

# **OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA č. 1/2004**

## **O závazných částech Územního plánu**

### **Obce KOSTOMLATY POD MILEŠOVKOU**

Zastupitelstvo obce Kostomlaty pod Milešovkou usnesením č. 3.1 ze 25.11.2004 vydává v souladu s ustanovením § 10 písm. a) a § 84 odst. 2 písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanoveními § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto

obecně závaznou vyhlášku :

## **Č á s t   p r v n í**

### **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

#### **Č l á n e k   1**

##### **Účel vyhlášky**

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části Územního plánu obce Kostomlaty pod Milešovkou, schválené dle ustanovení § 10 písm. a) a § 84 odst. 2 písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zastupitelstvem obce Kostomlaty pod Milešovkou dne 25.11.2004 usnesením č. 3.1.
- (2) Vyhláška stanovuje urbanistickou koncepci využití ploch a jejich uspořádání, vymezení zastavitelného území, omezení změn v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, vymezení územního systému ekologické stability, limity využití území, plochy ochrany nerostů a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

#### **Č l á n e k   2**

##### **Rozsah platnosti**

Vyhláška platí pro územní obvod obce Kostomlaty pod Milešovkou s osadou Hlince. (Katastrální území Kostomlaty pod Milešovkou.)

## Článek 3

### Vymezení pojmů

- (1) Územní plán obce Kostomlaty pod Milešovkou stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obec. V Územním plánu obce Kostomlaty p. Mil. je vyznačena hranice současného zastavěného území.
- (2) Současné zastavěné území obce (SZÚ) tvoří jedno nebo více zastavěných území ve správním území obce, zahrnující soubor :
- stavebních parcel a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zřízeny,
  - parcel zemědělských pozemků a vodních ploch, obklopených stavebními parcelami,
  - parcel ostatních ploch.

**Stavební parcela** - rozumí se dle vyhlášky č. 190/1996 Sb., § 1, odst. 2 pozemek evidovaný v druhu pozemku „zastavěné plochy a nádvoří“.

**Pozemková parcela** - pozemek, který není stavební parcelou.

**Ostatní plochy** - dráhy, silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plochy, zeleň v zástavbě, ostatní veřejná zeleň, hřiště, stadiony, rekreační a ubytovací plochy, hřbitov, skládka, těžba surovin, svahy, skály.

- (3) Urbanizované plochy obce Kostomlaty p. Mil. tvoří plochy zastavěného a zastavitelného území v rozlišení dle funkcí :
- a) Plochy pro bydlení, smíšené plochy pro bydlení a pro vestavěné vybavení, cestovní ruch a pro rekreaci. Objekty funkčně mohou zahrnovat živnostenské provozy komerčního charakteru i nevýrobních služeb a také bydlení.
  - b) Plochy pro občanské vybavení vyššího významu, které jsou určeny pro provoz určitého charakteru a jeho rozvoj.
  - c) Plochy ekonomické základny, tj. místní výroby, sklady, plochy technického zařízení a plochy pro doplňující zemědělství.
  - d) Plochy pro sport, rekreaci a turistiku.
  - e) Plochy rezervní budou využity až po vyčerpání ploch navržených k rozvoji. Jedná se o plochy s dlouhodobější perspektivou funkčního využití, kde není záměr dosud upřesněn.
- (4) Neurbanizované plochy tvoří pozemky, které nejsou zastavěny a nejsou určeny k

zastavění (nezastavitelné plochy). Jsou to pozemky :

- a) zemědělského půdního fondu,
- b) lesního půdního fondu,
- c) vodní plochy,
- d) plochy zeleně,
- e) ostatní plochy mimo rozvojová území vymezených ÚPD.

Na nezastavitelných plochách není povoleno umísťovat a povolovat stavby s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch. Dále s výjimkou staveb pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení a úprav vodních toků.

- (5) Plochy územního systému ekologické stability, tvořící doplnění prvků vymezených biokoridorů a jejich propojení.

## Č l á n e k 4

### **Závazná část pro rozvoj územního obvodu obce Kostomlaty p. Mil.**

- (1) Rozvoj obce Kostomlaty pod Milešovkou bude probíhat na plochách vymezených územním plánem ke stanovenému návrhovému období 2013, s výhledem do roku 2050.
- (2) Rozvoj obytných a dalších funkcí je navržen převážně v zastavěném a zastavitelném území, v návaznosti na současnou zástavbu.
- (3) Hlavní rozvojové plochy, v rámci zastavěného území, vymezuje územní plán v následujících lokalitách :
  - Kostomlaty pod Milešovkou** - Lokality - A,B,C,D,E,F,G,H,CH,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,  
R,S, T
  - Hlince** - není navrženo další rozšiřování, pouze dojde k obnově zástavby na dnešním zbořeništi - parcele č. 198
- (4) Převážná část rozvojových ploch je územním plánem vymezena pro obytné funkce.
- (5) Plochy pro rekreaci a sport jsou vymezeny v lokalitě R a dále v lokalitě se smíšenou funkcí - P.
- (6) S obnovou zemědělské výroby, případně s rozvojem průmyslové výroby se počítá v lokalitě F.
- (7) Územní plán umožňuje žádoucí rozvoj služeb a drobného podnikání.

- (8) Regulativy pro funkční využití rozvojových ploch:  
(Při povolování stavební činnosti)
- funkční využití pozemku,
  - počet objektů zástavby, procento zastavění pozemku,
  - stanovený typ bydlení (čisté RD, venkovské),
  - počet podlaží, architektonická návaznost na stávající zástavbu,
  - u nebytových objektů citlivé architektonické a urbanistické začlenění, respektující okolní zástavbu.
- (9) Územním plánem stanovená urbanistická koncepce a kompozice, respektující současné funkční uspořádání území, je závazná pro povolování staveb na rozvojových plochách.
- (10) Ochrana životního prostředí a přírodního prostředí, zemědělské a lesní půdy, ovzduší a vodstva bude trvale a průběžně zabezpečována aplikováním a dodržováním příslušných zákonů, předpisů a norem, které jsou územním plánem závazně stanoveny.
- (11) Závaznou částí územního plánu je m.j. kapitola B, kterou jsou stanoveny, nebo vymezeny:
- a) požadavky na asanaci,
  - b) veřejně prospěšné stavby
  - c) regulace:
    - pro povolování stavební činnosti
    - limity využití území
    - plochy stávající
    - plochy rozvojové.

## **Č l á n e k 5**

### **Rozhodující úkoly a jejich regulativy**

- (1) Územní plán je závazným dokumentem a podkladem pro další rozvoj územního obvodu obce Kostomlaty pod Milešovkou s osadou Hlince.
- (2) Postupná realizace rozhodujících úkolů, specifikovaných územním plánem, zajistí harmonický rozvoj územního obvodu i osady.
- (3) K hlavním úkolům patří zejména :
  - realizace nové výstavby v navržených rozvojových plochách,
  - zkvalitnění péče o stávající fondy, jejich modernizace,
  - rekonstrukce a rozšíření technické infrastruktury,

- péče o kulturní památky a životní prostředí,
- sanace zbořenišť a doplnění urbanistické struktury,
- vytváření podmínek pro zkvalitnění služeb,
- rekultivace a následná revitalizace ploch dotčených hornickou činností.

- (4) Zákonných a územním plánem stanovených regulativů využít při prosazování a realizaci hlavních rozvojových úkolů.

## Č l á n e k 6

### Prostorové uspořádání

- (1) Rozvojové plochy v rámci zastavěného území budou zastavěny v návaznosti na historický vývoj, stávající strukturu a měřítko jednotlivých lokalit.
- (2) S významnou novou stavební dominantou nebo komplexem staveb územní plán neuvažuje.
- (3) Prostorové uspořádání výstavby na rozvojových plochách :

**Kostomlaty p. Mil.** - při zachování hierarchie hmotového členění zástavby s dominantou kostela sv. Vavřince, fary a zámku budou rozvojové plochy zastavěny domy ve vhodné struktuře zástavby a měřítko obce.

**Hlince** - současné zastavění nebude novou zástavbou měněno.

Uvedená charakteristika prostorového řešení nové zástavby se týká objektů k bydlení. Územní plán také řeší využití ostatních rozvojových ploch.

- (4) Podrobné a detailní funkční využití rozvojových ploch je uvedeno v územním plánu.
- (5) Nejvýznamnějším komunikačním prvkem je silnice druhé třídy II/258, která je vedena z Hostomic přes Světec do Kostomlat pod Milešovkou a dále do Milešova a Velemína, kde se napojuje na silnici I. tř. č. 8.
- (6) Přírodní prostředí je v prostorovém uspořádání zastoupeno prvky, které územní plán v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody, platnou legislativou chrání. Jedná se o VKP - veškeré lesy, vodní toky, které jsou zařazeny jako prvky místního systému ekologické stability. Důležitým prvkem je CHKO České středohoří, jejíž hranice prochází obcí Kostomlaty pod Milešovkou.

## Článek 7

### Kulturní hodnoty

(1) V obci se nacházejí tyto kulturní památky (viz. bod D.1. územního plánu)

OBEC	Evid. číslo	umístění - parcela	název
Kostomlaty	5-2632	179/1,179/2,394,395	zřícenina hradu Kostomlaty
Kostomlaty	5-2633	2	kostel sv. Vavřince
Kostomlaty	5-2634	114,115,6/1,242	areál zámku č.p. 168
Kostomlaty	5-2634/1	3/1	správní budova
Kostomlaty	2634/2	328	starý zámek č.p. 168
Kostomlaty	2634/3		budova č.p. 235
Kostomlaty	2634/4		domek č.p. 251
Kostomlaty	2634/5	171	zahradní domek č.p. 278
Kostomlaty	2634/7	1515/2	rybník
Kostomlaty	2634/8	2265	ohradní zeď
Kostomlaty	5-2636	178	kaple Panny Marie Pomocné - 1748
Kostomlaty	5-2637		socha sv. Jana Nepomuckého z roku 1742
Kostomlaty	5-2638	9	areál fary č.p. 116 z r. 1740
Kostomlaty	2638/1	9	fara č.p. 116
Kostomlaty	2638/2		stodola
Kostomlaty	2638/3		ohradní zeď s branou

Lokalizace památek je vyznačena v grafické části územního plánu. Na chráněné objekty dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči se m.j. vztahuje § 14, týkající se jejich obnovy a údržby.

## Článek 8

### Přírodní hodnoty

(1) Z hlediska krajinné ekologie a provedení vyhodnocení územním plánem je správní území Kostomlaty pod Milešovkou ekologicky středně stabilní. Ekologickou stabilitu zajišťují zejména lesní plochy, které pokrývají 49% rozlohy území. Stabilitu posilují také luky (8,5%) a pastviny (6,97%). Zahrady, sady a vodní plochy působí rovněž pozitivně. Stabilitu snižují zejména plochy devastací, které činí 7,1%. Dále ekologickou stabilitu

snižuje orná půda a zástavba.

- (2) V minulosti devastované plochy Radovesickou výsypkou, odcloněné výsadbou topolů, jsou postupně rekultivovány a revitalizovány.
- (3) Řešené území leží v Českém středohoří. Přibližně středem území, v severojižním směru vede hranice Chráněného krajinného území České středohoří. CHKO je členěno podle přírodovědecké hodnoty na zóny ochrany. Aktualizovaná zonace byla pro účely územního plánu nově převzata až do úrovně parcel. Zóna ochrany I. pokrývá Kostomlatský vrch a prokračuje směrem na Stříbrný vrch, Pařez, Kleč a Březinu, druhá zóna ochrany vstupuje nad Hlince výběžkem od Teplického vrchu. Při hranici CHKO v prostoru Skalička - Kostomlaty - Hlince je vymezena třetí zóna ochrany. Nejnižší, čtvrtá zóna se v území nachází u osady Hlince ve směru na Roudný.
- (4) V území a jeho okolí jsou evidovány i další zájmové plochy ochrany přírody :
  - pod Bukovým vrchem je ochranou přírody evidována Přírodní rezervace Březina
  - asi 8 km jihozápadně od řešeného území se v k.ú. Štěpánov nalézá přírodní památka Štěpánovská hora.
  - asi 3 km východně od hranice řešeného území se nalézá významný dochovalý prvek přírodního prostředí - Francká hora
- (5) V řešeném území se na ploše převyšující polovinu rozlohy území nalézají VKP vyplývající z § 3 odst. b zák. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Jedná se o veškeré lesy, vodní toky a údolní nivy.

Vně CHKO jsou nejcennějšími VKP jmenovitě :

  - Vinská hora (chráněna jako biocentrum ÚSES)
  - Roudný (chráněn jako biocentrum ÚSES)
  - Ptáčník (chráněn jako biocentrum ÚSES)
  - Mrtvý vrch (chráněn jako VKP dle § 3 odst. b zák. 114/92 Sb., o ochraně přír.a kraj.)
  - Horka (chráněna jako biocentrum ÚSES - do řešeného území zasahuje částečně)
  - Luční potok (chráněn jako VKP dle § 3 odst. b. zák. 114/92 Sb., o ochraně přír.a kraj.)
  - Na pískách (chráněno jako biocentrum ÚSES - do řešeného území zasahuje částečně)
- (6) Územní plán vymezuje následující prvky územního systému ekologické stability :
  - bioregion 1.14 - České středohoří
  - regionální biokoridor RK 569 - do řešeného území vstupuje nad obcí Hlince, kde bylo využito biocentra č. 1 - Hlince
  - nadregionální biocentrum č. 17 - Milešovka - zasahuje do řešeného území na jihovýchodě tohoto území
  - v území jsou dále definována dvě biocentra místního významu a dvě biocentra místního

významu do území zasahují. V území jsou vymezeny následující prvky místního ÚSES:

1( Hlince), LC 37 (Lhenický les), LC 38 (Horka), LC 39 (Kostomlatský les), LC 40 (Štrbický vrch), RK 6 (biokoridor okrajů Českého středohoří), LK 29, LK 32 a DK 31 (biokoridory místního významu).

- (7) Základními regulativy přírodních hodnot jsou :
- u krajiny - změna využití ostatních ploch
  - u ochrany přírody - MSES (zákonem stanovený limit využívání území)
  - VKP - lokalizované vně ÚSES
- (8) Závaznou částí dokumentace je zakres prvků ÚSES a k němu náležící příložená tabulková část.
- (9) Jako veřejně prospěšná stavba byla navržena asanace černé skládky v lokalitě U Cihelny. Skládka bude asanována zatravněním a výsadbou stromů a keřů. Evidované černé i nově vznikající skládky budou průběžně likvidovány.

## **Č l á n e k 9**

### **Doprava**

- (1) Územní plán řeší kompletní problematiku vnějších přepravních vztahů a vnitřních dopravních vazeb (silniční, pěší a cyklistická doprava).
- (2) Návrh dopravního řešení předpokládá obnovu komunikačního propojení Kostomlat s Bílinou přes prostor rekultivace Radovesické výsypky.
- (3) Návrh dále předpokládá udržení silnice druhé třídy II/258 a průtahů silnic třetí třídy obcí ve stávající stopě a s jejich případnou směrovou změnou (obchvatem) ani ve výhledu neuvažovat.
- (4) Přehled úprav na místních komunikacích zahrnuje převážně nové přístupové komunikace k rozvojovým plochám.
- (5) Územní plán vymezuje pěší a cyklistické trasy, garáže a parkovací stání (rozšíření sítě chodníků, koncepční řešení cyklotras a cyklostezek)
- (6) Územním plánem jsou stanoveny regulativy, je vymezena závazná část dokumentace a vymezeny veřejně prospěšné stavby.



## **Č l á n e k 10**

### **Vodní hospodářství**

- (1) Územní plán detailně v kapitolách B.2.8., B.7.1. a B.7.2. (Vodní hospodářství, Vodní hospodářství - voda jako složka životního prostředí, Vodní hospodářství - technická infrastruktura, voda a kanalizace) popisuje systémy, stav i nedostatky.
- (2) Územním plánem jsou vymezeny regulující prvky, závazná část dokumentace a veřejně prospěšné stavby.
- (3) Územní plán řeší ochranu území před přívalovými vodami. Realizace navržených opatření a regulující prvky v území zajistí přiměřenou ochranu před zátopami.
- (4) Z hlediska širších vodohospodářských vztahů je třeba respektovat výměry Ministerstva zdravotnictví a Českého inspektorátu lázní a zříděl na ochranu přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice, včetně doplňků a změn.

## **Č l á n e k 11**

### **Energetika a spoje**

- (1) Řešené území je územním plánem charakterizováno jako energeticky nenáročné.
- (2) Územní plán podrobně a detailně popisuje současný stav a zásobování energiemi, uvádí a řeší základní energetickou koncepci řešeného území, včetně rozvojových ploch s provedenými bilancemi.
- (3) Návrh elektrorozvodného systému, plynofikace, telekomunikace a šíření televizního i rozhlasového signálu reaguje na současné i budoucí potřeby celého správního území.
- (4) Územní plán a energetická koncepce stanovují ochranná pásma a rozvodných zařízení, vymezují závaznou část dokumentace, regulativy a veřejně prospěšné stavby.

# Č á s t d r u h á

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

### Č l á n e k 12

- (1) Územní plán obsahuje v části D.2. výčet veřejně prospěšných staveb, jejichž realizace je pro další rozvoj řešeného území nutná a nezbytná. Jedná se o veřejně prospěšné stavby řešící dopravu, inženýrské sítě, technickou infrastrukturu, energetiku, ekologii a životní prostředí. Jedná se o následující VPS:

Oz. n.	Název	Dotčené parcely	Účel
1.	Obratiště - D1		Obratiště na konci stávající slepé přístupové komunikace k objektům RD v západní části obce
2.	Obratiště - D2		Obratiště určené pro obsluhu a údržbu na konci zpevněné komunikace (parcely č. 289), vedené z centra obce jižním směrem
3.	Navržené rozvody kanalizačních řadů		
4.	Navržené rozvody vodovodních řadů		
5.	Výstavba nové trafostanice č. 7 včetně krátké přípojky vysokého napětí	786 k.ú. Kostomlaty p.M.	
6.	Rozšíření STL plynovodní sítě do rozvojových lokalit		
7.	Rozšíření telekomunikační sítě a sítě kabelové televize do všech rozvojových území		
8.	Výstavba vedení 400 kV Výškov - Babylon		
9.	Obnovení komunikace Kostomlaty - Bílina		

### Č l á n e k 13

#### Vyvlastnění

- (1) Vyznačení veřejně prospěšné stavby v územně plánovací dokumentaci je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2, písm. a) zákona č. 50/1979 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů č.

103/1990 Sb., zákona ČNR č. 425/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb., zákona č. 43/1994 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., zákona č. 83/1998 Sb., zákona č. 96/2000 Sb., zákona č.151/2000 Sb., zákona č. 95/2000 Sb., zákona č.132/2000 Sb., zákona č. 239/2000 Sb., zákona č. 59/2001 Sb., zákona č. 254/2001 Sb., zákona č. 405/2002 Sb., zákona č. 422/2002 Sb., a zákona č. 320/2002 Sb., pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou.

Veřejný zájem na vyvlastnění pro účely uvedené v § 108 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb.,stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, musí být prokázáno ve vyvlastňovacím řízení. Za stavby podle odst. 2 písm. a) se považují stavby určené pro prospěšné stavby a pro veřejně technické vybavení území, podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí, které vymezí schvalující orgán v závazné části územně plánovací dokumentace.

# Č á s t t ř e t í

## SMĚRNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Č l á n e k 14

- (1) Územní plán a jeho návrhové období se vztahuje k roku 2013, s výhledem do roku 2050.
- (2) Výhledová velikost sídelního útvaru se předpokládá k roku 2013 ve výši 973 obyvatel.
- (3) Rozvoj bydlení je rozložen na :

Bydlení čisté - 55 b.j. v RD ( s výhledovou možností zvýšení počtu b.j. o dalších 20)  
Bydlení venkovské - 1 b.j. v RD

### Č l á n e k 15

#### Zásady a pokyny pro zpracování následné ÚPD

- (1) Pro centrum obce zpracovat regulační plán, který umožňuje vyhlásit venkovskou památkovou zónu a tím zajistit uchování vyjímečných architektonických a urbanistických hodnot.
- (2) Podrobnější územně plánovací dokumentaci postupně připravit pro soustředěnou výstavbu RD na rozvojových plochách (zvláště v lokalitě H).

#### Závěrečná ustanovení

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.1.2005.

Místostarosta :  
Ing. Petr Martínek

Starostka :  
Mgr. Eva Krejsková

Vyvěšeno: 26. 11. 2004  
sejmuto: 13. 12. 2004

*Krejškova*

OBEC  
Křovice 1001 Městožárka