimo přechody pro chodce. Žádoucí je zachovávání přímé trasy chůze, bez zacházek (obdobně platí v případě cyklistického průjezdu).

SCHEMA - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V SÍDLĚ KOSTELEČ NAD VLTAVOU



náves



významné místo křížení



parkové a travnaté plochy

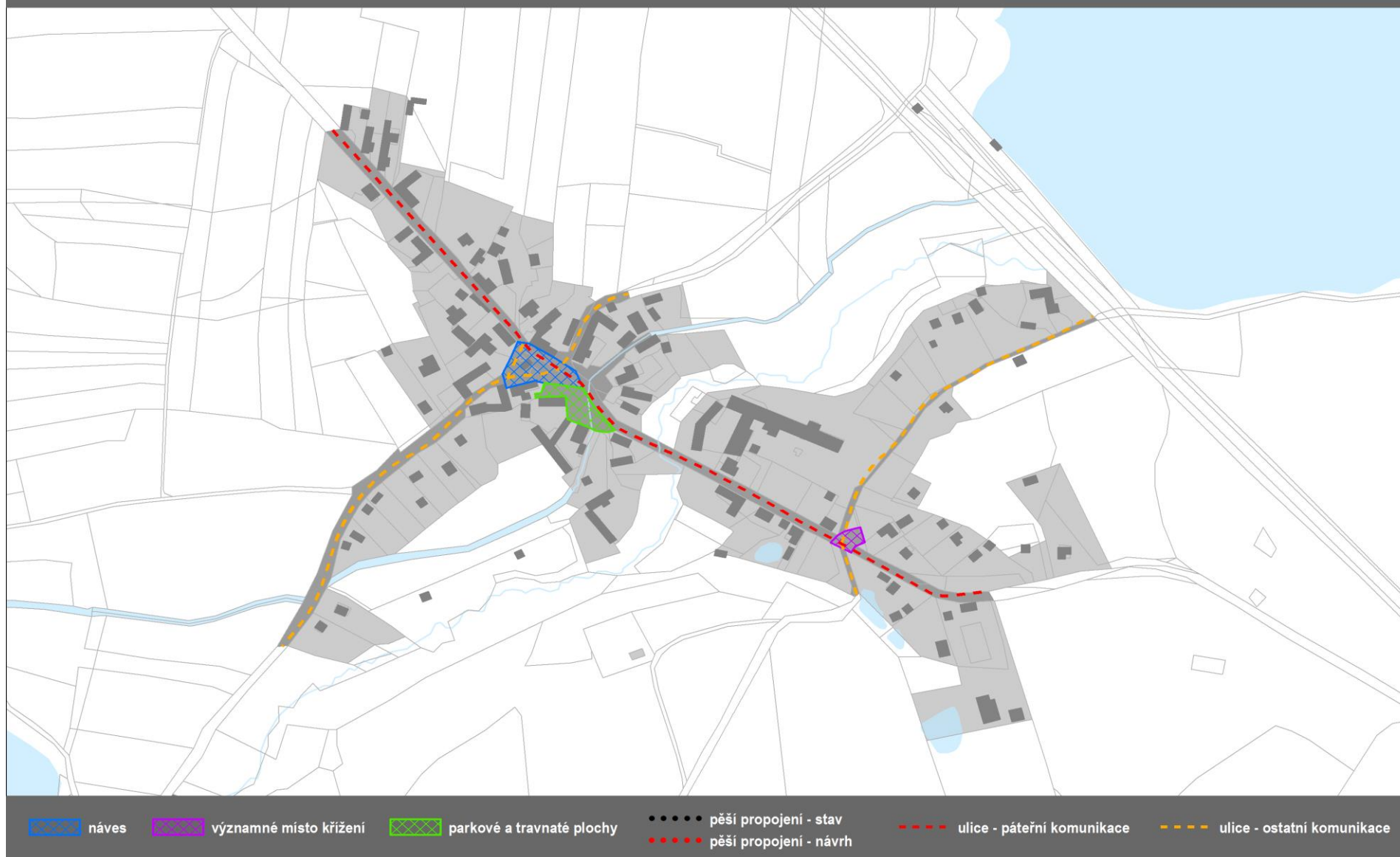
●●●● pěší propojení - stav

●●●● pěší propojení - návrh

- - - - ulice - páteřní komunikace

- - - - ulice - ostatní komunikace

SCHEMA - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V SÍDLE ZAHŘÁDKA



SCHEMA - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V SÍDLĚ SOBĚDRAŽ



náves

významné místo křížení

parkové a travnaté plochy

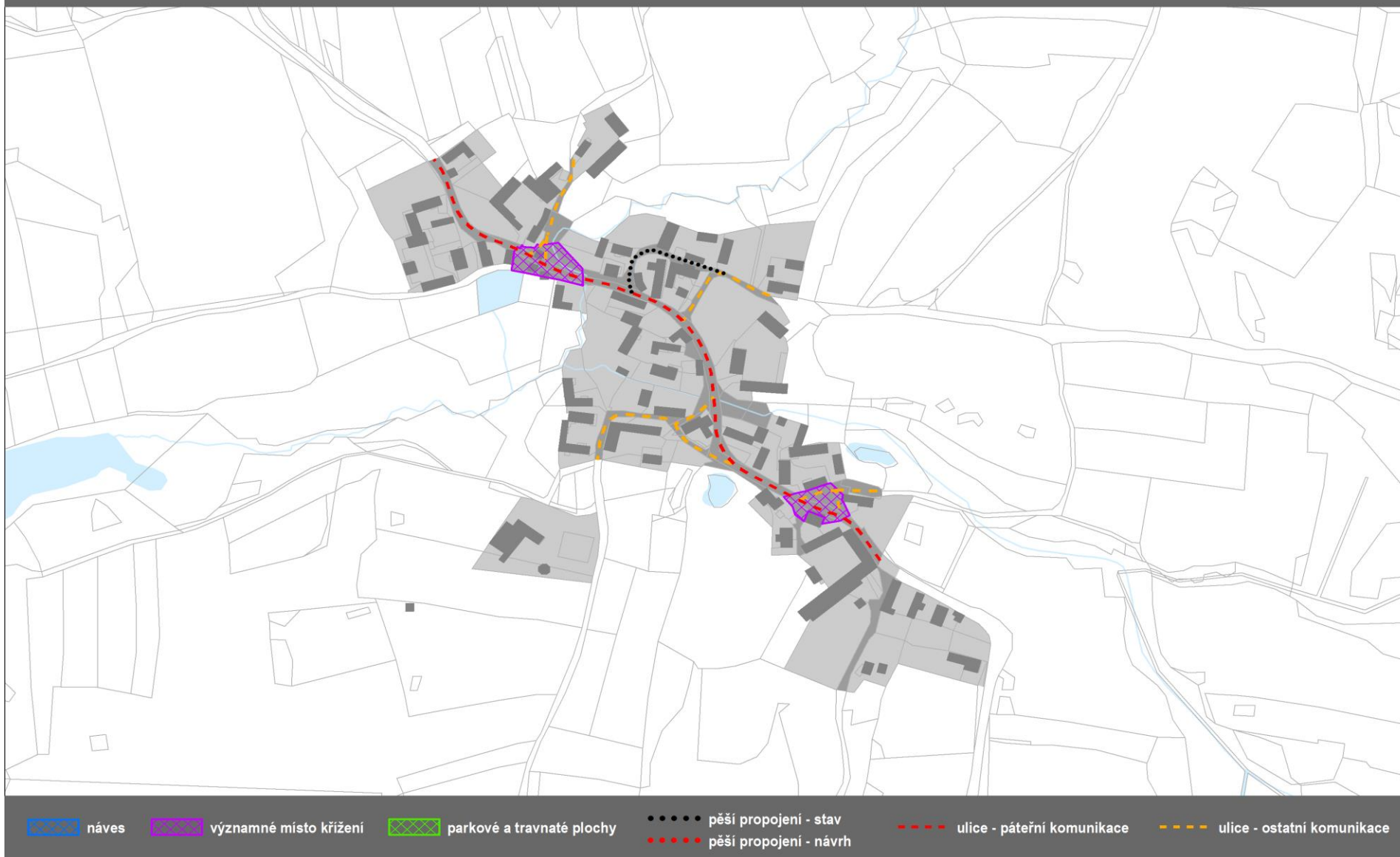
pěší propojení - stav

pěší propojení - návrh

ulice - páteřní komunikace

ulice - ostatní komunikace

SCHEMA - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V SÍDLE PŘÍLEPOV



ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

silniční doprava Dopravní systém ve správním území obce je tvořen nadřazenými komunikacemi a komunikacemi nižšího dopravního významu. Mezi nadřazené komunikace jsou zařazeny silnice I. a III. třídy, a to I/19, III/1212019, III/10536, III/0196a a III/10238. Systém komunikací nižšího dopravního významu tvoří místní a účelové komunikace navazující a doplňující nadřazené komunikace. Z hlediska významu dopravní obsluhy je nejvýznamnější komunikací silnice I/19 procházející správním územím obce Kostelec nad Vltavou a spojující sídlo Kostelec nad Vltavou s městem Milevsko. Silnice III. třídy vesměs napojují jednotlivá sídla na silnici I. třídy a zajišťují jim tak propojení s významnějšími sídly.

- III/1212019 spojuje sídlo Sobědraž se silnicí I/19 a II/121,
- III/10536 spojuje přes silnici III/10241 sídlo Přílepov se silnicí I/19 a II/102,
- III/0196a spojuje sídlo Zahrádky se sídlem Kostelec nad Vltavou,
- III/10238 propojuje přes silnici III/10534 sídlo Kostelec nad Vltavou se sídlem Kovářov.

Silniční doprava je územním plánem zajištěna vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, v nichž stanovené podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a přístupnost území automobilovou dopravou. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny taktéž za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a přístupnost území, a to současně automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou.

Navrhované dopravní koridory:

D1 – územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury pro severní obchvat Hrejkovic. Koridor je převzat ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. aktualizace a je zpřesněn na základě podrobnějších územních podmínek.

železniční doprava

Správním územím sídla Kostelec nad Vltavou neprochází železniční trať.

vodní doprava

Správním územím Kostelec nad Vltavou prochází vodní cesta (Vltavská vodní cesta). Hornovltavská vodní cesta je podle zákona č.114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě zařazena mezi využívané dopravně významné vodní cesty s parametry I. třídy dle mezinárodní klasifikace vodních cest. Vzhledem k zatím nedokončeným plavebním zařízením na Orlíku a Slapech, se nejedná o souvislou vodní cestu. Z tohoto důvodu je více využívána vodní nádrž Orlík pro individuální rekreační plavbu.

doprava v klidu

Odstavování a parkování vozidel se v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných či bytových domů. Nedochozí tak k obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků v míře

přesahující únosnou mez. Parkování pro potřeby občanského vybavení se odehrává na přilehlých komunikacích a nedochází k obsazování veřejných prostranství v míře přesahující únosnou mez. Parkování či odstavování vozidel je územním plánem zajištěna vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování vozidel umožňují i některé další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy (např. parkování u sportoviště) nebo jsou přímo vyžadovány zákonnými předpisy (např. parkování na pozemcích rodinných domů).

cyklistická doprava

Správním územím prochází dálková cyklotrasa (Vltavská), vedoucí podél toku řeky Vltavy. Trasa vede z Kvildy přes Český Krumlov, České Budějovice, Týn nad Vltavou, Orlík a Štěchovice do Prahy a dál přes Kralupy nad Vltavou do Mělníka. Cyklistická doprava je územním plánem zajištěna koncepcí veřejných prostranství, koncepcí dopravní infrastruktury a koncepcí prostupnosti krajiny a rekreačního využívání krajiny. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb cyklistů v sídle i v krajině. Plochy veřejných prostranství a případně i dopravní infrastruktury zajišťují podmínky pro vedení cyklistické dopravy, formou cyklostezek nebo cyklotras vedených na současných případně nově realizovaných komunikacích.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

zásobování vodou

V sídle **Kostelec nad Vltavou** je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který je ve vlastnictví obce. Na vodovod je napojena větší část obce, zbývající je napojena na vlastní zdroje pitné vody. Zdrojem vody pro vodovod jsou dva stávající vrty situované cca 600 – 800 m jihozápadně pod obcí. Nad vrty je vybudována vodárenská studna. Prostřednictvím hydroforované stanice je voda vytlačována řadem až do obce, kde je dále rozvedena. Ze stávajícího vodovodu lze zásobovat s dostatečnou kapacitní rezervou celou obec Kostelec nad Vltavou.

Územní plán nenavrhuje žádné nové záměry. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

V sídle **Přílepov** není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny. Množství vody ve zdrojích postačuje potřebám sídla. S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě vodovodu.

Areál provozu Agpi, a.s. je zásoben z vlastní studně východně od rybníka Silvestr. Jedná se o kvalitní pitnou vodu. Areál provozu kamenictví Jihokámen Písek má také vlastní postačující zdroj pitné vody.

Územní plán nenavrhuje žádné nové záměry. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem

dalšího stupně dokumentace.

V sídle **Sobědraž** není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny. Množství vody ve zdrojích postačuje potřebám sídla. S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se v současné době neuvažuje o výstavbě vodovodu.

Územní plán nenavrhuje žádné nové záměry. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

V sídle **Zahrádka** není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny. Množství vody ve zdrojích postačuje potřebám sídla. S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě vodovodu.

Územní plán nenavrhuje žádné nové záměry. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Západně od obce nad rybníkem Horní Oprava se nacházejí 2 vrty (staré cca 20 let). Těmito je možné posílit zdroje vody pro vodovod Kostelec nad Vltavou. V rámci tohoto posílení je možno uvažovat o napojení obce Zahrádka na vodovod Kostelec.

odkanalizování V sídle **Kostelec nad Vltavou** je vybudována kanalizace, která je ve správě obce. Stejně tak je v sídle vybudována mechanicko-biologické ČOV o kapacitě 320 EO.

V sídle **Příleпов** je částečně vybudovaná jednotná kanalizační síť. Přírozeným recipientem je Jickovický a Mlázovský potok, jenž se vlévají do rybníka Silvestr. Kanalizace, většinou mělce založená, odvádí dešťové i splaškové vody do výše uvedených potoků. Hlavním zdrojem znečištění jsou splaškové vody z domácností, které jsou zachycovány do bezodtokových jímek a septiků s přepadem do kanalizace.

S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě kanalizace a čistírny odpadních vod. Lze tak ponechat současný stav, tj. odpadní vody vyvážet na čistírnu odpadních vod v Kostelci nad Vltavou nebo odpadní vody čistit zemními filtry s mechanickým předčištěním.

Areál provozu Agpi, a.s. je zásoben z vlastní studně východně od rybníka Silvestr. Jedná se o kvalitní pitnou vodu. Areál provozu kamenictví Jihokámen Písek má také vlastní postačující zdroj pitné vody.

Veškerá znečištění produkovaná zemědělskou živočišnou výrobou Areál provozu Agpi, a.s. je skladována v bezodtokových jímkách. Areál provozu kamenictví Jihokámen Písek má vybudovanou recirkulaci technologické vody.

V sídle **Sobědraž** je částečně vybudovaná jednotná kanalizační síť. Přírodním recipientem je Sobědražský potok, jenž se vlévá do Jickovického potoka. Kanalizace odvádí dešťové i splaškové vody do potoka. Hlavním zdrojem znečištění vod v obci jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti, které jsou zachycovány do bezodtokových žump a septiků s přepadem do stávající kanalizace.

S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě kanalizace a čistírny odpadních vod. Lze tak ponechat současný stav, tj. odpadní vody vyvážet na čistírnu odpadních vod v Kostelci nad Vltavou nebo odpadní vody čistit zemními filtry s mechanickým předčištěním.

V sídle **Zahrádka** je částečně vybudovaná jednotná kanalizační síť. Přírodním recipientem je Jickovický potok a bezejmenná vodoteč propojující rybník Silvestr s rybníkem Horní Oprava. Kanalizace je vybudovaná odvádí dešťové i splaškové vody do Jickovického potoka a vodoteče. Hlavním zdrojem znečištění vod v obci jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti, které jsou zachycovány do bezodtokových žump a septiků s přepadem do stávající kanalizace.

S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě kanalizace a čistírny odpadních vod. Lze tak ponechat současný stav, tj. odpadní vody vyvážet na čistírnu odpadních vod v Kostelci nad Vltavou nebo odpadní vody čistit zemními filtry s mechanickým předčištěním.

**zásobování
elektrickou
energíí**

Řešené území je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťuje dvanáct transformoven napojených na nadzemní vedení elektrické energie. Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný.

Územní plán nenavrhuje žádné nové záměry. Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je možno stavby a vedení elektrické energie umísťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

**zásobování
plynem**

V současné době není správní území obce Kostelec nad Vltavou napojeno na plyn. Územní plán konkrétní stavby a vedení pro zásobování sídla plynem nenavrhuje.

**zásobování
teplem**

Zásobování teplem je ve správním území obce Kostelec nad Vltavou řešeno individuálně. Do budoucna není uvažováno s centrálním zásobováním tepla. Územní plán konkrétní stavby a vedení tepla z výše uvedeného důvodu nenavrhuje.

spoje a telekomunikace	Správní území obce Kostelec nad Vltavou je napojeno na komunikační vedení. Veškerá vedení, která procházejí řešeným územím, jsou včetně jejich ochranných pásem územním plánem respektovány. Územní plán nové zařízení a vedení spojů nenavrhuje.
nakládání s odpady	Územní plán počítá se zachováním stávajícího systému sběru a likvidace odpadů. Způsob nakládání s odpady není územním plánem s ohledem na jeho podrobnost měněn.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

plochy občanského vybavení	K zajištění veřejného vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Využití těchto ploch územní plán nespécifikuje pro jednotlivé druhy veřejného vybavení, důvodem je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel území. Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny budovy obecního úřadu, pošty, prodejny, areál sboru dobrovolných hasičů a kapličky v jednotlivých sídlech. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění ochrany stávajícího nezbytného vybavení ve správním území obce Kostelec nad Vltavou. Ochranou stávajícího vybavení se rozumí omezení možnosti změny využití stavby, zařízení či pozemků veřejného vybavení. Umístění staveb, zařízení a pozemků občanského vybavení je možné i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití ploch, zejména za předpokladu slučitelnosti provozu občanského vybavení s hlavními využitím vymezené plochy.
plochy občanského vybavení – sport	Územní plán vymezuje stávající plochy občanského vybavení – sport. Tyto plochy jsou navrženy z důvodu zajištění ochrany ploch pro sportovní využití v obci. Sportovní aktivity lze nad rámec navrhovaných ploch pro sport rozvíjet i využitím jiných ploch, které sportovní činnosti připouštějí.
plochy občanského vybavení – střelnice	Územní plán vymezuje nové plochy občanského vybavení – střelnice. Tyto plochy jsou navrženy z důvodu zajištění sportovních aktivit v souvislosti s provozem střelnice.
koncepte ochrany obyvatelstva	Detailní koncepci ochrany obyvatelstva není možné v podrobnosti územního plánu řešit. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.
stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	V území se nenachází stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

8.6 ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Veřejně prospěšnými stavbami pro dopravní infrastrukturu jsou stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní obsluhy sídel ve správním území obce Kostelec nad Vltavou dopravní infrastrukturou. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy nebo koridory dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

kód	popis veřejně prospěšné stavby	účel vymezení
D1	koridor dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> • koridor pro severní obchvat sídla Hrejkovice • zlepšení dopravní situace v sídle Hrejkovice, vymístění tranzitní dopravy mimo zastavěné území sídla Hrejkovice

8.7 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území. Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny, chrání harmonické zapojení sídel do krajiny a zachování siluety vesnických sídel. Územní plán definuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a dále stanovuje podmínky pro jejich ochranu, čímž chrání dochovanou cennou strukturu sídel a respektuje formy, hmoty, dimenze a měřítka staveb spoluvytvářejících ráz krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a nerozšiřováním neadekvátní zástavby do volné krajiny územní plán zachovává prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel.

Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Možné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí a koncepcí systému sídelní zeleně. Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel, neměly být negativně ovlivněny.

ZDŮVODNĚNÍ KRAJINNÝCH TYPŮ

plochy vodní a hospodářské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících.
plochy lesní	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.
plochy smíšené nezastavěného území	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující ekologickou a krajinnotvornou funkci a doplňující krajinný rámeček.
plochy zemědělské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Základním prvkem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability. Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených různě širokými pásy (biokoridory), která umožňuje přežívání volně žijících organismů a jejich migraci krajinou. Celý systém má specifické požadavky na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji (sukcesi) měla maximálně blížit přírodním ekosystémům.

Návrh územního systému ekologické stability využívá principu vytváření ucelených větví. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem).

podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny obce Kostelec nad Vltavou jsou:

- zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
- územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Milevsko
- územní plán obce Kostelec nad Vltavou
- platná územně plánovací dokumentaci okolních obcí a měst

východiska a odůvodnění koncepce řešení (regionální úroveň)

Hlavním východiskem pro řešení regionální úrovně územního systému ekologické stability jsou zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění první aktualizace. Tato dokumentace již zcela nahrazuje původní Územně technický podklad regionálních a nadregionálních územního systému ekologické stability České republiky. Dle této dokumentace jsou v území zastoupeny následující prvky ÚSES:

- NRBK 60 Štěchovice – Hlubocká obora (zastoupen dvěma samostatnými větvemi – vodní a mezofilní hájovou)
- RBC 831 Chomouty (biocentrum v regionálních parametrech vložené do trasy NRBK 60)

východiska a odůvodnění koncepce řešení (místní úroveň)

Řešení místní úrovně územního systému ekologické stability částečně vychází z podkladových dokumentací, z nichž se nejvýznamněji uplatnily územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Milevsko a vymezení územního systému ekologické stability v územně plánovací dokumentaci navazujících obcí a v komplexních pozemkových úpravách. Dále byly v řešení zohledněny následující přístupy a jevy:

- uplatnění principu tvorby soustav prvků územního systému ekologické stability,
- aktuální stav a limity využití území,
- jiné územně plánovací záměry změn ve využití území,

- metodickými nástroji stanovené limitující prostorové a funkční parametry pro jednotlivé typy skladebných částí územního systému ekologické stability.

Přehled navržených biocenter a odůvodnění jejich vymezení

kód	poloha	odůvodnění vymezení
NRBK 60 / V	Při severní hranici obce	Segment je specifikován pro vodní společenstva, přičemž plní zároveň funkci biokoridoru i biocentra, není tedy dále zpřesňován na menší segmenty. Vymezen je v prostoru vodního toku případně jeho hladiny vzduté příčnými objekty (hráze, jezy...) na toku. Vymezení je převzato ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění první aktualizace.
NRBK 60 / RBC 831	Západní část obce	Rozsáhlé biocentrum v regionálních parametrech vložené do trasy mezofilní hájové větve nadregionálního biokoridoru. Biocentrum je situováno v prostoru souvislého lesního komplexu, kde jsou jeho součástí také prudké skalnaté svahy vltavského údolí. V prudších svazích se nachází spíše prořídle porosty autochtonních listnáčů až přirozené bory a nelesní biotopy (skály, sutě, ...). Méně svažité polohy jsou využívány jako hospodářské lesy s dominantním zastoupením stejnověkových smrčín. Vymezení je převzato ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění první aktualizace.
NRBK 60 / LBC 1	Jihozápadní část obce	Biocentrum situované ve svazích vltavského údolí. V ploše prvku jsou zastoupeny jak stejnověké hospodářské smrčiny, tak autochtonní porosty v prudkých, obtížně dostupných údolních svazích. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení vložených biocenter).
NRBK 60 / LBC 2	Jihozápadní část obce	Biocentrum situované ve svazích vltavského údolí. V ploše prvku jsou zastoupeny smíšené porosty. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení vložených biocenter).
NRBK 60 / LBC 3	Západní část obce	Biocentrum situované ve svazích vltavského údolí. V ploše prvku jsou zastoupeny jak stejnověké hospodářské smrčiny, tak autochtonní porosty v prudkých, obtížně dostupných údolních svazích. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení vložených biocenter).
NRBK 60 / LBC 4	Západní část obce	Biocentrum situované ve svazích vltavského údolí. V ploše prvku jsou zastoupeny jak stejnověké hospodářské smrčiny, tak autochtonní porosty v prudkých, obtížně dostupných

		údolních svazích. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení vložených biocenter).
NRBK 60 / LBC 5	Severozápadní část obce	Biocentrum situované ve svazích vltavského údolí. V ploše prvku jsou zastoupeny jak stejnověké hospodářské smrčiny, tak autochtonní porosty v prudkých, obtížně dostupných údolních svazích. Část porostů mimo nejprudší partie je postupně obnovována (SM). Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení vložených biocenter).
NRBK 60 / LBC 6	Severozápadní část obce	Biocentrum situované ve svazích vltavského údolí. V ploše prvku jsou zastoupeny smíšené hospodářské porosty. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení vložených biocenter).
LBC 7	Jižní část obce	Biocentrum je vymezeno v nivě Jickovického potoka. Zastoupený úsek toku má napřímené koryto, které v rámci jeho úzké nivy doprovází společenstvo olšové vrbiny.
LBC 8	Centrální část obce	Biocentrum je vymezeno v nivě Jickovického potoka. Zastoupený úsek toku má neupravené meandrující koryto, které v rámci jeho úzké nivy doprovází společenstvo olšové vrbiny. Součástí plochy prvku jsou také porosty doprovázející drobnou vodní nádrž při bezejmenném přítoku Jickovického potoka.
LBC 9	Centrální část obce	Biocentrum situované v chobotu rybníka Silvestr. Zastoupený úsek toku má neupravené meandrující koryto, které v rámci jeho úzké nivy doprovází rozvolněná společenstva olšových vrbin. Podstatná část plochy biocentra je však bez souvislých dřevinných porostů.
LBC 10	Východní část obce	Biocentrum vymezené na Mlázovském rybníce zahrnující vodní plochu a navazující břehové porosty.
LBC 11	Při jižní hranici obce	Biocentrum je vymezeno v souvislém lesním komplexu. V jeho ploše jsou situovány především hospodářské lesní poroty s významným zastoupením stejnověkých jehličnanů (smrk). Biocentrum je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBC 12	Jihovýchodní část obce	Biocentrum je vymezeno v souvislém lesním komplexu. V jeho ploše jsou situovány především hospodářské lesní poroty s významným zastoupením stejnověkých jehličnanů (smrk). Biocentrum je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.

LBC 13 Jihovýchodní část obce	Biocentrum je vymezeno v souvislém lesním komplexu. V jeho ploše jsou situovány především hospodářské lesní poroty s významným zastoupením stejnověkých jehličnanů (smrk). Biocentrum je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBC 14 Východní část obce	Biocentrum je vymezeno v souvislém lesním komplexu. V jeho ploše jsou situovány především hospodářské lesní poroty s významným zastoupením stejnověkých jehličnanů (smrk). Součástí plochy prvku je i drobný lesní mokřad. Biocentrum je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBC 15 Při severovýchodní hranici obce	Biocentrum je vymezeno v segmentu harmonické kulturní krajiny, do jeho plochy jsou zahrnuty skupiny drobných kázků a remízů většinou s převahou listnatých porostů a cennými ekotonovými společenstvy. Prostory mezi remízy zaujímají luční společenstva. Biocentrum je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBC 16 Centrální část obce	Biocentrum je vymezeno v okrajové části souvislého lesního celku v rámci lesní trati „V zapovězeném“. V porostech převažují hospodářské jehličnany, vlhčí partie jsou s pravidelnou účastí listnáčů. V ploše prvku se objevují skalní výchozy.
LBC 17 Severní část obce	Biocentrum je vymezeno v okrajové části souvislého lesního celku v rámci lesní trati „Zádušní“. V porostech převažují hospodářské jehličnany. Cca 20 - 30% plochy prochází obnovou porostů.

Přehled navržených biokoridorů a odůvodnění jejich vymezení

kód	poloha	odůvodnění vymezení
NRBK 60 / 1	Jižní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně navazující na okraj vzdutí vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny především rozvolněné autochtonní listnaté poroty místy s vtroušenými fragmenty skalnatých borů. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
NRBK	Jihozápadní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce

60 / 2		situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně navazující na okraj vzduť vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny především hospodářské jehličnaté porosty. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
NRBK 60 / 3	Západní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně navazující na okraj vzduť vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny především hospodářské jehličnaté porosty. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
NRBK 60 / 4	Západní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně navazující na okraj vzduť vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny především autochtonní listnaté poroty místy s vtroušenými fragmenty skalnatých borů. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
NRBK 60 / 5	Západní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně navazující na okraj vzduť vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny především autochtonní listnaté poroty místy s vtroušenými fragmenty skalnatých borů. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
NRBK 60 / 6	Západní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně navazující na okraj vzduť vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny především autochtonní listnaté poroty místy s vtroušenými fragmenty skalnatých borů. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
NRBK 60 / 7	Severozápadní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně

		navazující na okraj vzduší vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny především autochtonní listnaté poroty místy s vtroušenými fragmenty skalnatých borů. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
NRBK 60 / 8	Severozápadní část obce	Úsek nadregionálního biokoridoru o proměnlivé šířce situovaný ve svazích vltavského údolí, bezprostředně navazující na okraj vzduší vodní nádrže Orlík. V ploše prvku jsou zastoupeny smíšené hospodářské porosty. Biocentrum je vymezeno jako upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru dle zásad územního rozvoje (dovymezení úseků biokoridoru propojujících vložena biocentra).
LBK 1	Jižní část obce	Biokoridor vedený ve vazbě na vodní tok Jickovického potoka v úseku procházejícím souvislým lesním komplexem. Koryto toku je neupravené s přirozeným vegetačním doprovodem.
LBK 2	Jižní část obce	Biokoridor vedený ve vazbě na vodní tok Jickovického potoka v úseku procházejícím zemědělsky využívanou krajinou. Koryto toku je v jeho jižním úseku upravené, napřímené bez dřevinného vegetačního doprovodu. Severní úsek přirozeně meandruje a postupně se zde uplatňuje zahušťující se dřevinný doprovod olšové vrbiny. Krátký úsek toku před napojením na LBC 8 prochází mezi zástavbou Sádky.
LBK 3	Centrální část obce	Biokoridor vedený ve vazbě na vodní tok Jickovického potoka v úseku procházejícím zemědělsky využívanou krajinou. Koryto toku je spíše neupravené doprovázené olšovou vrbinou. Krátký úsek toku prochází mezi zástavbou Zahrádky. Nejsevernější úsek biokoridoru sleduje břehové partie rybníka Silvestr, kde bylo předchozí územně plánovací dokumentací vymezeno lokální biocentrum – jeho poloha byla přesunuta do „chobotu“ rybníky, kde se nachází kvalitnější a souvislejší porosty než jsou na březích rybníka.
LBK 4	Severní část obce	Biokoridor vedený ve vazbě na vodní tok Jickovického potoka v úseku procházejícím zemědělsky využívanou krajinou. Koryto toku je spíše neupravené doprovázené olšovou vrbinou. Krátký úsek toku prochází mezi zástavbou Přílepova.
LBK 5	Severní část obce	Biokoridor vedený ve vazbě na vodní tok Mlázovského potoka v úseku procházejícím zemědělsky využívanou krajinou. Koryto toku je spíše neupravené doprovázené místy roztroušenou až souvislejší olšovou vrbinou. Krátký

		úsek toku prochází mezi zástavbou Přílepova.
LBK 6	Jižní část obce	Biokoridor vedený souvislým lesním komplexem (lesní trať Bachmáč). Lesní porosty jsou převážně stejnověké jehličnaté a hospodářsky využívány. Biokoridor je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBK 7	Jižní část obce	Biokoridor vedený souvislým lesním komplexem (lesní trať Březová). Lesní porosty jsou převážně stejnověké jehličnaté a hospodářsky využívány. Biokoridor je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBK 8	Jihovýchodní část obce	Biokoridor vedený souvislým lesním komplexem (lesní trať Sobědražský les). Lesní porosty jsou převážně stejnověké jehličnaté a hospodářsky využívány. Biokoridor je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBK 9	Východní část obce	Biokoridor vedený souvislým lesním komplexem (lesní trať Sobědražský les – U svatého Jana). Lesní porosty jsou převážně stejnověké jehličnaté a hospodářsky využívány. Biokoridor je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBK 10	Severovýchodní část obce	Biokoridor vedený souvislým lesním komplexem (lesní trať Nováček). Lesní porosty jsou převážně stejnověké jehličnaté a hospodářsky využívány. Biokoridor je součástí mezofilní větve, která prozatím nebyla řešena žádným územně plánovacím podkladem ani dokumentací.
LBK 11	Při severní hranici obce	Biokoridor vedený souvislým lesním komplexem (lesní trať Záluží). Lesní porosty jsou převážně stejnověké jehličnaté a hospodářsky využívány. Biokoridor je součástí mezofilní větve. Větev by měla pokračovat na území obce Kovářov, kde doposud není řešena.
LBK 12	Centrální část obce	Biokoridor propojuje souvislé lesní celky přes zemědělsky využívané území, kde se váže na stávající prvky trvalé vegetace. Biokoridor je součástí mezofilní větve. Střední část biokoridoru překonává nivu Jickovického potoka, kde je plocha biokoridoru v nezbytné míře přerušena plochou segmentů hydrofilní větve ÚSES vázané na tento tok.
LBK 13	Severní část obce	Biokoridor vedený souvislým lesním komplexem (lesní trať V babím). Lesní porosty jsou převážně stejnověké jehličnaté a hospodářsky využívány.

PROSTUPNOST KRAJINY

Nezbytnou nutností pro rozvoj obce Kostelec nad Vltavou je zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Postupná nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Kostelec nad Vltavou územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby pokud možno takové bariéry nevytvářely.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu, pěší propojení a cykloturistiku. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření nejsou v územním plánu Kostelec nad Vltavou navrhována, tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou není stanoveno záplavové území, vyjma záplavového území řeky Vltavy kopírující její břehy a nezasahujícího do zastavěného území ani zastavitelných ploch. Územní plán z tohoto důvodu konkrétní protipovodňová opatření nenavrhuje. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění v nich stanovených podmínek využití. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Z hlediska rekreačního využívání krajiny vytváří základní a klíčový potenciál řeka Vltava, resp. vodní nádrž Orlík. Tomuto je podřízena i koncepce rekreačního využívání krajiny. Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy vedoucí po březích vodní nádrže Orlík. Stejně tak využití ploch lesních navazující na vodní nádrž Orlík, umožňují realizaci turistických propojení této atraktivní lokality s jednotlivými sídly. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití vodní nádrže Orlík. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán Kostelec nad Vltavou nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostů. Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou se vyskytuje poddolované území (evidenční číslo 1822 Kostelec nad Vltavou) a evidované ložisko nerostných surovin nevýhradní (číslo ložiska 5264900 Přílepov). Oboje je územním plánem respektováno, nejsou do nich navrhovány žádné rozvojové plochy.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní plán Kostelec nad Vltavou vymezuje několik ploch změn v krajině, kdy navrženým způsobem využití jsou plochy lesní. Důvodem pro toto vymezení změn v krajině je obnova lesních porostů.

VYMEZENÍ PLOCH ASANACE

Územní plán Kostelec nad Vltavou vymezuje několik ploch asanace při břehu vodní nádrže Orlík. Jedná se o stávající objekty znehodnocující původní přírodní prostředí. Smyslem vymezení asanace je tak odstranění těchto objektů a umožnit realizaci opatření vedoucích ke zlepšení životního prostředí v konkrétní ploše asanace.

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Dle dat Českého statistického úřadu byl k 31. 12. 2013 počet obyvatel ve správním území obce Kostelec nad Vltavou 412, k datu 31. 12. 2001 dosahoval počet obyvatel 411. Počet obyvatel lze v posledním desetiletí označit za stabilizovaný, podařilo se dosáhnout k zastavení úbytku obyvatel, který obec Kostelec nad Vltavou zasáhl v osmdesátých a devadesátých letech 20. století. Územní plán vymezuje v první řadě nové zastavitelné plochy pro bydlení uvnitř zastavěného území a další nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území z důvodu pokrytí možné poptávky po bydlení.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a potenciálu rozvoje celého území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu zohledňující charakter území a polohu v rámci sídla. Veškeré zastavitelné plochy určené pro bydlení nebo produkci (plochy výroby a skladování, plochy výroby a skladování – zemědělství, plochy smíšené obytné) lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují účelné využití zastavěného území, vlastních usedlostí a staveb zařazených do ploch smíšených obytných. Důvodem vymezení ploch smíšených obytných je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou navrhovány žádné záměry, vyjma převzatého koridoru pro severní obchvat Hrejkovic a homogenizace a úpravu stávající komunikace I/19 ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

NOVĚ NAVRHOVANÉ PLOCHY (NOVÉ ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU)

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka	
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
S1	plochy smíšené obytné	0,29						0,29			0,29					
S8	plochy smíšené obytné	0,20						0,20		0,05				0,15		
S18	plochy smíšené obytné	0,31									0,16			0,15		<i>Plocha je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha</i>
R2	plochy rekreace	0,59									0,02			0,57		
R3	plochy rekreace	0,23						0,23						0,23		

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka	
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Vz1	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,95						0,88			0,95					Zbývající část plochy je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha
Vs1	plochy smíšené výrobní	0,72						0,08		0,13						Zbývající část plochy je bez třídy ochrany a na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
V2	plochy výroby a skladování	1,17	0,36					0,77		0,33			0,33			Zbývající část plochy je bez třídy ochrany a na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
V3	plochy výroby a skladování	0,85						0,82					0,85			Zbývající část plochy je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
S17	plochy smíšené obytné	0,41						0,41		0,40	0,01					
Or1	plochy občanského vybavení – střešnice	0,99						0,79			0,96					Zbývající část plochy je bez třídy ochrany a na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
ZÁBOR ZPF CELKEM		6,71	0,36	0	0	0	0	4,47	0	0,91	2,39	0	2,28	0	

PLOCHY PŘEVZATÉ Z PŘEDCHOZÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (PŘEVZATÉ ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU)

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
S2	plochy smíšené obytné	0,64						0,64			0,64				
S4	plochy smíšené obytné	0,76	0,76								0,76				
S5	plochy smíšené obytné	1,05	1,05								1,05				
S6	plochy smíšené obytné	0,57						0,55			0,31		0,26		<i>Zbývající část plochy je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.</i>

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka	
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
S7	plochy smíšené obytné	1,18				0,37			0,81			1,18			0,82	
S9	plochy smíšené obytné	0,55							0,55							
S10	plochy smíšené obytné	0,60				0,44			0,16					0,60		
S12	plochy smíšené obytné	0,14							0,14			0,14				
S15	plochy smíšené obytné	0,27	0,27									0,27			0,27	
T1	plochy technické infrastruktury	0,08							0,08			0,05		0,03		
V1	plochy výroby a skladování	1,01							0,80	0,80						<i>Zbývající část plochy je bez třídy ochrany.</i>
R1	plochy rekreace	0,28							0,28					0,28		<i>Plochy v původním územním plánu vymezené jako plochy bydlení v rodinných domech.</i>
ZÁBOR ZPF CELKEM		7,13	2,08	0	0	0,81	0	4,01	0,8	0,55	4,4	0	1,17	1,09		

PLOCHY PŘEVZATÉ A ZPŘESNĚNÉ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka	
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
D1	koridor dopravní infrastruktury	0,00														<i>Plochy bez třídy ochrany a na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha</i>
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,00														

PLOCHY VYMEZENÉ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka	
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
S3	plochy smíšené obytné	0,29					0,29			0,29						

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka	
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
S11	plochy smíšené obytné	0,34									0,19			0,02		<i>Plocha je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o plochu přestavby.</i>
S13	plochy smíšené obytné	0,64				0,36						0,61		0,03		<i>Zbývající část plochy je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o plochu přestavby.</i>
S14	plochy smíšené obytné	0,70									0,23	0,02		0,04		<i>Plocha je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o plochu přestavby.</i>
S16	plochy smíšené obytné	0,04										0,04				<i>Plocha je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o plochu přestavby.</i>
P1	plochy veřejného prostranství											0,04				<i>Plocha je vymezena na pozemcích, které jsou</i>

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
ZÁBOR ZPF CELKEM			0	0	0	0,36	0,29	0	0	0,23	1,19	0	0,09	0	<i>vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří.</i>

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
L1	plochy lesní	3,08						1,70			2,72				Zbývající část plochy vedena v katastru nemovitostí jako lesní plocha a dále zbývající část plochy je bez třídy ochrany.
L2	plochy lesní	1,58						1,58					1,12		Zbývající část plochy je bez třídy ochrany.

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
L3	plochy lesní	1,20	0,56										0,97		Zbývající část plochy vedena v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a dále zbývající část plochy je bez třídy ochrany.
L4	plochy lesní	2,67									1,81				Zbývající část plochy je bez třídy ochrany.
L5	plochy lesní	1,58									0,96				Zbývající část plochy je bez třídy ochrany.
L6	plochy lesní	2,32									1,38				Zbývající část plochy je bez třídy ochrany.
L7	plochy lesní	1,30									0,98				Zbývající část plochy je bez třídy ochrany.
ZÁBOR ZPF CELKEM		13,73	0,56	0	0	0	0	11,75	0	0	7,85	0	2,09	0	

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ CELKEM

plocha	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
		orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
nově navrhované plochy	6,71	0,36	0	0	0	0	4,47	0	0,91	2,39	0	2,28	0	
plochy převzaté z předchozí územně plánovací dokumentace	7,13	2,08	0	0	0,81	0	4,01	0,80	0,55	4,40	0	1,17	1,09	
plochy převzaté a zpřesněné ze zásad územního rozvoje jihočeského kraje	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
plochy změn v krajině	13,73	0,56	0	0	0	0	11,75	0	0	7,85	0	2,09	0	
ZÁBOR ZPF CELKEM	27,57	3	0	0	0,81	0	20,23	0,8	1,46	14,64	0	5,54	1,09	

14.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU I A II. TŘÍDY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu, půdy vyšší třídy ochrany jsou soustředěny v okolí jednotlivých sídel, což je limitující faktorem rozvoje sídel v určitých směrech.

Územní plán vyhodnotil a převzal některé plochy, které již byly vymezeny jako zastavitelné v předchozí územně plánovací dokumentaci obce Kostelec nad Vltavou. Jedná se o plochy s funkčním využitím plochy smíšené obytné S2, S4, S5, S6, S7, S9, S10, S12, S15 plochy pro technickou infrastrukturu T1, plochy rekreace R1, plochy výroby a skladování V1. Tyto plochy, i když v některých případech výrazně redukovány, jsou přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Jako zcela nové zastavitelné plochy územní plán vymezuje plochy smíšené obytné S1, S8, S17 a plochy rekreace R2, R3. Dále plochy výroby a skladování V2 a V3, plochy výroby a skladování – zemědělství Vz1 a plochy smíšené výrobní Vs1. Taktéž je zcela nově vymezována plocha občanského vybavení – střelnice Or1. Snahou územního plánu je tyto plochy umisťovat na půdách s nižší třídou ochrany.

Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících urbanistickou koncepci, resp. návrh zastavitelných ploch je morfologie terénu, poloha obce vůči významným centrům regionu (Milevsko) a v neposlední řadě rozložení zastavitelných ploch v jednotlivých sídlech. Při návrhu nových ploch bylo bráno v úvahu i urbanistické založení sídla a s ním spojená ochrana hodnot. Nově navrhované plochy respektují stávající cenné urbanistické struktury obou sídel, jsou navrženy téměř vždy v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám obce. Jejich vymezení nikterak nezhoršuje možnosti obdělávání zemědělských ploch navazujících na sídlo.

katastrální území Kostelec nad Vltavou

- S1** Vymezená plocha doplňuje proluku mezi stávající zástavbou a komunikací. V současné době je pozemek využíván jako zahrada. Důvodem vymezení je umožnění dostavby v této proluce, která tak velmi vhodně doplní stávající zástavbu.
- S2** Vymezená plocha tvoří významné rozvojové území sídla. Důvodem vymezení je zajištění nabídky nových rozvojových ploch smíšených obytných v sídle Kostelec nad Vltavou, v jeho východní části. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S2 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha, i když výrazně redukována, je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla a zkvalitnění vstupu do něho.
- S3** Vymezená plocha je situována v zastavěném území sídla v místě poměrně velké proluky mezi zástavbou určenou jako smíšenou obytnou. Důvodem vymezení je využití této proluky k návrhu ploch, jejichž budoucí využití je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení, podnikatelské aktivity.
- S4** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této části sídla a v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S4 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti

územně plánovací činnosti. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla a zkvalitnění vstupu do něho.

- S5** Vymezená plocha tvoří „protiváhu“ původní zástavby situované severně přes místní komunikaci, oddělující původní zástavbu od vymezené plochy S5. Vymezením plochy tak dojde k uzavření této části sídla Kostelec nad Vltavou a jeho doplnění a je dán vznik ulice, resp. kvalitního veřejného prostranství. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S5 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Na některé záměry v této ploše bylo již vydáno územní rozhodnutí.
- S18** Vymezená plocha tvoří „protiváhu“ původní zástavby situované východně přes místní komunikaci. Vymezením plochy tak dojde k uzavření této části sídla Kostelec nad Vltavou a jeho doplnění a je dán vznik ulice, resp. kvalitního veřejného prostranství. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S18 plně respektována a vhodně doplněna.
- V1** Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách, případně rozšíření stávajících areálů. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.
- T1** Hlavním cílem je umožnění realizace záměru výstavby čistírny odpadních vod. Plocha pro umístění čistírny odpadních vod je vymezena jižně od sídla mimo zastavěné území obce. Lokalita je převzata z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou a zpřesněna dle hranic pozemků.

katastrální území Zahrádka u Kovářova

- S6** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
- S7** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
- S15** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Na záměr v této ploše bylo již vydáno územní rozhodnutí.
- R1** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění rozšíření rekreačního využití tohoto sídla v návaznosti na stávající stavby pro rekreaci. Plocha, i když výrazně redukována a s pozměněným funkčním využitím, je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a

návaznosti územně plánovací činnosti.

- R2** Plocha je vymezena ve větší proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění rozšíření rekreačního využití tohoto sídla.
- R3** Plocha je vymezena na základě platného územního rozhodnutí č. j. Výst.328-727/99Lu ze dne 10. 9. 1999. Tímto územním rozhodnutím byla povolena chatová osada osmi rekreačních chat, přičemž jedna chata by dle tohoto územního rozhodnutí měla být realizována v zastavitelné ploše R3. Tato chata je v současné době již realizována, nicméně není zanesena v Katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu není v územním plánu vymezena jako zastavěné území, ale jako zastavitelná plocha. Reálně se tak nejedná o nový zábor půdního fondu, pouze o zkreslení skutečného stavu v území.
- Or1** Plocha je vymezena mezi rybníkem Berník a Jickovickým potokem. Důvodem vymezení je zajištění sportovních aktivit spojených s provozem střelnice.

katastrální území Sobědraž

- S8** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S8 plně respektována a vhodně doplněna.
- S9** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je s pozměněným funkčním využitím a rozšířením, přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
- S10** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění zástavba v této proluce v návaznosti na stávající stavby a vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou při zachování prostorových vztahů v této části sídla. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S10 plně respektována a vhodně doplněna. Realizací výstavby by tak mělo dojít k logickému dotvoření zástavby a uzavření rozlehlé návsi při jejím západním okraji.
- S11** Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území sídla v místě bývalého zemědělského areálu obklopeného zástavbou smíšenou obytnou a plochou výroby a skladování. Důvodem vymezení je umožnění přestavby stávajícího nefunkčního areálu, změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.
- S16** Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území samot v místě současného zbořeniště. Důvodem vymezení je umožnění přestavby nefunkčních staveb a změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.
- Vz1** Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit spojených se zemědělskou výrobou v této ploše. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

katastrální území Přílepov

- S12** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění

výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S12 plně respektována a vhodně doplněna. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Kostelec nad Vltavou z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

- S13** Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území sídla v místě bývalého zemědělského areálu obklopeného zástavbou smíšenou obytnou a plochami zahrad. Důvodem vymezení je umožnění přestavby stávajícího nefunkčního areálu, změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.
- S14** Plocha přestavby je vymezena v zastavěném území sídla v místě bývalého zemědělského areálu obklopeného zástavbou smíšenou obytnou a plochami zahrad. Důvodem vymezení je umožnění přestavby stávajícího nefunkčního areálu, změna dosavadního charakteru v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.
- S17** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, mezi komunikací III. třídy a místní komunikací. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby a doplnění výstavby mezi dvěma stávajícími komunikacemi. Základní kompoziční osa západ – východ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S17 plně respektována a vhodně doplněna.
- V2** Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách, případně rozšíření stávajícího areálu. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.
- V3** Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách, případně rozšíření stávajícího areálu. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.
- Vs1** Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách v návaznosti na ložisko nerostných surovin (surovina – kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu). Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle. V současné době je v tomto území již postupně realizována skladovací činnost.

14.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Územní plán Kostelec nad Vltavou přebírá a zpřesňuje koridor ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, koridor pro severní obchvat sídla Hrejkovice. Koridor je vymezen o celkové délce 0,4 km. Pro stanovení přibližného záboru půdního fondu pro tento obchvat byla stanovena předpokládaná šířka komunikace 9,5m a celková předpokládaná průměrná šířka včetně zářezů, náspů a příkopů 16m. Pro koridor je tak proveden kvalifikovaný odhad, přičemž navržená šířka záboru byla na základě odborného odhadu a obdobně jako v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. aktualizace, stanovena pro silnici I. třídy 16m.

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor PUPFL (ha)
D1	koridor dopravní infrastruktury	0,63
ZÁBOR PUPFL CELKEM		0,63

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu územního plánu Kostelec nad Vltavou byly uplatněny následující námítky.

1	Ing. Lukáš Vlňa , Zahrádka 8, Kostelec nad Vltavou, 39901 Milevsko
Předmět námítky:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zachování ploch pro bydlení ze změny č.1 z roku 2008 na pozemcích ve vlastnictví Ing. Lukáše Vlňy. 2. Souhlas s přístupovou cestou k pozemku p. Vosykové za podmínky, že povede při hranici sousedního pozemku p. č. 246/3 .
Vypořádání námítky:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Námitce se nevyhovuje 2. Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Ad. 1

Předmětné plochy byly vymezeny ve změně č.1 územního plánu obce, která nabyla účinnosti dne 24. 10. 2009, pod indexem „3“. Tyto plochy se nacházejí na půdách I. třídy ochrany, tedy na půdách s nejvyšší ochranou ZPF . Podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je možné tyto půdy odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně. V návrhu územního plánu je navrženo dostatek ploch s funkčním využitím bydlení smíšené, a to tak aby nedocházelo k nadměrným záborům těchto kvalitních půd. V západní části, tedy v lokalitě předmětných pozemků, je proto další výstavba nevhodná.

Plochy navržené ve změně č. 1 územního plánu obce pod indexem „2“ jsou vymezeny na ploše o rozloze 2,85 ha zcela ve volné krajině. Od doby nabití účinnosti předmětné změny, tedy od 24. 10. 2009, nedošlo na těchto pozemcích k žádné výstavbě ani k zahájení výstavby. Návrh územního plánu v souladu s jím navrhovanou koncepcí rozvoje a koncepcí urbanistickou nenavrhuje výstavbu (nové zastavitelné plochy) ve volné krajině, vyjma té, ke které bylo již vydáno územní rozhodnutí. Výstavba v rámci sídla nebo v jeho bezprostřední návaznosti je pro obec snazší a finančně méně nákladná, než nově vznikající výstavba ve volné krajině. Mimo to je i jedním z úkolů územního plánování vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Z tohoto důvodu je upřednostňován rozvoj v přímé návaznosti na sídlo, nikoli mimo něj. Jednou z tezí koncepce rozvoje obce Kostelec nad Vltavou je „umírnění rozvoj“, jež spočívá mj. v omezení rozpínání jednotlivých sídel do krajiny a v upřednostňování využívání vnitřních rezerv sídel a proluk a taktéž ve zlepšování stavu sídel a nikoliv plošných zásahů do krajiny.

Nezahrnutí předmětných ploch ze změny č.1 územního plánu obce do návrhu nového územního plánu nelze vykládat ani jako porušení kontinuity, neboť nelze očekávat nezměnitelnosti stavu, jehož trvání několikanásobně přesahuje stavebním zákonem předpokládané lhůty pro aktualizaci územně plánovací dokumentace a taktéž, že veřejnoprávní limity pro užívání nemovitostí budou neměnné. Kontinuita územního plánování, ale nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu.

Ad. 2

Návrh přístupové komunikace, resp. podmínka na její realizaci, bude definována v souladu s již zapsaným věcným břemenem na katastru nemovitostí, tedy při hranici sousedního pozemku parcelou č. 246/3.

2 **ing. Eva Karasová, Pitnerova 2855/9, Praha 3**

Předmět námitky: Pozemky p.č.st 2 a p.č. 9 v k.ú. Kostelec nad Vltavou návrh UP zahrnuje do ploch občanské vybavenosti. Skutečně jsou využívány pro funkci bydlení. Majitelka navrhuje tyto pozemky zahrnout do ploch smíšených obytných. Pozemky jsou ve vlastnictví Ing. Evy Karasové.

Vypořádání námitky: Námitce se **vyhovuje**

Odůvodnění: Pozemky jsou již využívána jako smíšené obytné, územní plán bude respektovat tento stav.

3 **Miroslav Šindelář, Otavská 1055/15, 370 11, České Budějovice**

Předmět námitky: Žádáme o zařazení pozemků p.č. 395/6, 395/8, 410/4, 410/7 a 797/1 v k.ú. Kostelec nad Vltavou do ploch výroba a skladování.

Vypořádání námitky: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění: Pozemky p.č. 395/6, 395/8, 410/4, 410/7 a 797/1 k.ú. Kostelec nad Vltavou se nachází v lokalitě s převahou půd I. třídy ochrany. Půdy s I. třídou ochrany ZPF jsou bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech. V souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Typicky záměry veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury nebo záměry související s obnovou ekologické stability krajiny. Územní plán vymezuje v obci dostatečné množství zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, a to v nových nebo převzatých z územního plánu obce. Tyto plochy jsou navrženy jednak v logické poloze propojující stávající areály výroby a skladování anebo jsou navrhovány v těsné návaznosti na stávající areály výroby a skladování. Je proto neúčelné vymezování dalších zastavitelných ploch pro funkční využití výroba a skladování na vysoce hodnotné půdě s nejvyšší třídou ochrany.

4 **Miroslav Šindelář, Otavská 1055/15, 370 11, Č. Budějovice**

Předmět námitky: Žádáme pozemky p.č. 264, 235/2 v k.ú. Kostelec nad Vltavou o zanesení do územního plánu jako plochy výroby. V minulém UP do této funkce byli zařazeny.

Vypořádání námitky: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění: Územní plán vymezuje v obci dostatečné množství zastavitelných ploch pro výrobu a skladování. Tyto plochy jsou navrženy jednak v logické poloze propojující stávající areály výroby a skladování anebo jsou navrhovány v těsné návaznosti na stávající areály výroby. Nově zastavitelné plochy pro výrobu a skladování návrh územního plánu Kostelec nad Vltavou tedy nevymezuje do volné krajiny. Taktéž je požadované vymezení nevhodné z hlediska obrazu sídla, neboť by výsledné řešení rozmístění několika jednotlivých areálů výroby podél příjezdové komunikace mělo negativní vliv na panorama sídla a jeho zapojení do krajiny.

Dále je potřeba zmínit, že předmětné pozemky vymezené v územním plánu obce Kostelec nad Vltavou, jež nabyl účinnosti dne 10. 3. 2004, nebyly po dobu platnosti tohoto územního plánu využity. Tedy za dobu 12ti let na předmětných pozemcích nebyl realizován žádný záměr. Nezahrnutí předmětných ploch z územního plánu obce do návrhu nového územního plánu nelze vykládat ani jako porušení kontinuity, neboť nelze očekávat nezměnitelnosti stavu, jehož trvání několikanásobně přesahuje stavebním zákonem předpokládané lhůty pro aktualizaci územně plánovací dokumentace a taktéž, že veřejnoprávní limity pro užívání nemovitostí budou neměnné. Kontinuita územního plánování, ale nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu.

5 Milena Moravcová, Petr Moravec, Procházkova 634/9, Podolí Praha 4

Předmět námítky:

1. Žádáme o p.č. 424 v k.ú. Příleпов z kategorie les přeřadit do kategorie zahrada. V katastru je pozemek veden jako plocha ostatní.
2. Žádáme o p.č. 425 v k.ú. Příleпов přehodnotit zařazení do kategorie zahrada.
3. Žádáme o pozemek 426 v k.ú. Příleпов z kategorie les do kategorie zahrada.

Vypořádání námítky:

1. Námitce se **nevyhovuje**
2. Námitce se **nevyhovuje**
3. Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění: Pozemek p. č. 424 v k. ú. Příleпов se nachází se ve volné krajině a zasahuje svou jižní částí do vymezeného lokálního biocentra LBC 16. Pozemek p. č. 426 v k. ú. Příleпов se nachází taktéž ve vymezeném lokálním biocentru LBC 16 a ve volné krajině. Pozemek p. č. 425 v k.ú. Příleпов nezasahuje do lokálního biocentra ale jako předchozí se nachází ve volné krajině.

Návrh územního plánu v souladu s jím navrhovanou koncepcí rozvoje a koncepcí urbanistickou nenavrhuje výstavbu (nové zastavitelné plochy) ve volné krajině, vyjma té, ke které bylo již vydáno územní rozhodnutí. Výstavba v rámci sídla nebo v jeho bezprostřední návaznosti je pro obec snazší a finančně méně nákladná, než nově vznikající výstavba ve volné krajině. Mimo to je i jedním z úkolů územního plánování vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Z tohoto důvodu je upřednostňován rozvoj v přímé návaznosti na sídlo, nikoli mimo něj. Jednou z tezí koncepce rozvoje obce Kostelec nad Vltavou je „umírnění rozvoj“, jež spočívá mj. v omezení rozpínání jednotlivých sídel do krajiny a v upřednostňování využívání vnitřních rezerv sídel a proluk a taktéž ve zlepšování stavu sídel a nikoliv plošných zásahů do krajiny.

Územní plán, vymezuje dostatečné množství ploch s funkčním využitím zahrada, na kterém lze požadovanou činnost (zahradu) provozovat, a to v přímě návaznosti na stávající zástavbu.

Jedním ze základních bodů koncepce krajiny je i koncepce územního systému ekologické stability. V rámci této koncepce je v plochách biocenter preferováno takové využití, které nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti územního systému ekologické stability. Vymezením zastavitelné plochy zahrad do lokálního biocentra by došlo k narušení jeho funkčnosti.

6 Marcela Vosyková, Josef Vosyka

Předmět námítky: Žádáme o zanesení p. č. 246/4 v k.ú. Zahrádka do územního plánu Kostelec nad Vltavou.

Vypořádání námítky: Námítce se **vyhovuje**

Odůvodnění: Na předmětný pozemek bylo již vydáno územní rozhodnutí (územní rozhodnutí na chatovou osadu osmi rekreačních chat č. j. 328 – 727/99/Lu ze dne 10. 9. 1999) umožňující výstavbu rekreačního objektu. Rekreační objekt na předmětném pozemku byl již realizován. Nicméně v katastru nemovitostí nebyl dosud změněn stav předmětného pozemku (v katastru nemovitostí je stále předmětný pozemek evidován jako trvalý porost a nikoliv jako zastavěná plocha a nádvoří). Z tohoto důvodu nemůže být v územním plánu pozemek vymezen jako zastavěné území a rekreace stav, ale pouze jako zastavitelná plocha určená pro rekreaci. Funkční využití rekreace bylo stanoveno na základě souladu s územním rozhodnutím.

Vzhledem k chybějícímu dopravnímu propojení je však pro tuto stavbu popsána v odůvodnění podmínka spočívající v požadavku na výstavbu příjezdové komunikace. Dle požadavku by měla splnit parametry dle příslušných norem a měla by být realizována v souladu s věcným břemenem již existujícím na sousedním pozemku, přes který by tato nová komunikace měla vést.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu územního plánu Kostelec nad Vltavou byly uplatněny následující připomínky.

16.1 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

1	Český fond nemovitostí s. r. o. , Pražská 563/99, 370 04 České Budějovice
Předmět připomínky:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Žádost o zařazení pozemku parc. č. 246/1 v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených pro bydlení. 2. Žádost o zařazení pozemku parc. č. 395/7 v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených pro bydlení.
Vypořádání připomínky	<ol style="list-style-type: none"> 1. Připomínce bylo částečně vyhověno 2. Připomínce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Ad. 1

Část předmětného pozemku byla zařazena do zastavitelné plochy označené indexem S2 určené pro využití smíšené obytné. Zbývající část pozemku do zastavitelné plochy nebyla zařazena z důvodu jeho návaznosti na stávající plochu výroby a skladování. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání území. Právě z důvodu omezení možných střetů vyplývajících z rozdílného charakteru ploch smíšených obytných a ploch výroby a skladování byla mezi plochou S2 a stávající plochou výroby a skladování ponechána proluka. Dalším důvodem pro nezahrnutí celého předmětného pozemku do zastavitelné plochy bylo zajištění podmínek ochrany zemědělského půdního fondu. Zvoleným tvarem zastavitelné plochy S2 nedochází k negativnímu narušení obhospodařování zemědělského půdního fondu a nejsou narušeny hydrologické a odtokové poměry v území. Pokud by však došlo k zahrnutí celého předmětného pozemku do zastavitelné plochy, došlo by k podstatnému narušení obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad. 2

Předmětný pozemek se nachází v těsné blízkosti křižovatky silnice I/19 s místní komunikací. Výstavba na předmětném pozemku není možná, neboť její realizací by mohlo podstatným způsobem dojít k omezení její přehlednosti, podmínek rozhledu, a tím i bezpečnosti.

2	BIO TOP s. r.o. , Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice
Předmět připomínky:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Žádost o zařazení pozemků parc. č. 603 a 608/3 vše v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených jako smíšené obytné nebo bydlení venkovského charakteru. 2. Žádost o zařazení pozemků parc. č. 144/2 a 145/1 vše v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených jako smíšené obytné nebo bydlení venkovského charakteru.
Vypořádání připomínky	<ol style="list-style-type: none"> 1. Připomínce nebylo vyhověno 2. Připomínce nebylo vyhověno

Odůvodnění: Ad. 1

Správní území obce Kostelec nad Vltavou se mj. vyznačuje poměrně hojným zastoupením velmi rozvolněné zástavby sestávající se z jednotlivých usedlostí a samot. Tyto usedlosti a samoty jsou velmi dobře osazeny do terénu a obklopeny sady s vysokokmennými ovocnými stromy nebo solitérní zelení, což vytváří půvabný a osobitý celek. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy na předmětných pozemcích by ráz právě takovéto samoty narušil, neboť předmětné pozemky se nacházejí v návaznosti na samotu. Zahuštěním zástavby samot by podstatně došlo k narušení charakteru samot a usedlostí.

Ad. 2

Předmětné pozemky se nachází zcela ve volné krajině, bez návaznosti na zastavěné území a technickou infrastrukturu. Jenou z tezí základní koncepce rozvoje obce Kostelec nad Vltavou je mj. omezit rozpínání jednotlivých sídel do krajiny a zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Vymezení takovéto zastavitelné plochy by bylo v rozporu s touto tezí rozvoje. Územní plán Kostelec nad Vltavou vymezuje vhodnější zastavitelné plochy v souladu s touto tezí rozvoje a situované v návaznosti na zastavěné území sídel nebo v jejich prolukách a v návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu

16.2 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1	Miroslav Šindelář , Otavská 1055/15, 370 11, České Budějovice
Předmět připomínky:	Pozemky 395/2, 395/7, 395/9, 395/10, 404, 410/3, 410/5, 410/6 v k.ú. Kostelec nad Vltavou žádáme o zařazení do ploch výroby a skladování.
Vypořádání připomínky	Připomínce nebylo vyhověno
Odůvodnění:	Pozemky parc. č. 395/2, 395/7, 395/9, 395/10, 404, 410/3, 410/5, 410/6 v k. ú. Kostelec nad Vltavou se nachází v lokalitě s převahou půd I. třídy ochrany. Půdy s I. třídou ochrany ZPF jsou bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech. V souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Typicky záměry veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury nebo záměry související s obnovou ekologické stability krajiny. Výše uvedené ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy již v platné územně plánovací dokumentaci. Územní plán vymezuje v obci dostatečné množství zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, a to v nových nebo převzatých z územního plánu obce. Tyto plochy jsou jednak navrženy v logické poloze propojující stávající areály výroby a skladování anebo jsou navrhovány v těsné návaznosti na stávající areály výroby a skladování na půdách s nižší třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Je proto neúčelné vymezování dalších zastavitelných ploch

pro funkční využití výroba a skladování na vysoce hodnotné půdě s nejvyšší třídou ochrany.

16.3 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ MIMO SPOLEČNÉ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

1	David Buřival , Skalice 55, 263 01 Dobříš
Předmět připomínky:	Žádost o zařazení pozemků parc. č. 627/40, 625, 626 a 623/1 vše v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených jako smíšené obytné.
Vypořádání připomínky	Připomínce nebylo vyhověno
Odůvodnění:	Předmětné pozemky se nachází zcela ve volné krajině, v lesním komplexu, bez návaznosti na zastavěné území a technickou infrastrukturu. Jenou z tezí základní koncepce rozvoje obce Kostelec nad Vltavou je mj. omezit rozpínání jednotlivých sídel do krajiny a zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Vymezení takovéto zastavitelné plochy by bylo v rozporu s touto tezí rozvoje. Územní plán Kostelec nad Vltavou vymezuje vhodnější zastavitelné plochy v souladu s touto tezí rozvoje a situované v návaznosti na zastavěné území sídel nebo v jejich prolukách a v návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.
2	Daniela Miadoková , Kostelec nad Vltavou 25, 398 58 Kostelec nad Vltavou
Předmět připomínky:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Žádost o zařazení pozemků parc. č. 545, 543 a 838/3 vše v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených pro výstavbu rodinných domů. 2. Žádost o zařazení pozemků parc. č. 319, 320, 364/36 vše v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených pro výstavbu hypocentra (komerční ustájení koní, penzion, hipoterapie). 3. Žádost o zařazení pozemku parc. č. 217 v k. ú. Zahrádka u Kovářova do zastavitelných ploch určených pro výstavbu restaurace.
Vypořádání připomínky	<ol style="list-style-type: none"> 1. Připomínce nebylo vyhověno 2. Připomínce nebylo vyhověno 3. Připomínce nebylo vyhověno
Odůvodnění:	<p>Ad. 1</p> <p>Předmětné pozemky parc. č. 545, 543 se nacházejí zcela ve volné krajině, v lesním komplexu, bez návaznosti na zastavěné území a technickou infrastrukturu. Jenou z tezí základní koncepce rozvoje obce Kostelec nad Vltavou je mj. omezit rozpínání jednotlivých sídel do krajiny a zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Vymezení takovéto zastavitelné plochy by bylo v rozporu s touto tezí rozvoje. Územní plán Kostelec nad Vltavou vymezuje vhodnější zastavitelné plochy v souladu s touto tezí rozvoje a situované v návaznosti na zastavěné území sídel nebo v jejich prolukách a v návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Pozemek parc. č. 838/3 je svým tvarem (šířka 5m a délka 36m) je zcela pro výstavbu rodinného domu</p>

nevhodný. Pro úplnost lze doplnit, že pozemek ani nenavazuje na zastavěné území. V případě naplnění současně navrženého rozvoje je jeho využití v budoucnu vhodnější pro komunikaci zpřístupňující pozemky v návaznosti na zastavěné území.

Ad. 2 a 3

Předmětné pozemky se nachází zcela ve volné krajině, bez návaznosti na zastavěné území a technickou infrastrukturu. Jenou z tezí základní koncepce rozvoje obce Kostelec nad Vltavou je mj. omezit rozpínání jednotlivých sídel do krajiny a zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Vymezení takovéto zastavitelné plochy by bylo v rozporu s touto tezí rozvoje. Pro úplnost lze doplnit, že požadovaný rozsah zastavitelné plochy čítající 43 744m² pro výstavbu hypocentra je značně naddimenzovaný.

3

Marcela Vosyková, Evropská 619/52, 160 00 Praha

**Předmět
připomínky:**

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 246/4 v k. ú. Zahrádka u Kovářova do zastavitelných ploch určených jako smíšené obytné nebo bydlení venkovského charakteru.

**Vypořádání
připomínky**

Připomínce **nebylo** vyhověno

Odůvodnění:

Předmětný pozemek se nachází zcela ve volné krajině, bez návaznosti na zastavěné území a technickou infrastrukturu. Jenou z tezí základní koncepce rozvoje obce Kostelec nad Vltavou je mj. omezit rozpínání jednotlivých sídel do krajiny a zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Vymezení takovéto zastavitelné plochy by bylo v rozporu s touto tezí rozvoje. Předmětný pozemek nelze ani zahrnout do zastavěného území, neboť se nejedná o zastavěný stavební pozemek, resp. pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela.

4

Tomáš Kuchta, Kostelec nad Vltavou 37, 398 58 Kostelec nad Vltavou

**Předmět
připomínky:**

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 558/2 v k. ú. Kostelec nad Vltavou do zastavitelných ploch určených pro výstavbu rodinného domu

**Vypořádání
připomínky**

Připomínce **bylo** vyhověno

Odůvodnění:

Předmětný pozemek byl zařazen do zastavitelné plochy S18, která tvoří „protiváhu“ původní zástavby situované východně přes místní komunikaci. Vymezením plochy tak dojde k uzavření této části sídla Kostelec nad Vltavou a jeho doplnění a je dán vznik ulice, resp. kvalitního veřejného prostranství. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S18 plně respektována a vhodně doplněna.

Poučení

Proti územnímu plánu Kostelec nad Vltavou vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Pavel Kosík

starosta obce

Ing. Karel Chalupný

místostarosta obce