

# 1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

## 1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

### Politika územního rozvoje ČR

- Respektovat republikové priority územního plánování

### Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

- Respektovat záměr na vymezení koridoru D6/3 (úsek Lety (východní okraj) – Hrejkovice (západní okraj), pouze homogenizace stávající silnice)
- Respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území
- Respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje
- Respektovat úkoly pro územní plánování a zásady pro rozhodování o změnách v území vyplývající z umístění obce Kostelec nad Vltavou ve specifické oblasti N-SOB1 Orlicko

### Územně analytické podklady ORP Milevsko

- Prověřit řešení následujících problémů:

Stávající plochy pro bydlení jsou situovány v těsné návaznosti na stávající zemědělský areál.

Výskyt staré ekologické zátěže – potřeba vymezení ploch asanace.

Špatná kvalita vody ve vodní nádrži Orlicko, což v důsledku snižuje rekreační potenciál celé oblasti Orlické nádrže.

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 ÚPD.

Nenávaznost prvků ÚSES z hlediska širších vztahů.

- Prověřit řešení následujících střetů

Navrhované místní a obslužné komunikace zasahují do lokálního biokoridoru.

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.

Navrhované plochy pro bydlení zasahují do ochranného pásma silnice I/19.

Přes navržené plochy pro bydlení prochází stávající el. vedení včetně ochranného pásma.

Navrhovaná ČOV je vymezena v lokálním biokoridoru.

Navrhované plochy pro bydlení jsou navrhovány na plocha ZPF II. třídy ochrany.

Navrhované plochy pro bydlení jsou vymežovány v přímé návaznosti na navrhované plochy pro výrobu a skladování.

### Ostatní požadavky na urbanistickou koncepci

- Prověřit zastavitelné plochy vymezené zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci obce Kostelec nad Vltavou.
- Prověřit v případě potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
- 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.

## 1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- 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.
- Respektovat záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. zásad územního rozvoje jihočeského kraje

## 1.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

### Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

- Respektovat záměr na vymezení nadregionálního biokoridoru NBK60 a regionálního biocentra 831
- Respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny

### Ostatní požadavky na koncepci uspořádání krajiny

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

## 1.4. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

### Základní teze rozvoje:

#### Umírnění rozvoj

---

Omezit rozpínání 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, tj. okolní zástavbou. Zajisti vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.

#### Moderní sídlo x hodnoty sídel

---

Umožnit vznik kvalitní architektury při respektování všech hodnot v sídle. Chránit historické dědictví sídel ale zároveň umožnit vznik moderní a kvalitní architektury. Chránit kompoziční principy a ty dále rozvíjet. Podpořit různorodost aktivit v jednotlivých sídlech.

K udržení předpokládané různorodosti území a pro současné zachování možnosti rozvíjet lokality v souladu s jejich charakterem. V případě stabilizovaných území s jejich stávajícím charakterem, v případě transformačních a rozvojových území 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 jejich potenciál a podpořit jejich rekreační a kulturní využití.

#### Orlická nádrž

---

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

- Po prověření zastavitelných ploch vymezených v dosud platném územním plánu obce Kostelec nad Vltavou, určených pro bydlení nebo smíšenou obytnou funkci, je možné, zejména s ohledem na ustanovení § 54 odst. 4 stavebního zákona, některé tyto plochy zařadit do územních rezerv.

## **3. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

- Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, nebo předkupní právo, budou návrhem územního plánu primárně vymežovány pro stavby a záměry dopravní a technické infrastruktury.
- Protipovodňová opatření nebo opatření směřující ke zvýšení retenční schopnosti krajiny mohou být návrhem územního plánu vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.
- Respektovat záměry vymezené jako veřejně prospěšné stavby z nadřazené územně plánovací dokumentace.
- Případné požadavky na asanace vyplynou z navrhovaného řešení.

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

- Primárně se nepředpokládá vymezení ploch nebo koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, nicméně pokud by tato potřeba vyvstala, lze tento požadavek v návrhu územního plánu uplatnit.
- Pokud návrh územního plánu vymezení rozvojovou lokalitu, ve které bude potřeba řešení zástavby prověřit územní studií nebo pokud bude během pořizování územního plánu vznesen požadavek ze strany obce, dotčených orgánů nebo majitelů dotčených pozemků na prověření konkrétní lokality územní studií, návrh územního plánu bude pro takovéto rozvojové lokality obsahovat podmínku na zpracování územní studie.
- V návrhu územního plánu může být namísto územních studií navržena jako podmínka rozhodování o změnách v území též dohoda o parcelaci.

## **5. POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

- Nepředpokládá se variantní řešení.

## 6. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

- Textová část bude zpracovaná v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek.
  - Grafická část bude obsahovat zejména tyto výkresy:  
výkres základního členění území 1 : 5 000,  
hlavní výkres 1 : 5 000,  
výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,  
koordinační výkres 1 : 5 000,  
výkres širších vztahů 1 : 50 000,  
výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.
7. ÚP bude zpracován v souladu se zákonem č 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a ostatními právními předpisy. Obsah územního plánu bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.
  8. územní plán bude zpracován nad aktuální digitální katastrální mapou, bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
  9. návrh a upravený návrh územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán vždy ve dvou tiskových vyhotoveních, výsledný návrh (čistopis) pak ve 4 tiskových vyhotoveních (v případě, že bude vyžadována na základě veřejného projednání úprava, v opačném případě budou dotištěna zbývající 2 vyhotovení)
  10. grafická část návrhu územního plánu bude zpracována v prostředí AutoCAD (výstupní formát \*.dwg, shp, grafická část bude odevzdána ve vektorové a rastrové formě (formát \*.pdf Acrobat Reader) na CD nosičích a v tiskové podobě
  11. textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access), bude odevzdána jako jeden soubor ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Leader, styly nadpisů a textu budou strukturované
  12. Výsledný návrh bude odevzdán v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních spolu s datovým nosičem.

## 13. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

V zadání není uplatněn požadavek na takové záměry nebo řešení, které by vyžadovalo vypracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Návrh územního plánu bude prioritně řešen tak, aby nedošlo ani v průběhu zpracování návrhu k potřebě zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Nepředpokládá se tak nutnost vyhodnocení vlivů územního plánu Kostelec nad Vltavou na udržitelný rozvoj území.

**schéma dopravních vazeb a postavení v sídelní struktuře**