Akce "Územní plán Konstantinovy Lázně" byla spolufinancována z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Název dokumentace: - územní plán Konstantinovy Lázně

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš

Energetika: Ing. Petr Leitl

Zábor ZPF: Milan Doležal

Digitální zpracování: Ing Tomáš Křivanec,

Záznam o účinnosti

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Konstantinovy Lázně
b) datum nabytí účinnosti územního plánu	.....
c) údaje o pořizovateli územního plánu - jméno a příjmení oprávněné úřední osoby - funkce oprávněné úřední osoby - podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele - otisk úředního razítka.	Městský úřad Stříbro, odbor výstavby a ÚP Bc. Vladislav Hanzlíček Vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Obsah územního plánu

A. Územní plán

1. Textová část výroku stránka

a) vymezení zastavěného území 3

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 3

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 3

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její umísťování 5

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně 7

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 8

g) 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 21

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona 22

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona 22

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 22

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 22

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace) 23

m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb 23
n) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické část 23

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území
b) hlavní výkres – b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny
b) hlavní výkres – b2) dopravní a technická infrastruktura
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

B. Odůvodnění územního plánu

1. Textová část

a) postup pořízení 24
b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 a 5, §53 stavebního zákona 29
b1) výsledek přezkoumání podle odstavce 4 29
b1.1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, 29
b1.2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, 30
b1.3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, 31
b1.4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozpor 31
b2) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto hodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 35
b3) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 35
b4) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 35
b5) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (odůvodnění koncepce zpracovatelem) 35
b6) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 44
c) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění 45
c1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, 45
c2) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu 45
c2.1) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem 45
c2.2) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona, 47
c2.3) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, 47
c2.4) s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, 47
c2.5) s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona, 47
c2.6) s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona, 47
c3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení, 47
c4) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení, 47
c5) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa., 47
d) rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.) 56
e) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ) 57

2. Grafická část odůvodnění

a) výkres širších vztahů
b) koordinační výkres
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu
d) srovnávací výkres

C. Poučení 58
D. Účinnost 58

A. ÚZEMNÍ PLÁN

Zastupitelstvo obce Konstantinovy Lázně příslušné podle ustanovení §6 odst.. 5, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v platném znění , §171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN KONSTANTINOVY LÁZNĚ

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo převzato z územně analytických podkladů a bylo upraveno dle skutečného využití území a vydaných územních rozhodnutích a stavebních povolení k datu 1.8.2018. Vyznačeno je ve všech grafických přílohách územního plánu.

obec	katastrální území	část obce
Konstantinovy Lázně	667927 Břetislav	Břetislav
	709590 Dlouhé Hradiště	Dlouhé Hradiště
	669199 Konstantinovy Lázně	Konstantinovy Lázně
	603741 Nová Ves u Bezdružic	Nová Ves
	709603 Okrouhlé Hradiště	Okrouhlé Hradiště
	709611 Poloučany	Poloučany
	603767 Potín	Potín

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásadou pro územní rozvoj obce je využití potenciálu jednotlivých částí obce pro rozvoj se zajištěním funkčnosti sídel. Rozvoj se proto soustřeďuje do částí, které tvoří jádro osídlení okolo Hradišťského vrchu. Ten je dominantou území i hlavním přírodním fenoménem tvořícím podstatnou složku charakteru lázeňského místa Konstantinovy Lázně.

Rozvoj se proto soustřeďuje do částí Konstantinovy Lázně a Okrouhlé hradiště. V ostatních částech je pak rozvoj omezen na doplnění obytné a případně zemědělské výrobní funkce v rozsahu, který odpovídá jejich rozvojovému potenciálu.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán na území obce vymezuje plochy zastavěného a zastavitelného území s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy lázeňského území
- plochy veřejných prostranství
- plochy plochy smíšené obytné – městské
- plochy plochy smíšené obytné – venkovské
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené výrobní

c1) urbanistická koncepce

Břetislav

Menší sídlo venkovského charakteru s navrženým doplněním proluk v zastavěném území, Na katastru sídla se nacházejí i rozvojové plochy, které souvisí se zastavěným územím Konstantinových Lázní a tvoří s ním ucelený sídelní útvar (lokality **5**, **23**, **24**)

Dlouhé Hradiště

Venkovské sídlo ulicové formy. Navržen je minimální rozvoj reagující na konkrétní požadavky (veřejné prostranství, zvětšení vodní plochy na východním okraji zastavěného území, dostavba proluky v zastavěném území)

Konstantinovy Lázně

Významné tradiční lázeňské sídlo. Rozvoj je situován na plochy navazující na zastavěné území tak, aby nebyl narušen charakter lázeňského místa. Vymezené lázeňské území je v maximální míře chráněno, větší rozvojové plochy jsou od něho odděleny veřejnou a ochrannou zelení. Doplněny jsou plochy krajinných parků navazujících na sídlo

. Pro zklidnění lázeňského území je vymezen koridor pro přeložku silnice II/201 procházející v současnosti sídlem na sever od zastavěného území. V sídle je zachován a doplněn vysoký podíl parkových ploch vytvářejících lázeňský charakter sídla včetně propojení do přírodního prostředí Hradišťského vrchu.

Nová Ves

Sídlo v rozvoji limitované konfigurací terénu a koridorem přeložky silnice II/201. Nejsou vymezeny nové rozvojové plochy.

Okrouhlé Hradiště

Větší sídlo již v minulosti s výstavnými objekty navazujícími na lázeňství. Navržen je výrazný rozvoj především obytné funkce, který odlehčí tlaku na výstavbu ve vlastních Konstantinových Lázních a přispěje tak k zachování jejich charakteru a kvality nerušeného lázeňského prostředí.

Rozvojové plochy navazují na stávající zastavěné území na severu a v prolukách zastavěného území, na jeho jižním okraji je s ohledem na ochranu kvalitních ploch zemědělského půdního fondu rozvoj omezen na menší plochy převzaté z předchozího územního plánu.

Poloučany

sídlo venkovského charakteru s dobrou dopravní dostupností z Konstantinových Lázní. Navržen je rozvoj obytné funkce na jižním okraji zastavěného území při silnici do Stříbra včetně územní rezervy.

Potín

Malé sídlo v odloučené poloze s významným podílem rekreačně využívaných objektů. Navrženo je využití proluk v zastavěném území včetně zaniklých objektů.

c2) zastavitelné plochy

Břetislav

5 (část) – plochy bydlení

23 – plochy technické infrastruktury (sběrový dvůr obce)

24 – plochy technické infrastruktury (hospodářský dvůr obce)

28 – plochy smíšené obytné-venkovské

29 – plochy smíšené obytné-venkovské

30 – plochy smíšené obytné-venkovské

42 – plochy dopravní infrastruktury (rozšíření komunikace a komunikace pro pěší a cyklisty)

58 – plochy dopravní infrastruktury (rozšíření místní komunikace)

66 – plochy výroby a skladování

Dlouhé Hradiště

16 – plochy smíšené obytné-venkovské

18 – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace)

19 – plochy smíšené obytné-venkovské

20 – plochy výroby a skladování (rozšíření zemědělské farmy)

21 – plochy veřejných prostranství (rozšíření návsi)

65 – plochy smíšené obytné-venkovské

69 – plochy smíšené obytné-venkovské

Konstantinovy Lázně

1 – plochy smíšené obytné-městské

5 (část) – plochy bydlení

6 – plochy dopravní infrastruktury (přeložka silnice III/19320)

7 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň, ochranná zeleň)

8 – plochy dopravní infrastruktury (parkoviště)

9 – plochy bydlení

10 – plochy bydlení

11 – plochy bydlení

26 – plochy bydlení

27a – plochy dopravní infrastruktury (parkoviště)

27b – plochy dopravní infrastruktury (parkoviště)

38 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)

39 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)

40 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)

43 – plochy dopravní infrastruktury (cyklostezka do Kokašic)

50 – plochy veřejných prostranství (krajinný park)

54 – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace)

55 – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace)

60 – plochy bydlení

61 – plochy bydlení

64 – plochy smíšené obytné-venkovské

Okrouhlé Hradiště

12 – plochy bydlení (venkovské)

13 – plochy bydlení (venkovské)

14 – plochy občanského vybavení (sport a rekreace)

22 – plochy smíšené obytné-venkovské

56 – plochy smíšené obytné-venkovské

57 – plochy smíšené obytné-venkovské

59 – plochy občanského vybavení (rozhledna)

Poloučany

15 – plochy smíšené obytné-venkovské

62 – plochy dopravní infrastruktury (komunikace pro pěší a cyklisty)

67 – plochy smíšené obytné-venkovské

68 – plochy smíšené obytné-venkovské

Potín

25 – plochy smíšené obytné-venkovské

33 – plochy rekreace

45 – plochy smíšené obytné-venkovské

70 – plochy smíšené obytné-venkovské

c3) plochy přestavby

Vymezeny jsou:

Konstantinovy Lázně

31 – plochy smíšené obytné-venkovské

Nová Ves

44 – plochy občanského vybavení

Potín

32 – plochy smíšené obytné-venkovské

c4) plochy sídelní zeleně

Funkci sídelní zeleně ve významné míře plní stávající veřejná zeleň, která je součástí „**Ploch lázeňského území-park**“.

Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství v zastavěném území s primární funkcí veřejné zeleně. Jedná se změnu funkce lesních pozemků v zastavěném území. Vymezeny jsou:

46 – plochy veřejných prostranství (lesopark)

47 – plochy veřejných prostranství (lesopark)

Na zastavěné území pak přímo navazují „plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park“. Jsou vymezeny:

50 – plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park

Funkci sídelní zeleně zčásti plní i plochy ochranné zeleně, které se charakterem přibližují veřejné zelení a jsou součástí nezastavěného území přímo navazujícího na zastavěné území obce. Lokality:

4 – plochy ochranné zeleně

41 – plochy ochranné zeleně

V menších částech obce venkovského charakteru pak funkci sídelní zeleně plní stávající veřejná zeleň v plochách veřejných prostranství a krajinná zeleň, která se prolíná zastavěným území a je součástí ploch nezastavěného území)náletová zeleň, doprovodná zeleň vodotečí a komunikací).

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její umísťování

d1) dopravní infrastruktura

Vymezeny jsou:

35 – koridor přeložky silnice II/201

Podmínky využití koridoru dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití:

Koridory se vymezují zejména pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících, úprav dotčených sítí a zařízení technické infrastruktury, úprav krajiny souvisejících s umísťovanou dopravní stavbou a případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

Na území vymezeném koridorem má při jeho využívání přednost využití stanovené koridorem. Využití ploch nad kterými je koridor vymezen je v souladu s jejich regulativy možné až po realizaci a uvedení do provozu stavby, pro kterou je koridor vymezen.

3. Křížení koridorů:

Při křížení koridorů je v dokumentaci staveb, pro které jsou koridory vymezeny nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci.

4. Rozsah koridoru:

Koridor je vymezen pro hlavní stavbu, u staveb vedlejších může dojít k přesahu do sousedního území.

Doplňující regulace koridorů dopravní infrastruktury

Lokalita 35

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (přeložka silnice II/201)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno (těleso silnice včetně terénních úprav)
	Minimální podíl zeleně	neudáno (zůstává původní využití území)
	Maximální výška objektů	Neudáno
Limity využití	- křížení s koridorem územní rezervy úprav železniční tratě č. 177	
Specifické podmínky	- koordinovat sítě technické infrastruktury v křížení	

Křížení koridorů

V křížení koridorů bude koordinován jejich návrh tak, aby byla zajištěna funkčnost a realizovatelnost obou křižujících se koridorů (v koridoru umísťovaných staveb).

d2) technická infrastruktura

Zásobování vodou

Ve všech částech obce je vybudován rozvod pitné vody. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající rozvody. Navrženo je propojení vodovodu z Nové Vsi do Potína. Nový vodovod nahradí nevyhovující stávající vodní zdroj (zářezy „Za Váchou“).

Nakládání s odpadními vodami

V obci je vybudována centrální čistírna odpadních vod, na kterou je připojena část Konstantinovy Lázně a sousední město Bezdružice. Navržena je intenzifikace ČOV, která umožní připojení části Okrouhlé hradiště (připravována tlaková kanalizace).

V ostatních částech obce není předpokládána výstavba centrálních ČOV. Je předpokládána individuální likvidaci odpadních vod. Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu.

- odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby buď:

domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby,do vodoteče.. (Za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem.)

- jímkou na vyvážení (s vyvážením na ČOV). Není přípustné jejich vyvážení na plochy ZPF.

Srážkové vody budou vsakovány v místě, pouze při nemožnosti zasakování budou odváděny dešťovou kanalizací a otevřenými strouhami do místních vodotečí. Doporučena je jejich akumulace a využití (zálivka, užitková voda).

Zásobování elektřinou

Přes řešené území prochází vedení VN 22kV, bude zástavbou včetně ochranných pásem respektováno, vyjma vn přípojek k trafostanicím TS5, TS-6 a TS-7, u kterých je navrženo přeložení do kabelové smyčky. Cílem je uvolnění lokalit 9,10,11,39 a 40 pro realizaci návrhu bez omezení ochranným pásmem vedení vn.

Stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, nově lokalizovaná trafostanice je navržena v severní části zastavěného území K. Lázní.

Pro realizaci výstavby v obci jsou navrženy výše jmenované přeložky rozvodného zařízení vn, tj. vn přípojek k trafostanicím TS5, TS-6 a TS-7 do kabelové smyčky.

Rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely

Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Zásobování plynem

Zemním plynem je zásobována část Konstantinovy Lázně. Stávající soustava umožňuje napojení nových rozvojových lokalit jak ze stávajícího rozvodu zemního plynu, tak i posílení regulační stanice.

Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů. Územní plán respektuje stávající zařízení spojů a ochranné pásmo radaru Kříženec zajišťující letecký provoz. Ochranné pásmo zahrnuje celé území obce.

Zásobování teplem

Je řešeno lokálními zdroji tepla pro jednotlivé objekty. V Konstantinových Lázních především na bázi zemního plynu, v ostatních částech s využitím elektřiny a spalováním pevných paliv v zařízeních odpovídajících požadavkům na ochranu ovzduší. Přednostně budou využívána tepelná čerpadla.

d3) nakládání s odpady

Zůstane zachován stávající systém třídění a nakládání s odpadem. Místa tříděného odpadu případně i další k těmto účelům vhodná místa budou doplněna o nádoby na oddělené soustřeďování biologických odpadů rostlinného původu (včetně jedlých olejů a tuků). Pro zajištění funkčnosti systému nakládání s odpady územní plán vymezuje plochu pro rozšíření sběrového dvora obce (lokalita **23**) a plochu pro

nakládání s bioodpadem (lokalita **24** – hospodářský dvůr obce s možností umístění kompostárny).

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Územní plán na území obce vymezuje plochy nezastavěného území s rozdílným způsobem využití:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- koridory dopravní infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy plochy lesní – lesy hospodářské
- plochy plochy lesní – lesy ochranné
- plochy plochy lesní – lesy zvláštního určení
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území – přírodního charakteru
- plochy smíšené nezastavěného území – krajinný park
- plochy protierozních opatření
- plochy ochranné zeleně

e1) krajina

Zůstává zachován charakter krajiny, která tvoří zázemí lázeňského místa. Nové zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na stávající zastavěné území, ve volné krajině je vyloučen vznik nových sídelních a rekreačních lokalit i osamocených staveb. Úpravy krajiny zahrnují změnu funkce u pozemků navazujících na zastavěné území na jižním okraji zastavěného území Konstantinových lázní (navržen je krajinný park tvořící přechod lázeňského parku do volné přírody a u sportovně rekreačního areálu na severním okraji Konstantinových Lázní rekreační les určený jako sportovně rekreační zázemí stávajícího areálu (využití krajiny bez zásahů do jejího charakteru zahrnující úpravu cest pro pěší, doplnění prvků drobné architektury, změnu lesních porostů na lesy zvláštního určení – rekreační lesy).

Vymezeny jsou:

<u>Dlouhé Hradiště</u>

34 – plochy vodní a vodohospodářské

<u>Konstantinovy Lázně</u>

4 – plochy ochranné zeleně

41 – plochy ochranné zeleně

48a – plochy lesní-rekreační les

48b – plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park

48c – plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park

49a –plochy lesní- rekreační les

49b – plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park

e2) územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je převzat z územně analytických podkladů a pozemkových úprav. V nich jsou vymezeny prvky ÚSES na konkrétních, k tomu účelu určených pozemcích.

Regulace využití ploch prvků ÚSES

- přípustné využití: opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.), pěstování invazivních rostlin či plantáží dřevin (rychle rostoucí dřeviny, vánoční stromky a pod.)
- podmíněně přípustné využití: opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- nepřípustné využití: v biocentrech umisťování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umisťování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení

e3) prostupnost krajiny

Je zajištěna systémem místních a účelových komunikací v krajině.

e4) protierozní opatření

Navržena jsou opatření pro omezení ohrožení obytného a lázeňského území Konstantinových Lázní při přívalových srážkách z přilehlých ploch ZPF svažujících se k zastavěnému území. Vymezeny jsou:

63 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

e5) rekreace

Není přípustný vznik nových rekreačních objektů a lokalit v nezastavěném území obce.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f1) regulativy využití ploch

Podmínky regulace využití ploch zastavitelného území mohou být v konkrétních zastavitelných plochách vymezených územním plánem upřesněny ne využití omezeno v doplňujících regulativech těchto konkrétních ploch, viz kapitola „**f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch**“ a „**f5) doplňující regulace ploch nezastavěného území**“ územního plánu.

Plochy bydlení

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- bytové domy
- rodinné domy
- veřejná prostranství
-související plochy dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 100 m^2
- další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
- v plochách venkovského bydlení je přípustný: chov drobného zvířectva, chov domácích zvířat
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat:
- všechny aktivity výrobního charakteru
- občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí.
5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 30%
- maximální výška zástavby -bytové domy-2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
- rodinné domy-přízemní s možností využití podkroví

Plochy rekreace

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální a rodinnou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- pozemky pro rekreační objekty
- veřejná prostranství
-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí
- zařízení veřejného stravování, pokud jejich provoz nenarušuje kvalitu prostředí
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
- veškeré výrobní aktivity
- chov domácích zvířat pro komerční účely
- chov užitkových zvířat
5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 15%
- přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy občanského vybavení

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:
- staveb pro výchovu a vzdělávání
- zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
- kultury
- pro ochranu obyvatelstva
- pro veřejné stravování a ubytování
- služeb
- vědy a výzkumu
- lázeňství
- veřejné administrativy
- hřbitovy, krematoria
- veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Plochy veřejných prostranství

1. Hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky
- vodní plochy
- ochrannou zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lázeňského území

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění všech funkcí lázeňství včetně ploch veřejné i vyhrazené zeleně s vysokou architektonickou a estetickou úrovní prostředí.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- lázeňské objekty
- ubytovací zařízení pro hosty lázní
- léčebná zařízení
- dopravní a technickou infrastrukturu zajišťující provoz lázní
- veřejnou zeleň včetně vodních ploch a prvků drobné architektury Altány, plochy pro kulturní akce, sochy, informační systém a podobná zařízení nenarušující kvalitu lázeňského území)

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- ubytovací zařízení výhradně pro obsluhu lázní
- zařízení občanského vybavení sloužící primárně pro obsluhu lázní za podmínky, že nenaruší charakter lázeňského území

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- všechna zařízení nesouvisející přímo s provozem lázní, která by mohla narušit charaktrr lázeňského území

Plochy smíšené obytné – městské

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení v městském prostředí ve spojení s občanskou vybaveností a komerčním využitím ploch

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- obytné objekty městského charakteru
- pozemky pro občanskou vybavenost veřejnou i komerčního charakteru
- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných objektů
- veřejná prostranství
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejné i komerční administrativy

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat

- pozemky výrobní potenciálně narušující obytné a životní prostředí

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, u nebytových objektů 12 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

Plochy smíšené obytné – venkovské

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu

- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 40%
- maximální výška zástavby v centrech sídel 2 nadzemní podlaží, v ostatních částech přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2. Přípustné využití-plochy se člení na:
- plochy silniční dopravy (silnice, II. a III. třídy, místní komunikace, mosty, ochranná zeleň, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy
- plochy drážní dopravy (drážní těleso včetně doprovodné zeleně, pozemky a zařízení pro drážní dopravu, stanice, provozní budovy a správní budovy)
- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- související stavby technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy technické infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:
- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)
- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
- plochy pro nakládání s odpadem
- plochy pro technické zajištění provozu obce
- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy výroby a skladování

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umísťovat v jiných plochách.
Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- pozemky pro výrobní zařízení výroby, lesnictví a zemědělství
- pozemky pro sklady
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
-zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výška zástavby 10 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

Plochy vodní a vodohospodářské

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
- vodní toky
- vodní plochy (přirozené i umělé)
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

- kanály, průplavy a obdobná zařízení

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
- opatření na ochranu před erozí

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití, podrobněji jsou členěné na lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technickou infrastrukturu

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů
- chov včel

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní-rekreační les

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění specifické funkce rekreačního lesa a jeho využití

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- zařízení pro rekreační využití lesa:

  pěší a cyklistické komunikacemi

  prvky drobné architektury (altány, odpočívky, lavičky, cvičební prvky, informační systém apod.)

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy přírodní

1. Hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky národního parku
- pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti
- pozemky ostatních zvlášť chráněných území
- pozemky evropsky významných lokalit
- pozemky biocenter

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené nezastavěného území-přírodního charakteru

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území

2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:

- nezastavěné krajinné plochy
- rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinotvornou funkcí)
- mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
- ochrannou zeleň
- související stavby dopravní a technické infrastruktury

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park

1. Hlavní funkcí plochy je kultivace prostředí přírodního charakteru pro rekreační a sportovní aktivity v přírodním prostředí při maximálním respektování jeho hodnot.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují například:

- plochy krajinné zeleně
- plochy zemědělské extenzivně obhospodařované
- plochy rekreačního lesa
- plochy vodní, mokřady
- plochy související dopravní a technické infrastruktury

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- prvky drobné architektury (odpočívky, altány, naučné stezky a informační systém)
- zařízení rekreačního sportu omezeného rozsahu (přírodní hřiště, cvičební prvky, dětská hřiště, a obdobná zařízení nenarušující charakter krajinného parku)
- hygienická zařízení pro obsluhu krajinného parku

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy protierozních opatření

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Zlepšit schopnost krajiny zadržovat vodu a zpomalovat její odtok. Na plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření omezené požadavky ochrany před erozí způsobenou větrem nebo přívalovými srážkami a plochy zůstávají v ZPF.

2. Přípustné využití

-organizační opatření zahrnující úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatravnění)

- suché poldry
- ochranné příkopy
- revitalizace vodních toků
- prvky ÚSES

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

Plochy ochranné zeleně

1. Hlavní využití-vymezují se jako v nezastavitelné s prioritní funkcí oddělení obytného území od potenciálně rušivých funkcí.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- ochrannou zeleň
- technická opatření na ochranu proti hluku

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- související stavby dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

f2) Vymezení pojmů

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba – taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem, vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

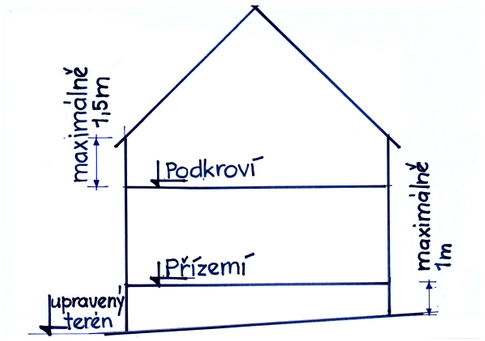
Maximální podíl zastavění – podíl všech ploch zastavěných stavbami podle vymezení v § 2, odst. 7 stavebního zákona k celkové ploše pozemku v procentech. Součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru



Okolní zástavba – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

f3) Podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

V navržených zastavitelných plochách je možnost využití a další podrobnější regulace upřesněna v v doplňující regulaci zastavitelných ploch.

f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Břetislav

Lokalita 5 (část

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vodovodní řad - ochranné pásmo silnice III/19320	
Specifické podmínky	- dva stavební pozemky - respektovat ochranná pásma vodovodu a komunikace	

Lokalita 23

Funkční využití	Plochy technické infrastruktury (sběrový dvůr obce -rozšíření stávajícího)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	50 %
	Minimální podíl zeleně	10 %
	Maximální výška objektů	6 metrů nad nejvýše položeným terénem v kontaktu se stavebními objekty
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa - ochrana vodního toku	
Specifické podmínky	- podmíněno technickými opatřeními k vyloučení ohrožení vodoteče před provozem sběrného dvora - podél vodního toku ponechat koridor pro jeho údržbu v šíři 6 metrů od břehové čáry - využití plochy ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa podmíněno výjimkou, nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona	

Lokalita 24

Funkční využití	Plochy technické infrastruktury (hospodářský dvůr obce)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	50 %
	Minimální podíl zeleně	10 %
	Maximální výška objektů	6 metrů nad nejvýše položeným terénem v kontaktu se stavebními objekty
Limity využití	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	- technické služby obce - kompostárna - respektovat ochranné pásmo vedení VN	

Lokalita 28

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví

Limity využití	- registrovaný významný krajinný prvek - ochranné pásmo vodního toku - ohrožení negativními vlivy železniční tratě	
Specifické podmínky	- využití omezeno na plochu mimo významný krajinný prvek - zachovat přístup k vodnímu toku - výstavba možná pouze při stávající komunikaci na severním okraji lokality, z důvodu možného sesuvu půdy na hraně svahu k vodnímu toku - podmíněno posouzením negativních vlivů dopravy (nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech) - případná ochranná opatření na náklady stavebníka na vlastním pozemku	

Lokalita 29

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ohrožení negativními vlivy železniční tratě	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek v lokalitě - podmíněno posouzením negativních vlivů dopravy (nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech) - případná ochranná opatření na náklady stavebníka na vlastním pozemku	

Lokalita 30

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice III/19320	
Specifické podmínky	- výstavba mimo ochranné pásmo komunikace	

Lokalita 42

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (rozšíření silnice III/19320 a komunikace pro pěší a cyklisty)	
Prostorová regulace	Maximální podíl	neudáno
	zastavění	
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vodovodní řad	
Specifické podmínky	- oddělené těleso komunikace pro pěší a cyklisty	

Lokalita 58

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (rozšíření místní komunikace)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- rozšíření po severním okraji na minimálně 5,5 metrů vozovky a pruh pro podélné parkování	

Lokalita 66

Funkční využití	Plochy výroby a skladování (rozšíření zemědělské farmy	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	50 %
	Minimální podíl zeleně	15 %
	Maximální výška objektů	8 metrů na nejvýše položeným terénem na hraně stavby
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa pouze na základě výjimky, nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona	

<u>Dlouhé Hradiště</u>

Lokalita 16

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví

Limity využití	- ochranné pásmo silnice III. třídy	
Specifické podmínky	- respektování ochranného pásma silnice III. třídy - posouzení negativních vlivů dopravy a případná ochranná opatření na náklady stavebníka na vlastním pozemku - podmíněno realizací místní komunikace (lokalita **18**), přístup na pozemky pouze z této komunikace	

Lokalita 18

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	
	Minimální podíl zeleně	
	Maximální výška objektů	
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- rozhledové poměry v napojení na silnici III/20156 - podmiňující investice pro využití lokality **16**	

Lokalita 19

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- vliv sousedního areálu zemědělské farmy	

Lokalita 20

Funkční využití	Plochy výroby a skladování (rozšíření zemědělské farmy	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	50 %
	Minimální podíl zeleně	15 %
	Maximální výška objektů	8 metrů na nejvýše položeným terénem na hraně stavby
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 21

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (rozšíření návsi

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- veřejná zeleň - shromažďovací prostorech- přípustné prvky drobné architektury, dětské hřiště a malé sportoviště, altán	

Lokalita 34

Funkční využití	Plochy vodní a vodohospodářské (zvětšení vodní nádrže)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	Neudáno
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 65

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 69

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice III. třídy - ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	- respektovat ochranné pásmo komunikace	

	- u vjezdu na pozemek zajistit rozhledové poměry - respektovat podmínky ochranného pásma vedení VN 22 kV

Konstantinovy Lázně

Lokalita 1

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-městské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	- bezpečnostní pásmo stanice a katody katodové ochrany VTL plynovodu - vodovodní řad - dálkový kabel spojů - vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- respektovat limity využití území - podmíněno zpracováním územní studie - výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa pouze na základě výjimky, nutný souhlas orgánu státní spravy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona	

Lokalita 4

Funkční využití	Ochranná zeleň	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	Bez staveb
	Minimální podíl zeleně	90 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/201	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 5 (část)

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- veřejná zeleň podél přeložky silnice III/19320 (lokalita **6**)	

Lokalita 6

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (přeložka silnice III/19320)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- napojení na silnici II/201 - řešit křižovatky s místními komunikacemi a přístup do lokality **5** - výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa pouze na základě výjimky, nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona	

Lokalita 7

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	80 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití		
Specifické podmínky		

Lokalita 8

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	5 % (solitérní dřeviny zajišťující zastínění)
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky ochranného pásma vedení VN	

Lokality 9,10

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl	30 %

	zastavění	
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky ochranného pásma vedení VNn nebo jeho přeložka do kabelu v místních komunikacích - podmiňující investicí je realizace obslužné komunikace (lokalita **55**, jižní část ve východozápadním směru)	

Lokalita 11

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo - ochranné pásmo silnice II/201	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky ochranného pásma vedení VN nebo jeho přeložka do kabelu v místních komunikacích - respektovat ochranné pásmo silnice II/201 - posouzení negativních vlivů dopravy a případná ochranná opatření na náklady stavebníka na vlastním pozemku - podmiňující investicí je realizace obslužné komunikace (lokalita **55**, jižní část ve východozápadním směru) - podmíněno zpracováním územní studie	

Lokalita 26

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- zajistit přístup do lokality - podmíněno zpracováním územní studie - zajistit funkčnost biokoridoru po východním okraji lokality	

Lokalita 27

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (parkoviště)
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění: neudáno Minimální podíl zeleně: 5 % (solitérní dřeviny zajišťující zastínění) Maximální výška objektů: neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/201
Specifické podmínky	- koridor pro cyklostezku do Kokašic v souběhu se silnici II/201 (lokalita 43) - přechod pro chodce přes cyklostezku (lokalita **43**) a silnici II/201

Lokalita 31

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- změna funkce zahrádek - maximálně dva stavební pozemky	

Lokalita 38

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	80 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití		
Specifické podmínky		

Lokality 39, 40

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	80 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo	

Specifické podmínky	- v ochranném pásmu vedení VN omezena výška porostu	

Lokalita 41

Funkční využití	Ochranná zeleň	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	Bez staveb
	Minimální podíl zeleně	90 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 43

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (cyklostezka do Kokašic)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/201	
Specifické podmínky	-	

Lokality 46, 47

Funkční využití	Plochy veřejné zeleně (lesopark)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	0
	Minimální podíl zeleně	90 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochrana lesního porostu	
Specifické podmínky	- změna funkce lesních porostů na lesopark - zajištění kvality obytného prostředí v sídle, zachování specifického prostředí lázeňského sídla	

Lokalita 50

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (krajinný park)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	90 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- propojení lázeňského území do krajiny na (Hradišťský vrch) - zhodnotit stávající zeleň a vodní plochu - přípustné prvky drobné architektury	

Lokalita 54, 55

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- zajištění dopravní obslužnosti lokalit **9**, **10**, **11** (podmiňující investice pro jejich využití)	

Lokality 60, 61

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	5 % (solitérní dřeviny zajišťující zastínění)
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- podmíněno přeložením vedení VN	

Lokalita 64

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo železnice - ohrožení negativními vlivy železniční tratě	
Specifické podmínky	- podmíněno výjimkou z ochranného pásma železnice - podmíněno posouzením negativních vlivů dopravy (nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i	

	venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech) - případná ochranná opatření na náklady stavebníka na vlastním pozemku

Nová Ves

Lokalita 44

Funkční využití	Plochy občanského vybavení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60 %
	Minimální podíl zeleně	15 %
	Maximální výška objektů	10 metrů nad nejvýše položeným terénem na hranici objektu
Limity využití	- zemědělská farma	
Specifické podmínky		

Okrouhlé Hradiště

Lokalita 12

Funkční využití	Plochy bydlení (venkovské bydlení)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví případně dvoupodlažní objekty bez možnosti využití podkroví
Limity využití	- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo - vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- respektovat ochranné pásmo vedení 22 kV nebo přeložka vedení (podzemní vedení v obslužné komunikaci - výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa pouze na základě výjimky, nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona - podmíněno zpracováním územní studie	

Lokalita 13

Funkční využití	Plochy bydlení (venkovské bydlení)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa pouze na základě výjimky, nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona	

Lokalita 14

Funkční využití	Plochy občanského vybavení (sport a rekreace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	10 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	8 metrů nad nejvýše položeným terénem na hranici objektu
Limity využití	-vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- určeno výhradně pro sport a rekreační sport se zázemím - vyloučena výstavba rekreačních objektů - výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa pouze na základě výjimky, nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona	

Lokalita 22

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně dva stavební pozemky	

Lokalita 56

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- respektovat sousedství hřbitova, zajistit jeho pietní hodnoty	

Lokalita 57

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zajistit přístup do lokality a na všechny pozemky v případě jeho dalšího dělení	

Lokalita 59

Funkční využití	Plochy občanského vybavení (rozhledna)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	80 %
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	40 metrů*
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

* Výška bude posouzena podle stávajícího porostu a jeho výhledového vývoje s ohledem na potřebu rozhledu.

Poloučany

Lokalita 15

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	
	Minimální podíl zeleně	
	Maximální výška objektů	
Limity využití	- vzdálenost 50metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek - výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa pouze na základě výjimky, nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14, odst. 2 lesního zákona	

Lokalita 67

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 68

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice III. třídy	
Specifické podmínky	- respektovat ochranné pásmo komunikace - u vjezdu na pozemek zajistit rozhledové poměry	

Potín

Lokalita 25

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití		
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek - objekt průčelím (štítovou stěnou) do návsi - zachovat charakter sídla (doplnění zástavby na návsi	

Lokalita 32

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- využití zbořeniště - jeden stavební pozemek	

	- objekt průčelím (štítovou stěnou) do návsi - zachovat charakter sídla (doplnění zástavby na návsi

Lokalita 33

Funkční využití	Plochy rekreace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	15 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekt s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek - pouze objekt individuální rekreace	

Lokalita 45

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-ochranné pásmo vedení VN 22 kV a transformační stanice	
Specifické podmínky	- podmíněno přeložením transformační stanice k severnímu okraji lokality a zrušením vedení v lokalitě	

Lokalita 70

Funkční využití	Plochy smíšené obytné-venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

f5) doplňující regulace ploch nezastavěného území

Lokality 48a, 49a

Funkční využití	Plochy lesní-rekreační les
Limity využití	- ochrana lesního porostu
Specifické podmínky	- změna funkce lesních porostů na lesy zvláštního určení-rekreační les - rozšíření možností rekreace v přírodním prostředí sousedního sportovně rekreačního areálu obce

Lokality 48b, 48c, 49b

Funkční využití	Plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park
Limity využití	- ochrana lesního porostu
Specifické podmínky	- změna funkce lesních porostů na lesy zvláštního určení-rekreační les - rozšíření možností rekreace v přírodním prostředí sousedního sportovně rekreačního areálu obce

Lokalita 63

Funkční využití	Plochy protierozních opatření
Limity využití	-
Specifické podmínky	- organizační opatření zamezující splachu ornice při přívalových srážkách - přípustná je realizace suchého poldru případně vodní zdrže

f6) území zvláštních nároků na výstavbu

Je vymezeno lázeňské území ve kterém bude kladen důraz na zachování lázeňského charakteru celého území, parkové úpravy ploch veřejné zeleně, vysokou architektonickou úroveň případných stavebních úprav stávajících objektů a nových objektů s dodržením maximální výšky v souladu se stávajícími objekty a jejich maximální velikostí.

Architektonickou část projektové dokumentace a úprav veřejné zeleně smí zpracovávat pouze odborně způsobilá osoba s autorizací v příslušném oboru.

g) 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

Jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

WD1 – přeložka silnice II/201 (lokalita **35**)

WD2 – rozšíření komunikace III/19320 Konstantinovy Lázně-Břetislav včetně komunikace pro pěší a cyklisty (lokalita **42**)

WD3 – cyklostezka do Kokašic (lokalita **43**)

WD4 – místní komunikace (lokalita **18**)

WD5 – parkoviště (lokalita **27a**)

WD6 – komunikace pro pěší a cyklisty (lokalita **62**)

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT1 – sběrový dvůr obce (lokalita **23**)

WT2 – hospodářský dvůr obce (lokalita **24**)

WT3 – vodovod Nová Ves-Potín

Veřejně prospěšná opatření (WK)

WK1 – ochranná zeleň (lokalita **4**)

WK2 – ochranná zeleň (lokalita **41**)

WK3 – protierozní opatření (organizační opatření, lokalita **63**)

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona

Opatření nebyla stanovena.

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Je vymezen koridor úprav železniční tratě v šíři 200 metrů. Šířka koridoru je upravena v kontaktu se zastavěným územím obce (stávající zastavěné území obce není koridorem dotčeno. Vymezeny jsou jeho části:

36a – koridor úprav železniční trati č. 177

36b – koridor úprav železniční trati č. 177

36c – koridor úprav železniční trati č. 177

36d – koridor úprav železniční trati č. 177

36e – koridor úprav železniční trati č. 177

Podmínkou využití je převedení ploch koridorů do ploch změn změnou územního plánu. Po realizaci úprav budou plochy koridoru nedotčené realizací úprav ponechány ve stávající funkci, případně je bude možno využít pro v souladu s podmínkami ochranného pásma železniční tratě pro vymezené územní rezervy.

V souladu se Zásadami územního rozvoje je vymezena územní rezerva pro vodní nádrž (LAPV)**:**

37 – plochy vodní a vodohospodářské(LAPV Šipín)

Podmínkou realizace je zajištění výjimky z ochrany „Zvlášť chráněných rostlin“ a „Zvlášť chráněných živočichů“ vyskytujících se v území dotčeném zatopením. Bez platné výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů rostlin a živočich dle § 56 TOPK není možné na plochách s výkyvem ZCHDR a ZCHDŽ umísťovat žádné záměry a jejich skutečný rozsah může být jen v rozsahu souladu výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů rostlin.

Pro rozvoj obytné a dalších sídelních funkcí jsou vymezeny plochy:

2 – plochy smíšené obytné-městské

53 – plochy bydlení

Podmínkou využití je:

- splnění povinností ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., ochrana veřejného zdraví
- vyčerpání disponibilních ploch vymezených územním plánem a upřesnění (realizace) územního rozsahu úprav železniční tratě č. 177 a jejich ochranných pásem

3 – plochy občanského vybavení (cestovní ruch)

17 – plochy smíšené obytné-venkovské

Podmínkou je vyčerpání disponibilních ploch pro konkrétní funkci v zastavěném a zastavitelném území obce.

51 – plochy ochranné zeleně

52 – plochy ochranné zeleně

Jejich realizace a upřesnění rozsahu je podmíněno upřesněním územního rozsahu úprav železniční tratě č. 177 v jejichž koridoru se tato zeleň nachází.

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Jsou vymezeny lokality označené **1**, **11**, **12** a **26**.

Územní studie vyřeší:

- členění území na stavební pozemky, případně umístění staveb
- koncepci dopravní a technické infrastruktury
- podrobné regulační podmínky pro výstavbu
- požadavky na architektonické řešení
- upřesní limity prostorového využití území
- vymezí plochy veřejné zeleně v souladu s §7 vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání

území v platném znění

Územní studie budou zpracovány a data o nich vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Etapizace výstavby nebyla stanovena, pro využití lokalit navazujících na zastavěné území obce platí zásada postupného využívání lokality od zastavěného území s průběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury.

m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán vymezuje lázeňské území, ve kterém kladen důraz na zvýšenou kvalitu prostředí včetně nové výstavby a zásahů do stávajících objektů a na úpravy veřejné i vyhrazené zeleně. V tomto území může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb a úprav prostranství jen autorizovaný architekt s autorizací příslušného oboru.

n) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán obsahuje:

22 - listů formátu A3

4 - grafické přílohy formátu 1520/1118 mm

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b2) dopravní a technická infrastruktura	1 : 5 000
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Textová část

a) postup pořízení

Rozhodnutí o pořízení

O pořízení Územního plánu Konstantinovy Lázně rozhodlo Zastupitelstvo obce dne 13. 12. 2017 usnesením zastupitelstva č. 33/II/4

Zastupitelstvo obce ustanovilo starostu obce, pana Karla Týzla jako zastupitele určeného pro spolupráci s pořizovatelem a zpracovatelem územního plánu

Zastupitelstvo obce rozhodlo o výběru zpracovatele územního plánu. Vybralo ing. Arch. Petra Tauše**.**

Zadání

Na základě doplňujících Průzkumů a rozborů, Územně analytických podkladů a požadavků obce zpracoval pořizovatel návrh Zadání. Ten rozeslal dne ??? dotčeným orgánům, Zadání doplněné a upravené podle stanovisek dotčených orgánů předal pořizovatel Zastupitelstvu obce. To schválilo Zadání pro územní plán Konstantinovy Lázně dne 23. 1. 2019 Usnesením zastupitelstva č. 4/01/2019/ZO/II/3.

Zpracování návrhu územního plánu

v souladu se schváleným zadáním zpracoval zhotovitel ÚP koncept řešení územního plánu. Ten byl projednán v zastupitelstvu za účasti veřejnosti dne 28.8.2019. s výkladem zhotovitele a zodpovězením dotazů. Následně byl předán koncept ÚP vytištění pro potřeby Zastupitelstva obce k dalšímu projednání pro možnost uplatnění požadavků na řešení. Doplňující požadavky na řešení byly zhotoviteli předány 5.12.2019. Poté zhotovitel dokončil návrh ÚP pro projednání s dotčenými orgány (společné jednání) a předal tento návrh v lednu 2020 obci Konstantinovy Lázně.

Projednání návrhu (společné jednání)

Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně ve smyslu § 51 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

Společné jednání dne 11.02.2020

Společné jednání o návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně bylo oznámeno č.j. 126/OVÚP/20 dne 16.01.2020 jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územním plán pořizován a sousedním obcím. Společné jednání proběhlo dne 11.02.2020. Lhůta stanovená dle ust. 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“), pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a sousedních obcí uplynula dne 12.03.2020.

1. K projednávanému návrhu změny územního plánu byla uplatněna tato **stanoviska** dotčených orgánů a pořizovatel s určeným zastupitelem uplatňuje jejich řešení takto:

Ministerstvo průmyslu a obchodu Praha, stanovisko zn. MPO 7467/2020 ze dne 19.01.2020, doručeno dne 22.01.2020

- S návrhem územního plánu Konstantinovy Lázně souhlasíme.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí, bez opatření.

Ministerstvo obrany ČR Praha, stanovisko zn. 113721/2020-1150-OÚZ-LIT ze dne 12.02.2020, doručeno dne 12.02.2020

- Souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí, bez opatření.

Krajská hygienická stanice PK, stanovisko zn. KHSPL/01159/21/2020 ze dne 20.02.2020, doručeno dne 26.02.2020

- S předloženým návrhem územního plánu Konstantinovy Lázně se souhlasí.
- Zastavitelné plochy č. 2 a 53 (územní rezerva) v sídle Konstantinovy Lázně navržené jako plochy smíšené bydlení městské a umístěné u železniční trati č. 177, budou v územním plánu označeny jako podmíněně využitelné území za předpokladu splnění povinností stanovených ust. § 77 odst. 3) zákona.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Podmínka bude do doplněna do kapitoly výrokové části f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Lokalita 2

Funkční využití – Plochy smíšené obytné – městské

Výstavba za předpokladu splnění povinností ust. § 77 odst. 3 zákona č. 258/200 Sb., ochrana veřejného zdraví.

Lokalita 53 (územní rezerva)

Funkční využití – Plochy bydlení

Výstavba za předpokladu splnění povinností ust. § 77 odst. 3 zákona č. 258/200 Sb., ochrana veřejného zdraví.

OBÚ v Plzni, stanovisko zn. SBS 02149/2020/OBÚ-06 ze dne 30.01.2020, doručeno dne 10.03.2020

- Souhlasné stanovisko k návrhu ÚP Konstantinovy Lázně.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí, bez opatření.

Ministerstvo životního prostředí Plzeň stanovisko zn. MZP//2020/520/110 ze dne 09.03.2020, doručeno dne 09.03.2020

- Trváme na požadavku uplatněného u zadání ÚP Konstantinovy Lázně – na území řešeném projednaným návrhem ÚP Konstantinovy Lázně nachází poddolovaná území, které je nutno uvést v textu a vymezit v grafice ÚP Konstantinovy Lázně.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Požadavky jsou splněny. Výčet poddolovaných území je uveden v Odůvodnění územního plánu a poddolovaná území jsou vymezena v koordinačním výkresu.

Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí, stanovisko č.j. PK-ŽP/1871/20 ze dne 11.03.2020, doručeno dne 13.03.2020

- Ochrana ZPF: Návrh územního plánu více než dostatečným způsobem kompenzuje stávající a nově navrhované zastavitelné plochy, a to s pozitivní bilancí navrácených ploch do zemědělského půdního fondu. Půdy I. a II. třídy ochrany přitom nejsou ve smyslu ust. § 4 odst. 3 a 4 zákona dotčeny.
- Ochrana přírody ÚSES: Regionální územní systém ekologické stability byl vymezen Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje vydanými usnesením č. 834/08 Zastupitelstva Plzeňského kraje ze dne 2. 9. 2008 a aktualizovanými usnesením číslo 437/14 ze dne 10. 03. 2014. Vymezení územního systému ekologické stability je součástí územně analytických podkladů. Na území obce Konstantinovy Lázně je mj. vymezeno regionální biocentrum Hradišťský vrch RB 3018. Plochy biocenter jsou nezastavitelnými územími. V návrhu územního plánu dochází k překryvu plochy regionálního biocentra a zastavitelných ploch v Okrouhlém Hradišti (záměr č. 12 a 13 - plochy bydlení) a v Poloučanech (záměr č. 15 a 18 - plochy smíšené obytné - venkovské). Vzhledem k tomu, že v ploše biocentra není umisťování staveb přípustné, bude nutno upravit hranice záměrů, příp. po dohodě s KÚPK, OŽP hranice biocentra tak, aby nedocházelo k jejich překryvu.
- Orgán ochrany přírody CHÚ: nesouhlasí s navrhovaným umístěním rozhledny (plocha č. 59 - plochy občanského vybavení) do přírodní rezervace Hradišťský vrch. Výstavba rozhledny by v uvedené lokalitě znamenala zvýšenou návštěvnost a negativní důsledky s ní spojené, které nejsou v tomto území s ohledem na jeho malou rozlohu žádoucí. Požadujeme posunutí navrhované rozhledny mimo území této přírodní rezervace.
- Státní správa lesů:

1) nemá námitek k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) vymezením ploch veřejných prostranství - lokalita č. 46 a č. 47, plochy občanského vybavení - lokalita č. 59 a koridoru dopravní infrastruktury – lokalita č. 35,

2) nemá námitek k dotčení PUPFL vymezením ploch veřejné zeleně - lokality č. 48 a č. 49, nesouhlasí však s tím, aby pozemky byly odňaty plnění funkcí lesa,

3) nemá námitek k dotčení pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa vymezením ploch v lokalitách č. 1, 6, 12, 13, 14, 15 a 23, 50, požaduje však do územního plánu doplnit:

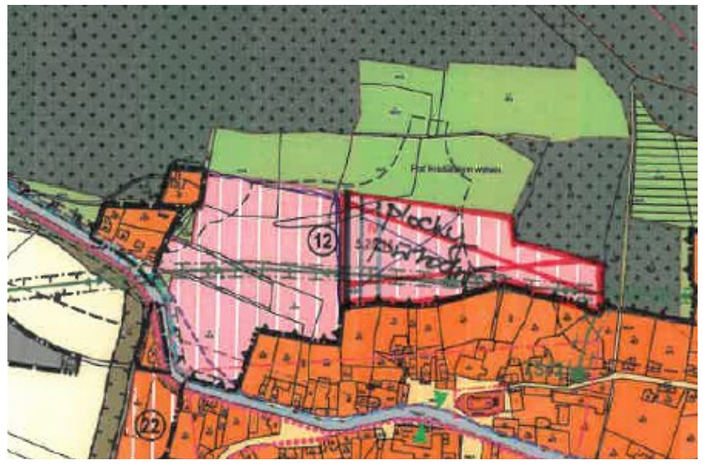
a. u lokality č. 13 informaci o jejím vymezení ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa

b. u všech v bodě 3 uvedených lokalit informaci, že k dotčení pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je nutný souhlas orgánu státní správy lesů dle § 14 odst. 2 lesního zákona.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: - Na jednání dne 13.08.2020 bylo dohodnuto:

- Na jednání bylo dohodnuto:

ad1) Zastavitelné plochy č. 15, 16 a 18 v Poloučanech a č. 13 v Okrouhlém Hradišti budou ponechány v návrhu ÚP Konstantinovy Lázně v plném rozsahu. Hranice regionálního biocentra budou upřesněny po hranici zastavitelných ploch tak, aby nedocházelo překryvu zastavitelných ploch x ploch biocentra. Zastavitelná plocha č. 12 v Okrouhlém Hradišti bude redukována viz. přiložený obrázek.



Západní část plochy č. 12 v Okrouhlém Hradišti bude ponechána jako zastavitelná plocha pro bydlení a bude upravena hranice regionálního biocentra mimo zastavitelnou plochu. Východní část plochy č. 12 bude převedena do Ploch přírodních a bude ponechána v ploše biocentra Hradišťský vrch RB 3018.

ad2) Rozhledna bude umístěna mimo území přírodní rezervace **Hradištský vrch.** Bude prověřen požadavek na umístění rozhledny při Naučné stezce Hradišťský vrch mimo přírodní rezervaci. Přemístění rozhledny bude konzultováno s orgánem ochrany přírody – ÚSES a se státní správou lesů.

Státní pozemkový úřad Tachov, stanovisko zn. SPU 094840/2020 ze dne 12.03.2020, doručeno dne 12.03.2020

Státní pozemkový úřad s návrhem územního plánu Konstantinovy Lázně souhlasí za níže uvedených podmínek:

• Budou respektovány Plány společných zařízení jednotlivých komplexních pozemkových úprav.

• V územním plánu (grafická část) bude uvedena, jako technická infrastruktura, stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Komplexní pozemkové úpravy územní plán respektuje. Územní plán je zpracován nad aktuálními pozemkovými mapami, ÚSES je vymezen v souladu s KPÚ. Je zachována přístupnost ochrany přírody a krajiny, ochrany vody a půdy v jednotlivých katastrálních územích. HOZ odvodňovací zařízení bude vyznačeno ve výkresu b2 – Dopravní a technická infrastruktura a označeno v legendě výkresu.

2.. K projednávanému návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny **připomínky sousedních obcí.**

3. Návrh změny územního plánu byl ve smyslu odst. 3 stavebního zákona byl doručen veřejnou vyhláškou č.j. 124/OVÚP/20 ze dne 16.01.2020, tak aby každý mohl do 30 dnů ode dne doručení u pořizovatele uplatnit písemné **připomínky**. Lhůta pro uplatnění připomínek uplynula dne 06.03.2020.

Povodí Vltavy s.p., Plzeň, vyjádření správce povodí a správce vodních toků zn. PVL-18539/2020/340/Če, PVL-1642/2020/SP ze 10.03.2020, doručeno 11.03.2020

1. **V grafické části územního plánu Konstantinovy Lázně bude vyznačena aktivní zóna záplavového území (AZZÚ) Úterského potoka a záplavové území Úterského potoka (Q100).**

2. Nesouhlasíme s návrhem nové lokality 23 – sběrný dvůr na levém břehu drobného vodního toku IDVT 10251435. Plocha se nachází v bezprostřední blízkosti vodního toku a může docházet ke kontaminaci vodního toku nebezpečnými splachy z plochy dvora. Dle LPIS se lokalita 23 nachází na zamokřené půdě.

3. Požadujeme, uvést v podmínkách lokality 28 - zástavba bude provedena v linii stávající zástavby (u místní komunikace) a ne ve spodní části parcel na hraně svahu k vodnímu toku – možnost sesunutí.

4. Dále požadujeme zachování oprávnění pro správce toku při správě vodních toků dle § 49 odst. 2, Vodního zákona č. 254/2001 Sb. vyhlášky č. 178/2012 Sb., v platném znění. Správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 8 m u významných vodních toků a 6 m od břehové čáry drobných vodních toků.

Upozorňujeme, že v současné době probíhá na Krajském úřadě Plzeňského kraje projednávání návrhu na stanovení záplavového území významného vodního toku Hadovka s dotčenými orgány.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele:

ad1) V grafické části Územního plánu Konstantinovy Lázně bude vyznačena aktivní zóna záplavového území (AZZÚ) Úterského potoka a záplavové území Úterského potoka (Q100).

ad2) Bude prověřen požadavek na přemístění zastavitelné plochy 23 – sběrný dvůr mimo blízkost vodního toku.

ad3) Podmínka pro zastavitelnou plochu č. 28 bude do doplněna do kapitoly výrokové části f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Lokalita 28

Funkční využití – Plochy smíšené obytné – vesnické

Zástavba bude provedena v linii stávající zástavby (u místní komunikace) a ne ve spodní části parcel na hraně svahu k vodnímu toku z důvodu možného sesunutí půdy.

ad4) Oprávnění přístupu k vodnímu toku a zachování možnosti užívání pozemku v souběhu s vodním tokem v šířce 8 m u významných vodních toků a 6 m od břehové čáry drobných vodních toků je zakotven ve výše zmiňované vyhlášce a není potřeba požadavky duplikovat v územním plánu.

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, vyjádření ze 05.02.2020, doručeno 07.02.2020

- Požadujeme respektovat ochranná pásma kabelů. Dále dodržujte normu ČSN 73 6005 pro zájmová pásma podzemních vedení a nejmenší dovolené vzdálenosti při křížení a souběhu sítí. Pro připojení odběrů v nových plochách – zejména 1, 11, 13 a 14 pro bydlení bude nutno vybudovat nové přívodní vedení VN a distribuční trafostanice.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Ochranná pásma kabelů jsou respektována, bez opatření.

GasNet, s.r.o. Ústí nad Labem, stanovisko zn. 5002084719 ze 07.02.2020, doručeno 11.02.2020

K návrhu územního plánu nemáme žádné námitky.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí, bez opatření.

4. Pokyn k úpravě ÚP od Obce Konstantinovy Lázně ze dne 14.02.2020

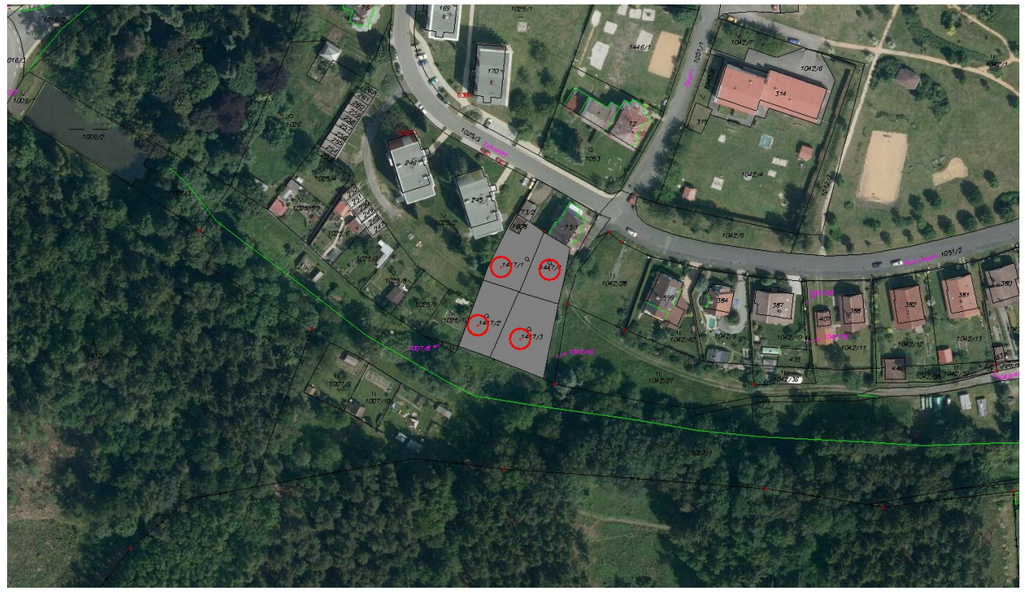
1. Ponechání p.p.č. 1536, p.p.č. 1535/1, p.p.č. 1535/2 v k.ú. Konstantinovy Lázně v zastavitelném území, na parcelách je již zahájeno řízení na umístění stavby a územní řízení na stavbu domu.



2. Projektant prověří možnost přeložení umístění přeložky silnice II. tř. 201 u Nové Vsi dále od intravilánu obce.

<u>Pokyn k úpravě ÚP od Obce Konstantinovy Lázně ze dne 05.03.2020</u>

1. Ponechat p.p.č. 1447/1, p.p.č. 1447/2, p.p.č. 1447/3 a p.p.č. 1447/4 v k.ú. Konstantinovy Lázně v zastavitelném území obce, jak tomu bylo v platném územním plánu.



2. Ponechat p.p.č. 1524, p.p.č. 1527, p.p.č. 1522 v k.ú. Dlouhé Hradiště v zastavitelném území smíšené obytné venkovské, jak tomu bylo v platném územním plánu.



3. V k.ú. Břetislav rozšířit plochy výroby a skladování o p.p.č. 1054 (vedle zemědělské stavby).



Ve Stříbře dne 21.08.2020

Karel Týzl v.r.	Bc. Vladislav Hanzlíček v.r.
starosta obce Konstantinovy Lázně	vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Zapsala: Bc. Jana Kopetová

Veřejné projednání (9. 6. 2021)

Do návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně budou na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu s dotčenými orgány a na základě uplatněných připomínek zapracovány následující skutečnosti:

- Upravit bilance záboru ZPF a před opakovaným veřejným projednáním upravený návrh konzultovat s Mgr. Hanzlíkem – ochrana ZPF.
- Ponechat plochy 48 a 49 bude v ploše lesní, nebude tedy nutný zábor lesního pozemku.
- Doplnit do grafické části aktivní zónu záplavového území Hadovky a záplavové území Hadovky, které bylo vyhlášeno v roce 2020.
- Změnit využití plochy 56 – Okrouhlé Hradiště z plochy bydlení na plochy smíšené obytné – venkovské.
- Zařadit pozemky p.p.č. 1107/2 a p.p.č.1107/1 v k.ú. Konstantinovy Lázně do ploch bydlení.
- Zařadit pozemek p.p.č. 383/2 k.ú. Poloučany do ploch smíšených obytných – venkovských, kde je přípustná stavba rodinného domu.
- Zařadit pozemek p.p.č. 761 k.ú. Poloučany do ploch smíšených obytných – venkovských, kde je přípustná stavba rodinného domu.
- Zařadit část pozemku p.p.č. p.p.č. 163/1 a p.p.č.163/2 k.ú. Dlouhé Hradiště bude zařazen do ploch smíšených obytných – venkovských, kde je přípustná stavba garáže.
- Zařadit pozemky p.p.č. 475, část p.p.č. 469 a část p.p.č. 446 k.ú. Potín (cca 10 m pás) do zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských, kde je přípustná stavba rodinného domu.

ODŮVODNĚNÍ:

Navržené pokyny byly vypracovány na základě stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny na základě návrhu územního plánu předloženého k projednání dne 27.04.2021 a připomínek, které mohl každý uplatnit v zákonem stanoveném termínu. Po projednání návrhu vyhodnocení výsledků projednání s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona, pořizovatel zajistí úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání. Výše uvedené úpravy jsou podstatnou úpravou návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, a proto po úpravě návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně bude veřejné projednání opakováno.

Opakované veřejné projednání (15.11.2021)

Opakované veřejné projednání o návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně bylo oznámeno č.j. 2290/OVÚP/21 dne 08.10.2021 jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územním plán pořizován a sousedním obcím. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 15.11.2021 ve společenském sále Kulturního domu č.p. 164. Lhůta stanovená dle ust. 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“), pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a sousedních obcí uplynula dne 22.11.2021.

1. K projednávanému návrhu změny územního plánu byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů a pořizovatel s určeným zastupitelem uplatňuje jejich řešení takto:

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a jihočeského, stanovisko zn. SBS 44560/2021/OBÚ-06 ze dne 01.11.2021, doručeno dne 05.11.2021

- Souhlasné stanovisko k návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí. Bez opatření.

Ministerstvo obrany ČR, stanovisko zn. 129113/2021-1150-OÚZ-PHA ze 19.11.2021, doručeno 19.11.2021

- Souhlasí s části řešení, které byly od společného jednání změněny.

V průběhu zpracování a projednání územního plánu došlo ke změně limitů a zájmů Ministerstva obrany. Z tohoto důvodu opravte textovou a grafickou část územně plánovací dokumentace jev dle ÚAP č. 119.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

-výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
-výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
-výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
-výstavba vedení VN a VVN
-výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
-výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
-výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
-výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly b1.4.1), Obrana státu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Další vymezené území Ministerstva obrany – vymezené území ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení MO je v textu i v koordinačním výkrese zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Výše uvedené území – jev 119 – bude zapracován

do textové části Územního plánu Konstantinovy lázně pro vydání, část Odůvodnění, kapitoly b1.4.1). Obrana státu. Do grafické části pro ÚP Konstantinovy Lázně pro vydání pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Krajský úřad Plzeňského kraje – Odbor životního prostředí, stanovisko PK-ŽP/17291/21 ze 18.11.2021, doručeno 22.11.2021,

- ochrana ZPF – souhlasí s návrhem ÚP Konstantinovy Lázně
- ochrana lesa – souhlasí s návrhem ÚP Konstantinovy Lázně

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí. Bez opatření.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, stanovisko zn. SPU 374180/2021 ze 22.11.2021, doručeno 22.11.2021

- Státní pozemkový úřad s upraveným návrhem územního plánu Konstantinovy Lázně souhlasí.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí. Bez opatření.

Vydání územního plánu

V souladu s rozhodnutím o námitkách a vypořádáním připomínek byl upravený návrh ÚP Konstantinovy Lázně předán Pořizovateli do procesu vydání Územního plánu Konstantinovy Lázně.

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 a 5, §53 stavebního zákona

b1) výsledek přezkoumání podle odstavce 4

b1.1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3., schválená vládou ČR dne 20.7.2009, usnesením Vlády ČR č. 929 a její Aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 a Aktualizace 2 a 3 vydanými 30.9.2019 ve Sbírce zákonů. Pro pořizování a změny územních plánů je od 1.9. 2021 závazná Politika územního rozvoje ČR po aktualizaci č. 4. Tato dokumentace stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům. Požadavky vyplývající z PÚR byla upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo ZÚR dne 2. 9. 2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje (dále jen „ZPK“) č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 3. 2014 usnesením ZPK č. 437/14, Aktualizace č. 2, vydané dne 10. 9. 2018 usnesením ZPK č. 815/18, a Aktualizace č. 4, vydané dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24. 1. 2019. Tato aktualizovaná územně plánovací dokumentace pro celé území kraje nahrazuje dříve platné Zásady územního rozvoje PK a je závazná pro vydávání územních plánů (včetně změn), regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Území obce je součástí specifické oblasti SON4 – Bezdružicko. Obecně jsou pro rozvoj území stanoveny zásady:

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

- Posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území.
- Podmínky pro podnikání rozvíjet s ohledem na místní předpoklady a tradice, s důrazem na přírodně šetrné zemědělství.
- Vytvářet podmínky pro celoroční využití rekreačního potenciálu území s ohledem na místní podmínky, především v návaznosti na vodní nádrž Hracholusky a lázně Konstatinovy Lázně.
- Posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v území.
- Chránit hodnoty geoparku a vytvářet podmínky pro širší využití jeho potenciálu.

Kritéria jsou upřesněna v konkrétních požadavcích pro územní plánování.

Úkoly pro územní plánování obcí

- Územní rozvoj orientovat zejména na posílení rekreačních, lázeňských, podnikatelských a obytných funkcí sídel – *územní plán vymezuje lázeňské území se specifickými nároky na využívání území, rozvoj obce je přednostně navržen pro rozvoj obytné funkce a umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu při využití specifických podmínek a možností území i širšího území*
- Zástavbu koncentrovat v návaznosti na stávající sídla – *nejsou vymezovány nové sídelní lokality nesouvisející přímo se zastavěným územím obce, přednostně jsou zastavitelné plochy situovány do částí Konstantinovy Lázně, Okrouhlé Hradiště a Poloučany. Jedná se o sídla obklopující Hradišťský vrch s nadmořskou výškou 632 m. n. M, který tvoří přirozenou dominantu území a přírodní a krajinné zázemí lázní*
- Do územních plánů zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5 – je *navrženo cyklistické propojení do Kokašic, respektovány jsou koridory dopravní infrastruktury pro přeložku silnice II/201 a úpravy železniční tratě č. 177*
- Vymezit plochy pro zařízení spojená s geoparkem, tj. plochy občanské vybavenosti a koridory naučných a zážitkových stezek – *jsou respektována hodnotná krajinná území a vymezením lesů ochranných a zvláštního určení jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a zpřístupnění geologických hodnot území včetně*

možnosti realizace naučných stezek a informačního systému (většinou již zrealizováno)

Limity využití území

- komunikace II. a III. třídy
- železniční trať
- poddolovaná území
- přírodní parky Úterský potok -západ a Hadovka
- chráněná území přírody PR Hradišťský vrch a PP Pod Šipínem
- ÚSES - regionální biokoridor s biocentry na Úterském potoce a regionální biocentrum Hradišťský vrch
- významná krajinná veduta Hradišťský vrch
- národní kulturní památka Hradišťský vrch
- možnost archeologických nálezů v centrálních částech sídel,Hradišťském vrchu, na Šipíně a hradních zříceninách
- lázeňské místo

Záměry dle ZÚR PK

- plochy dopravní infrastruktury (přeložka silnice II/201, obchvat Konstantinových Lázní - veřejně prospěšná stavba SD201/04)
- plochy dopravní infrastruktury (úpravy železniční tratě č. 177 - územní rezerva)
- plochy vodní a vodohospodářské (lokalita pro akumulaci povrchových vod LAPV Šipín - územní rezerva)

b1.2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cíle územního plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je zejména

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty- území, f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a

památkové péče.

Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Tyto cíle a úkoly územní plán plní v souladu s možnostmi území, při respektování jeho hodnota specifických podmínek. V regulačních podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití je pak upřesněn rozsah možného umísťování staveb, zařízení a jiných opatření vymezených v odst. 5, § 18 stavebního zákona.

b1.3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem , jeho prováděcími předpisy (vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009) v platném znění po novelizaci těchto předpisů k 1.1.2013 a metodickými pokyny MMR ČR.

b1.4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

b1.4.1) požadavky zvláštních právních předpisů

Ochrana veřejného zdraví

Obytné a životní prostředí je nejvíce narušeno dopravou procházející zastavěným území Konstantinových Lázní. Průtah silnice II/201 zásadním způsobem narušuje i prostředí lázeňského místo. Jako řešení je v územním plánu vymezen v souladu se ZÚR PK koridor pro jeho přeložku. Ostatní komunikace procházející částmi obce s ohledem na charakter a dopravní zatížení netvoří významný problém z hlediska veřejného zdraví. Vzhledem k charakteru území obce s omezeným rozsahem výrobních aktivit lze obytné prostředí obce považovat za klidné, bez výraznějších závad.

Civilní ochrana

V souladu s § 12 zákona č. 239/2000Sb. se ochrana obyvatelstva řídí požadavky dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

- zóny havarijního plánování

Nejsou vymezeny

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V objektech Obecního úřadu a hasičského sboru.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Na území obce není předpokládána mimořádná událost doprovázená kontaminací toxickými látkami.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Zásobování vodou cisternami. Nouzové zásobování elektrickou energií je řešeno v areálech s tímto požadavkem. Pro obyvatelstvo a zařízení veřejného vybavení není požadováno.

Požární ochrana

Řešení ÚP zajišťuje základní podmínky pro požární ochranu (přístup do všech území). V obci jsou dostatečné povrchové zdroje vody pro požární účely (stávající a navržené vodní plochy)
a vyhovující vodovodní síť opatřená hydranty.

Obrana státu

Vymezené území Ministerstva obrany:.

Na celém správním území Konstantinových Lázní je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN, VVN a ZVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí například základnové stanice ...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 metrů a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny)

Vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany:

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby).

- větrných elektráren
- výškových stavebních- venkovního vedení VVN a VN
- základových stanic mobilních operátorů V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 metrů nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána

Ochrana ložisek nerostných surovin

Na území obce nejsou registrována naleziště nerostných surovin.

Poddolovaná území

Poddolováním jsou dotčeny katastrální území Okrouhlé Hradiště, Dlouhé Hradiště, Nová ves u Bezdružic a Potín. Všechny lokality leží mimo zastavěné území částí obce

Označení lokality dle geofondu	název	Dotčená k.ú.	Surovina	Stáří
551	Konstantinovy Lázně	Konstantinovy Lázně, Nová Ves u Bezdružic	Cín, wolfram, rtuťnaté rudy	Do 19. století
568	Bezdružice 1	Nová Ves u Bezdružic, Potín	Rtuťnaté rudy	Do 18. století
572	Potín 2	Nová Ves u Bezdružic, Potín	Rtuťnaté rudy	Neznámé stáří
574	Nová Ves	Nová Ves u Bezdružic	Železné rudy	Neznámé stáří
576	Bezdružice 2	Potín	Rtuťnaté rudy	Do 18. století
587	Okrouhlé Hradiště	Okrouhlé Hradiště	Železné rudy	Neznámé stáří
600	Dlouhé Hradiště	Dlouhé Hradiště	Železné rudy	Neznámé stáří

Radonové riziko

Území je místně ohroženo vysokým radonovým rizikem. Konkrétní opatření budou řešena v souladu s platnými předpisy.

Ochrana před povodněmi

Záplavou je ohrožena údolní niva Úterského potoka a jeho přítoků. . V ohroženém území není navrhována nová výstavba, dochází tak pouze k ohrožení stávajících objektů (bývalé mlýny na Úterském potoce). Vymezené záplavové území je vyznačeno v koordinačním výkresu.

b1.4.2) stanoviska dotčených orgánů k zadání

- Dle stanoviska orgánu ochrany ZPF – Krajského úřadu PK – OŽP ve smyslu § 4 a § 5 nelze vymezovat na zemědělské půdě nové zastavitelné lokality, dokud nebudou využity plochy stávající, nebo nebudou stávající a nově navrhované lokality vzájemně plošně kompenzovány. Kromě zcela specifických a nezbytných záměrů nelze výslednou bilanci zábor ZPF navyšovat.

Nové zastavitelné plochy navrhované územním plánem jsou kompenzovány vyřazením ploch vymezených předchozím územním plánem, případně jsou převzaté plochy převedeny do ploch územních rezerv (jejich využití je tak podmíněno změnou územního plánu po vyčerpání podstatného podílu územním plánem vymezených ploch)

- Stanovisko Krajské hygienické stanice. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy prověřit požadavek na zařazení objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v další stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

*Podmínka je pro zastavitelné plochy vymezena v doplňující regulaci zastavitelných ploch (kapitola **f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch**)*

- Ministerstvo zdravotnictví upozorňuje na skutečnost, že nejsou naplňovány některé úkoly, které stanoví Statut, a to zejména v čl. 20, kde se ukládá zamezení vedení průjezdné silniční dopravy ve vnitřním území lázeňského místa.

Je vymezen koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice II/201 mimo zastavěné území Konstantinových Lázní.

-Ministerstvo dopravy ČR, Praha, požaduje respektovat ochranné pásmo dráhy dle zákona o drahách.

*Pro všechny takto dotčené zastavitelné plochy je stanovena podmínka projednání se správcem železniční tratě a výjimkou z ochranného pásma dráhy (kapitola **f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch**).*

- Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.
Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku. „Celé správní území je situováno v ochranných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.

Požadavky jsou splněny.

- Dle vyjádření Ministerstva životního prostředí, Praha 10, č.j. MZP/2018/520/959 ze dne 30.11.2018,

podle dostupné mapové dokumentace spravované Českou geologickou službou – Geofondem, se na území řešeném projednávaným návrhem zadání územního plánu Konstantinovy Lázně nachází poddolované území, které je nutno uvést v textu a vymezit v grafice ÚP Konstantinovy Lázně.

Požadavky jsou splněny. Výčet poddolovaných území je uveden v Odůvodnění územního plánu a poddolovaná území jsou vymezena v koordinačním výkresu.

- Odbor životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje

1. Stanovisko orgánu ochrany přírody k územní rezervě pro lokalitu akumulace povrchových vod. V místě záměru plochy LAPV je znám výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ZCHDR a ZCHDŽ, požaduje KÚPK – OŽP u záměru LAPV stanovit podmíněně přípustné využití z důvodu ochrany ZCHDR a ZCHDŽ. Bez platné výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů rostlin a živočich dle § 56 TOPK není možné na plochách s výkyvem ZCHDR a ZCHDŽ umísťovat žádné záměry a jejich skutečný rozsah může být jen v rozsahu souladu výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů rostlin.

Lokalita je převzata ze ZÚR PK a územní plán je v souladu se stavebním zákonem vymezení lokality povinen převzít. Vztah k ZCHDR a ZCHDŽ bude řešen následně). Podmínka je uvedena v textu územního plánu

2. Do grafické části návrhu ÚP Konstantinovy Lázně nutno zapracovat nadregionální a regionální územní systém ekologické stability v souladu se Zásadami územního rozvoje PK. KÚ PK – OŽP požaduje, aby plochy biocenter skladebných prvků ÚSES byly v návrhu ÚP Konstantinovy Lázně přednostně vymezeny jako plochy přírodní podle ust. § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů a jako takové byly v rámci koncepce uspořádání krajiny považovány za nezastavitelné, s výjimkou podmínečné možnosti umístění nezbytných staveb technické a dopravní infrastruktury.

V územním plánu je vymezen ÚSES v souladu s Územně analytickými podklady a vymezením prvků lokálního ÚSES v provedených Komplexních pozemkových úpravách (ty vymezují pro prvky ÚSES konkrétní pozemky). Plochy biocenter jsou vymezeny jako plochy přírodní. Vzhledem k vymezení pozemků pro prvky ÚSES v území jsou všechny prvky ÚSES vymezeny jako stávající bez potřeby jejich nového vymezování v území.

- Dle stanoviska Státního pozemkového úřadu PK, pobočka Tachov, zn. SPU 546768/2018/Koj ze dne 04.12.2018 jsou v katastrálních územích vydány rozhodnutí a schváleny komplexní pozemkové úpravy. Součástí každé projektové dokumentace jsou schválené plány společných zařízení.
- V katastrálním území Okrouhlé Hradiště v současné době probíhají práce na vyhotovení návrhu komplexní pozemkové úpravy. Žádáme o vzájemnou součinnost. Kontaktní osoba SPÚ, Pobočka Tachov je Bc. Iveta Matoušová, tel. 727956756.

Komplexní pozemkové úpravy územní plán respektuje. Územní plán je zpracován nad aktuálními pozemkovými mapami, ÚSES je vymezen v souladu s KPÚ.

- Ministerstvo zdravotnictví Praha požaduje prověřit potřebu plochy 27a – parkoviště, která je navrhovaná ve vnitřním území lázeňského místa a její soulad s ustanovením hlavy III. odst. 8 Statutu, se kterým je zjevně v rozporu. Ministerstvo proto navrhuje využít pro účely parkování variantu 27b.

Po projednání v zastupitelstvu obce byla vybrána a nadále v územním plnu sledována varianta parkoviště 27 b, která nenarušuje lázeňské území.

b1.4.3) stanoviska dotčených orgánů uplatněná při projednání návrhu územního plánu (společné jednání)

Pokyny pro zpracování návrhu Konstantinovy Lázně ve smyslu § 51 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění - společné jednání dne 11.02.2020

- **Doplnit** podmínky do kapitoly výrokové části f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Lokalita 2

Funkční využití – Plochy smíšené obytné – městské

Výstavba za předpokladu splnění povinností ust. § 77 odst. 3 zákona č. 258/200 Sb., ochrana veřejného zdraví.

Lokalita 53 (územní rezerva)

Funkční využití – Plochy bydlení

Výstavba za předpokladu splnění povinností ust. § 77 odst. 3 zákona č. 258/200 Sb., ochrana veřejného zdraví.

Požadované podmínky byly doplněny do vymezení ploch územních rezerv.

- **Ponechat** zastavitelné plochy č. 15, 16 a 18 v Poloučanech a č. 13 v Okrouhlém v návrhu ÚP Konstantinovy Lázně v plném rozsahu. Hranice regionálního biocentra budou upřesněny po hranici zastavitelných ploch tak, aby nedocházelo k překryvu zastavitelných ploch x ploch biocentra.

Hranice regionálního biocentra byla upravena po hranici zastavěného a zastavitelného území. Tato úprava vzhledem k velikosti RBC nemá zásadní vliv na jeho funkčnost.

- **Ponechat** západní část plochy č. 12 v Okrouhlém Hradišti jako zastavitelnou plochu pro bydlení a upravit hranice regionálního biocentra mimo zastavitelnou plochu. Východní část plochy č. 12 převést do Ploch přírodních a ponechat v ploše biocentra Hradišťský vrch RB 3018.

Stanovisko bylo respektováno, rozsah lokality 12 byl zmenšen v požadovaném rozsahu a byla upravena hranice regionálního biocentra po hranici zastavěného a zastavitelného území. Tato úprava

vzhledem k velikosti RBC nemá zásadní vliv na jeho funkčnost.

- **Prověřit** požadavek na umístění rozhledny při Naučné stezce Hradišťský vrch mimo přírodní rezervaci **Hradištský vrch**. Přemístění rozhledny bude konzultováno s orgánem ochrany přírody – ÚSES a se státní správou lesů.

Umístění bylo upraven na vedlejší vrchol Hradišťského vrch mimo přírodní rezervaci. Umístění respektuje názor Zastupitelstvy Konstantinových Lázní.

- **Vyznačit** hlavní odvodňovací zařízení (stavbu vodního díla) v k.ú. Okrouhlé Hradiště ve výkresu b2 – Dopravní a technická infrastruktura a uvést v legendě výkresu.

Hlavní odvodňovací zařízení bylo doplněno do výkresu veřejné infrastruktury podle zaslaného podkladu.

- **Vyznačit** v grafické části ÚP aktivní zónu záplavového území (AZZÚ) Úterského potoka a záplavové území Úterského potoka (Q100).

Požadované hranice byly již v návrhu územního plánu pro společné jednání, v další dokumentaci jsou zvýrazněny, aby byly zřetelné i při zběžném pohledu.

- **Prověřit** požadavek na přemístění zastavitelné plochy 23 – sběrný dvůr mimo blízkost vodního toku.

Požadavek byl prověřen, vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o rozšíření již existujícího sběrného dvora a záměr byl převzat z předchozí ÚPD byly do regulativu konkrétní plochy doplněny podmínky využití zahrnující technická opatření na ochranu vodního toku a zajištění koridoru pro přístup k vodnímu toku v šíři 6 metrů od jeho břehové čáry.

- **Doplnit** podmínku do kapitoly výrokové části f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Lokalita 28

Funkční využití – Plochy smíšené obytné – vesnické

Zástavba bude provedena v linii stávající zástavby (u místní komunikace) a ne ve spodní části parcel na hraně svahu k vodnímu toku z důvodu možného sesunutí půdy.

Požadavek byl doplněn do regulačních podmínek konkrétní plochy.

- **Ponechat** p.p.č. 1536, p.p.č. 1535/1, p.p.č. 1535/2 v k.ú. Konstantinovy Lázně v zastavitelném území, na parcelách je již zahájeno řízení na umístění stavby a územní řízení na stavbu domu.

Požadavek byl respektován, vzhledem k umístění mimo kompaktní zástavbu sídla byla dotčená plocha vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná-venkovská. Pro využití je stanovena podmínka výjimky z ochranného pásmy železnice.

- **Prověřit** zpracovatelem ÚP možnost umístění přeložky silnice II. tř. 201 u Nové Vsi dále od intravilánu obce.

Požadavek byl respektován, zpracovatel prověřil ve variantách možnost úpravy koridoru obchvatu silnice II/201 a do návrhu územního plánu je vložena varianta nejmenšího zásahu do koridoru zahrnujícího jeho posunutí jižním směrem zak, aby koridor nezasahoval zastavěné území Nové Vsi.

- **Ponechat** p.p.č. 1447/1, p.p.č. 1447/2, p.p.č. 1447/3 a p.p.č. 1447/4 v k.ú. Konstantinovy Lázně v zastavitelném území obce, jak tomu bylo v platném územním plánu.

Požadavek byl respektován, předmětné pozemky jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako stabilizované plochy bydlení.

- **Ponechat** p.p.č. 1524, p.p.č. 1527, p.p.č. 1522 v k.ú. Dlouhé Hradiště v zastavitelném území smíšené obytné venkovské, jak tomu bylo v platném územním plánu.

Požadavek byl respektován, plochy jsou v územním plánu vymezeny jako zastavitelné plochy smíšené obytné-venkovské.

- **Prověřit** požadavek na rozšíření plochy výroby a skladování o p.p.č. 1054 V k.ú. Břetislav (vedle zemědělské stavby).

Požadavek byl do návrhu územního plánu začleněn s podmínkami využití území zohledňujícími vzdálenost 50 metrů od okraje lesa.

- **Prověřit** zpracovatelem soulad návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně a **Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky** závazné od 11. 9. 2020.

V Odůvodnění územního plánu jsou zobrazeny limity a další jevy v souladu s aktuálním zněním Územně analytických podkladů.

ODŮVODNĚNÍ:

Navržené pokyny byly vypracovány na základě stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny na základě návrhu územního plánu předloženého k projednání dne 11.02.2020 a připomínek, které mohl každý uplatnit v zákonem stanoveném termínu. Návrh k vypořádání stanovisek a připomínek byl předložen 21.08.2020 nadřízenému orgánu, kterým je Krajský úřad Plzeňského kraje. Pořizovatel ve 30 denní lhůtě neobdržel stanovisko nadřízeného orgánu, a proto je pokračováno v projednání návrhu změny územního plánu.

Po zapracování pokynů architektem územního plánu do návrhu ÚP a jeho předání pořizovateli, bude přikročeno k provedení řízení o územním plánu.

b1.4.4) stanoviska dotčených orgánů uplatněná při projednání návrhu územního plánu (projednání s veřejností)

Při veřejném projednání uplatnili stanoviska s připomínkami:

Krajský úřad Plzeňského kraje-Odbor životního prostředí

Nesouhlas s se záborem lesa v v lokalitách 48 a 49.

Požadavek byl respektován, dotčené lokality byly v územním plánu vymezeny jako les rekreační.

Povodí Vltavy s.p. Závod Berounka

V grafické části územního plánu Konstantinovy Lázně bude vyznačena aktivní zóna záplavového území Hadovky a záplavové území Hadovky, které bylo vyhlášeno v roce 2020.

Připomínka byla respektována, požadované bylo do grafické přílohy doplněno podle aktuální verze územně analytických podkladů.

b1.4.5) stanoviska sousedních obcí uplatněná při projednání návrhu územního plánu (společné projednání)

Nebyla uplatněna.

b1.4.6) řešení rozporů

Rozpory nebyly řešeny.

b2) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto hodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, ve svém stanovisku č.j.: PK-ŽP/22139/18 ze dne 18.12.2018:

- Návrh zadání územního plánu Konstantinovy Lázně není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů.

b3) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5

Stanovisko nebylo vydáno.

b4) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno.

b5) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (odůvodnění koncepce zpracovatelem)

b5.1) rozvojové předpoklady

Obyvatelstvo

Vývoj počtu obyvatel (k 31.12.)

rok	1971	1981	1991	2001	2011	2017
počet	522	1283	1019	950	938	905

Věková struktura (2001)

skupina	0-14	15-64	65 a více	celkem
počet absolutně	140	647	163	950
podíl v %	14,7	68,1	17,2	100

Věková struktura (2011)

skupina	0-14	15-64	65 a více	celkem
počet absolutně	111	642	185	938
podíl v %	11,8	68,5	19,7	100

Poznámka: Údaje celkového počtu se odlišují vzhledem k datu zjištěných údajů ve sčítání (věková struktura) počty obyvatel ke konci roku dle statistických údajů.

Z uvedených dat je patrná tendence ke stabilizaci velikosti obce s ojedinělým nárůstem velikosti okolo roku 1980 zapříčiněného administrativními vlivy (změna administrativního rozsahu obce). Poté následoval postupný pokles počtu obyvatel, tento trend se v posledních dekádách mírně zpomaluje.

Z rozboru demografických údajů je patrné, že vysoký podíl obyvatel ve věkové kategorii 15-64 let a starších vytváří do budoucna předpoklad pro prudké stárnutí obyvatel s následným poklesem jeho počtu.

Rozvoj velikosti obce v počtu obyvatel tak odkázán na aktivní saldo migrace. To lze předpokládat s ohledem na atraktivitu území. Lze dále předpokládat vysoký zájem o druhé bydlení v obci.

Navržená velikost obce

S ohledem na demografické podmínky, atraktivitu obce a podmínky pro rozvoj obytné funkce je navrhována velikost obce v rozmezí 1200 až 1500 obyvatel. Největší rozvoj velikosti lze předpokládat v částech Konstantinovy Lázně a Okrouhlé Hradiště. V ostatních venkovských částech jsou vymezeny plochy pro rozšíření obytné funkce v omezeném rozsahu.

Odhad budoucí velikosti je zatížen vysokou nepřesností, nelze přesně odhadnout migrační pohyby v budoucnosti. Proto je v územním plánu ponechána většina ploch určených pro bydlení vymezená v předchozí ÚPD, tyto plochy tak tvoří rezervu pro nepředvídatelné pohyby obyvatelstva.

Domovní a bytový fond

Domovní fond (údaje ze sčítání 2001)

	trvale obydlené celkem	domy obydlené -rodinné domy	neobydlené celkem	neobydlené užívané k rekreaci	domy celkem
počet absolutně	232	215	65	55	297
podíl v %	78,1	72,4	21,9	18,5	100

Domovní fond (údaje ze sčítání 2011)

	domy obydlené	domy obydlené -rodinné domy	neobydlené celkem	neobydlené užívané k rekreaci	domy celkem
absolutně	230	238	82	49	312
podíl v %	73,7	76,3	26,3	15,7	100

Bytový fond (údaje ze sčítání 2001)

	byty obydlené	byty obydlené v rodinných domech	byty neobydlené	byty využívané k rekreaci	byty celkem
absolutně	358	238	86	55	444
podíl v %	80,6	53,6	19,4	12,4	100

Bytový fond (údaje ze sčítání 2011)

	byty obydlené	byty obydlené v rodinných domech	byty neobydlené	byty využívané k rekreaci	byty celkem
absolutně	397	325	84	49	481
podíl v %	82,5	67,6	17,5	10,2	100

Z vyhodnocení je patrný malý podíl neobydlených domů. Tento podíl mírně klesá. Neobydlené domy a byty jsou zčásti využívány k rekreaci, roste však podíl neobydlených, nevyužívaných domů a bytů (jedná se domy neobyvatelné, domy v přestavbě a nemovitosti s nevyjasněnými majetkovými vztahy. Většina neobydlených domů se nachází ve venkovských částech obce. Vzhledem ke skutečnosti, že zájem o výstavbu se soustřeďuje do Konstantinových Lázní, tvoří tyto objekty jen malou rezervu pro naplňování potřeb bydlení. Lze u nich spíše v budoucnu předpokládat rekreační funkci, případně zánik.

Požadavky na nové bydlení tak je nutno realizovat formou nové výstavby.

Ekonomická základna

Ekonomickou základnu obce tvoří lázeňská funkce. Větší zemědělský areál se nachází jižně od části Břetislav. Menší provozy živnostenského a řemeslného charakteru jsou většinou ve venkovských částech obce v Konstantinových Lázních se jedná o provozy vázané na lázeňství a cestovní ruch. S ohledem na statut lázní není žádoucí rozvoj jiných výrobních aktivit v lázeňském území..

Celkově je ekonomická základna přiměřená velikosti obce, část obyvatel však vyjíždí za prací do sousedních obcí. Dojíždění za prací je komplikováno horší dopravní dostupností (časová náročnost). Potenciál pro rozvoj ekonomické základny má podnikání využívající specifické podmínky území (lázeňství, cestovní ruch).

b5.2) ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

Krajina

Charakter krajiny na území obce Konstantinovy Lázně utvářejí dva základní fenomény.

Hradišťský vrch s nadmořskou výškou 632 m. n. m. Jedná se čedičovou kupu, na jejím západním okraji je opuštěný čedičový lom s menší vodní plochou využívanou jako přírodní koupaliště, Vrch tvoří významnou krajinou vedutu vnímanou i z dálkových pohledů. Na jeho severním úpatím se rozkládají Konstantinovy Lázně, Hradišťský vrch tak pro ně tvoří hlavní přírodní zázemí s řadou atraktivit přírodního i stavebního původu.

Přírodní park Úterský potok-západ rozkládající se podél hluboce zaříznutého údolí Úterského potoka. Je doplněn lesními porosty navazujícími na potok a vybíhajícími do krajiny podél místních vodotečí jejich údolnic**.**

Celé území obce leží v Geoparku UNESCO – Geopark Geoloci a území se zvýšenou ochranou krajinného rázu – Stříbrská oblast.

Na území obce zasahují typické krajinné celky:

- krajiny hluboce zaříznutých údolí (Úterský potok a Hadovka)
- významné krajinné dominanty a veduty (Hradišťský vrch)

Využití území

druh pozemku	výměra (ha)	podíl (%)
orná půda	721,3	30,3
zahrady	42,1	1,7
ovocné sady	2,7	0,1
trvalé travní porosty	473,4	19,9
zemědělská půda celkem	1239,5	52,0

lesní plochy	881,7	37,0
vodní plochy	23,2	1,0
zastavěné plochy	28,3	1,2
ostatní plochy	209,5	8,8
celkem Konstantinovy Lázně	2 382,2	100,0

Koeficient ekologické stability 1,5. Jedná se o vcelku vyváženou krajin u v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energo-materiálových vkladů.

Zachování charakteru krajiny je v zájmu stabilizace, případně rozšíření lázeňské funkce území. Krajina tvoří významnou složku lázeňské péče, přispívá k jeho atraktivitě a je zázemím lázní. Navrženy jsou proto plochy krajinných parků tvořících přechod lázeňského parku do přírodního prostředí a krajinný park u stávajícího sportovně rekreačního areálu pro jeho rozvoj v přírodním prostředí.

Chráněná území přírody

- přírodní park Úterský potok-západ
- přírodní park Hadovka
- přírodní rezervace Hradišťský vrch
- přírodní památka Pod Šipínem
- registrované významné krajinné prvky (celkem 6 skupin zahrnujících většinou skupiny krajinné zeleně)

ÚSES

Prvky ÚSES jsou vymezeny v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Ty pro prvky ÚSES vymezují konkrétní pozemky v plánu společných zařízení. Umístění prvků ÚSES je tak stabilizováno a územní plán je nemění. V krajině neřešené komplexními pozemkovými úpravami (lesní plochy, vodní plochy a přírodě blízká území) je vymezení prvků ÚSES převzato z územně analytických podkladů (prvky regionálního ÚSES v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje). Návrh územního rozvoje tyto prvky respektuje, nebylo tak nutno zasahovat do koncepce jejich vymezení s výjimkou marginálních úprav zahrnujících vymezení hranic prvků ÚSES po pozemkových hranicích (jen v případě, že nedochází k narušení jejich funkčnosti).

Kulturní hodnoty

Historie obce - Konstantinovy Lázně

Historii obce můžeme sledovat již od 16. století, kdy se v písemných dokladech objevuje zmínka o sirnatém prameni zvaném lidově "smraďoch" právě pro svůj vysoký obsah sirovodíku.

První lázeňskou budovou s pěti lázeňskými kabinami a 22 pokoji postavili v roce 1803 u sirnatého pramene na místě dnešních Starých Lázní sedláci z nedaleké Nové Vsi. Roku 1837 lázně koupil majitel okolního panství kníže Konstantin z Lövensteinu, po kterém dnes nesou Konstantinovy Lázně svoje jméno (do roku 1900 se nazývaly Nová Ves - lázně). V této době se zde s velkým úspěchem léčila padoucnice pomocí slatinných zábalů z místních zdrojů.

Roku 1872 prodává rod Löwensteinů lázně plzeňské společnosti, kterou vede JUDr. Pankraz. O tři roky později uprostřed nově založeného parku 2 km od původních lázní byla ukončena výstavba nové lázeňské budovy, dnešního lázeňského domu Prusík. Proti ní na malém návrší byla vystavěna kaple Panny Marie Lourdské a na obvodu lázeňského parku začala vyrůstat nová obec .Pět léčivých minerálních pramenů, které byly od roku 1874 jímány v místě dnešního Prusíkova pitného pavilónu, bylo pojmenováno Karlův, Žofiin, Františkův, Giselin a Skalní. Jejich složení bylo obdobné, jako má dnešní pramen. Prvním vedoucím lékařem byl MUDr. Dlouhý. V Konstantinových Lázních se v té době léčili především nemocní s padoucnicí, revmatismem a s chorobami oběhového a trávicího ústrojí. Podávaly se sirné a uhličité koupele spojené s pitnou kúrou a slatinné zábaly.

Velkého rozsahu dosáhly Konstantinovy Lázně po napojení na železniční síť roku 1901. Tehdy byly kočáry a dostavníky nahrazeny vlakem lokální železniční dráhy, jenž navazoval na železniční trať Plzeň-Cheb. Byly vybudovány nové hotely a vily, po první světové válce koupaliště s písečnou pláží ve Starých Lázních, vodovod, elektrické vedení a kino. Roku 1928 byla provedena přestavba původní jednopatrové hlavní budovy do dnešní podoby. Majitelé a nájemníci lázní se v této době poměrně často střídali. Mezi dvěma světovými válkami se v Konstantinových Lázních léčily choroby oběhového systému, pohybového ústrojí a ženské nemoci.

Po 2. světové válce se rozhodující indikací v Konstantinových Lázních staly nemoci oběhového systému. Hlavní budova a pramen byly pojmenovány po pražském profesorovi vnitřního lékařství MUDr. Bohumilu Prusíkovi, který byl jako význačný kardiolog velkým příznivcem Konstantinových Lázní a zajímal se o lázeňskou kardiologii. Od 1. května 1992 jsou lázně majetkem společnosti Léčebné lázně Konstantinovy Lázně, a.s.

Venkovská sídla

Jedná se původně zemědělské vsi s rostlým půdorysem daným přírodními podmínkami (morfologií terénu, komunikacemi). Tato sídla podléhala postupnému vývoji s přestavbami původních objektů. Zůstala zachována urbanistická koncepce. Z venkovských sídel se vymyká část Okrouhlé Hradiště, která doznala v souvislosti s rozvojem lázní výrazný stavební vývoj se vznikem řady výstavných objektů vybavenosti veřejné a pro cestovní ruch. V obci vznikla i řada nových rodinných domů, potlačena byla původní zemědělská funkce.

Nemovité kulturní památky

Letní vila Käthi s původním oplocením

Konstantinovy Lázně, Konstantinovy Lázně, Lázeňská č.p. 27

katalogové číslo: 1000017503

číslo ÚSKP:

probíhající řízení k prohlášení kulturní památkou

Dům č. p. 27 je příklad vily z počátku 20. stol. ovlivněné modernismem s prvky secese. Objekt původně sloužil jako letní vila plzeňského notáře Josefa Bindera, člena významné plzeňské rodiny. Nejlépe dochovaná vila z období stavebního rozmachu obce.

Ochranné pásmo národní kulturní památky Hradištský kopec

Konstantinovy Lázně, Konstantinovy Lázně

katalogové číslo: 1000084957

památková ochrana: OP

číslo ÚSKP: 3084

Hradiště Hradištský vrch

Konstantinovy Lázně, Okrouhlé Hradiště

katalogové číslo: 1000159101

památková ochrana: KP, NKP(OP)

číslo ÚSKP: 46589/4-1824

Druhé největší hradiště v Z Čechách, v době své existence centrum širší oblasti. Významné jak svou rozlohou a dominantní polohou, tak i hustotou nálezů a jednofázovým osídlením, jehož stopy nejsou porušeny osídlením pozdějším.

Kamenný kříž - smírčí kříž

Konstantinovy Lázně, Konstantinovy Lázně, Plzeňská

katalogové číslo: 1000123021

památková ochrana: KP

číslo ÚSKP: 29209/4-5138

Mohutný a vysoký monolitický latinský kříž na nepůvodním místě. Na kameni provedeno několik reliéfů řeckého kříže v kruhu. Objekt patrně patří do nejstarší skupiny tzv. smírčích křížů a je jedním z největších v Plzeňském kraji.

Kostel Narození sv. Jana Křtitele

Konstantinovy Lázně, Okrouhlé Hradiště

katalogové číslo: 1000120084

památková ochrana: KP

číslo ÚSKP: 10328/4-4902

Původem středověký, barokně a v historizujícím slohu přestavěný kostel. Ve zdivu lodi asi pozůstatek středověké stavby, presbytář raně barokní. Dnešní podoba výsledkem historizující přestavby v 2. pol. 19. stol. Architektonicky nenáročná stavba.

Zřícenina hradu Gutštejn

Konstantinovy Lázně, Okrouhlé Hradiště

katalogové číslo: 1000128873

památková ochrana: KP

číslo ÚSKP: 18179/4-1822

Pozůstatky důležitého hradu v oblasti západních Čech. Jedna z nejpůsobivějších hradních zřícenin a současně spolu s přilehlou scenérií potoka Hadovky a okolních strání jeden z nejkrásnějších krajinných celků v západních Čechách.

Zřícenina hradu Falkenstein (Falštejn)

Konstantinovy Lázně, Poloučany

katalogové číslo: 1000132821

památková ochrana: KP

číslo ÚSKP: 21900/4-1994

Pozůstatky středověkého menšího hradu, dosud nepříliš poznaného, v působivé poloze.

Boží muka

Konstantinovy Lázně, Šipín

katalogové číslo: 1000138194

památková ochrana: KP

číslo ÚSKP: 26980/4-1570

Boží muka zhotovená z jednoho kusu hrubozrného pískovce, situovaná u příkopu šipínského hradiště při přístupové cestě ke kostelu. Kámen hrubě opracovaný, dle celkového charakteru lze řadit tato boží muka do období pozdního středověku.

Kaple Panny Marie

Konstantinovy Lázně, Okrouhlé Hradiště

katalogové číslo: 1000146623
památková ochrana: KP
číslo ÚSKP: 34883/4-1569

Volně stojící roubená kaple nad obdélným půdorysem a polovalbovou střechou se sanktuskou, vystavěná u zázračného pramene pod hradištěm Šipín. V nadpraží vstupu datace do r. 1892.

Hradiště Šipín
Konstantinovy Lázně, Šipín
katalogové číslo: 1950776807
památková ochrana: KP
číslo ÚSKP: 102016

Lokalita představuje spolu se starším hradištěm Bezemín dvě nejzápadnější výspy opevněných slovanských hradišť. Celý areál je důležitý pro poznání středo a mladohradištního období, následovalo tu nepřetržité osídlení po celé středověké období.

Zámek Daňkov
Konstantinovy Lázně, Okrouhlé Hradiště, 32
katalogové číslo: 1000132841
památková ochrana: KP
číslo ÚSKP: 21919/4-1823

Zemědělský dvůr, původně poplužní dvůr Gutštejn, který plnil hospodářskou funkci k nedalekému hradu Gutštejnu. Jednoduchá stavba zámečku je příkladem drobné zámecké stavby, vzniklé počátkem 19. století pro potřeby hostů okolní obory.

Kostel sv. Barbory
Konstantinovy Lázně, Šipín
katalogové číslo: 1000135895
památková ochrana: KP
číslo ÚSKP: 24815/4-1568

Zděný orientovaný kostel obklopený hřbitovem je součástí malé osady na ploše bývalého slovanského hradiště. Kostel je patrně pozdně barokní novostavba v místě staršího kostela zmiňovaného ve 14. stol. Poutní místo a mimořádně působivá krajinná dominanta.

b5.3) urbanistická koncepce

Při zhodnocení všech rozvojových, již uvedených předpokladů jeje navržen především rozvoj lázeňské a obytné funkce doplněný o zajištění podmínek pro kvalitu života v obci a podmínek pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky.

Urbanistická koncepce pak směřuje rozvoj do částí Konstantinovy Lázně a Okrouhlé Hradiště. Zde lze využít již existující zařízení veřejné infrastruktury, současně koncentrace rozvojových aktivit do těchto sídel umožňuje její další racionální rozvoj. V ostatních sídlech venkovského charakteru jsou vytvořeny podmínky pro omezený rozvoj obytné a rekreační funkce (menší rozsah nové výstavby, žádoucí je využití stávajícího domovního fondu včetně možné přestavby).

b5.4) koncepce uspořádání krajiny

Územní plán v maximální míře zachovává stávající krajinný rámec obce. Zásahy do krajiny jsou podmíněny požadavky na úpravu dopravní infrastruktury (úpravy směrového vedení železniční tratě a přeložka silnice II/201). Vymezené krajinné parky tvoří přechod zastavěného území obce do volné krajiny a rozšiřují možnosti rekreace v přírodním prostředí při zachování jeho charakteru a funkce.

b5.5) vodní toky a plochy

Celé území obce patří do povodí Berounky. Území obce je odvodňováno Úterským potokem a jeho pravostrannými přítoky Hadovka, Čelivský (Břetislavský) potok, a řadou menších bezejmenných vodotečí.

V souladu se ZÚR Plzeňského kraje je na Úterském potoce vymezena územní rezerva pro lokalitu akumulace povrchových vod Šipín.

b5.6) regulace využití ploch

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze znění vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II – Plochy s rozdílným způsobem využití) v platném znění.

Nově byl vymezen regulativ pro

Plochy lázeňského území

Důvodem je potřeba vymezit specifickou plochu s převažující lázeňskou funkcí a specifickými požadavky na jeho využití a ochranu jeho hodnot.

Plochy protierozních opatření

Důvodem je potřeba vymezit území ohrožené erozí a navrhnout ochranná opatření omezující erozi a chránící okolní, především zastavěné území před jejím negativními vlivy. Tyto plochy jsou vymezeny jako překryvné plochy v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž zůstává zachována podle možností jejich stávající funkce.

Plochy ochranné zeleně

Důvodem je nutnost vymezení ploch oddělujících obytné plochy od ploch dopravní infrastruktury a ploch potenciálně narušujících funkci ploch sousedních bez možnosti jiného využití. Ponechání pouhé možnosti umístění ochranné zeleně v ostatních plochách nezaručuje jejich skutečnou realizaci v těchto plochách.

Plochy lesní-rekreační les

Důvodem je potřeba odlišit specifické podmínky využívání rekreačního lesa.

Rozdělen byl regulativ pro

Plochy smíšené obytné na :

Plochy smíšené obytné-městské

a

Plochy smíšené obytné-venkovské

Důvodem je potřeba odlišit charakter zástavby v městském prostředí Konstantinových Lázní (centrum obce s městským charakterem a jeho okrajových částí včetně venkovských sídel s výrazným venkovským charakterem).

Plochy smíšené nezastavěného území na :

Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní

a

Plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park

Důvodem je potřeba odlišit specifické využití ploch v krajinném parku umožňující sportovní a rekreační využití, případně kultivaci prostředí při zachování přírodních hodnot hodnot území.

Dále územní plán vymezuje pojmy používané v regulaci využití území a stanovuje další, specifické limity a podmínky využití zastavitelných ploch konkrétně pro jednotlivé vymezené plochy.

Dále územní plán vymezuje pojmy používané v regulaci využití území a stanovuje další, specifické limity a podmínky využití ploch.

b5.7) veřejná infrastruktura

b5.7.1) občanské vybavení

stávající občanské vybavení odpovídá velikosti obce i jejímu charakteru (především lázeňské a rekreační funkci). Navržený rozvoj rozšiřuje rekreační potenciál obce jak pro obyvatele, tak i pro lázeňské hosty a cestovní ruch a turistiku. Jedná se o využití stávajících pozemků navazujících na zastavěné území a stávající sportovně rekreační aktivity pro sport a rekreaci v přírodním prostředí, případně propojení lázeňského parku s okolním přírodním prostředím (Hradišťský vrch).

b5.7.2) dopravní infrastruktura

Obec leží mimo hlavní dopravní osy severně od Stříbra. Hlavní komunikací zajišťující dostupnost obce je silnice II/201 propojující silnici I/20 přes Konstantinovy Lázně na Planou. Na ni navazuje řada silnic III. třídy zajišťujících přístup do jednotlivých venkovských částí obce a propojení se sousedními obcemi jižně od Konstantinových Lázní až do Stříbra.

Silnice

- II/201 – I/20-Krsy-Konstantinovy Lázně-Kokašice-Planá
- II/202 – Kokašice-Horní Kozolupy (protíná území obce v k.ú. Břetislav
- III/20155 – II/201-Poloučany
- III/20156 – II/201-Poloučany-Cebiv-Záchlumí-(Stříbro)
- III/20157 – Poloučany-Dlouhé Hradiště
- III/20158 – III/20156-Okrouhlé Hradiště
- III/20160 – II/201-Bezdružice
- III/19318 – Konstantinovy Lázně-Okrouhlé Hradiště-Pernarec
- III/19320 – Konstantinovy Lázně-Břetislav

Navržen je severní obchvat Konstantinových Lázní (přeložka silnice II/201), který řeší narušení lázeňského území. Navrženo je přeložení silnice III/19320 na západní okraj zastavěného území Konstantinových Lázní. Je tak odstraněna dopravní závada při průchodu této komunikace zastavěným území a dojde k výraznému zklidnění obytného území s převažující zástavbou rodinnými domy.

Podél silnic v zastavěném a zastavitelném území budou podle prostorových možností doplněny chodníky.

Místní komunikace

Slouží pro dopravní prostupnost zastavěného území Konstantinových Lázní. Ve volné krajině je to komunikace napojující část Potín na silnici II/201 v údolí Úterského potoka.

Navrženo je doplnění místních komunikací v na severním okraji zastavěného území pro zpřístupnění lokalit **9**, **10**, **11**. Místní obslužné komunikace v zastavitelných plochách většího rozsahu budou řešeny v rámci předepsaných územních studií.

Dopravní závady

Hlavní dopravní závady jsou:

- průtah silnice II/201 lázeňským územím – *řeší přeložka silnice II/201*

- úzké silnice III. třídy ve venkovských částech s absencí chodníků – *doplnění chodníků podle místních možností*
- úrovňové křížení místních komunikací s železniční tratí – *zabezpečení v rámci úprav železniční tratě*

Železnice

Územím obce prochází vedlejší železniční trať č. 177 z Pňovan do Bezdružic. Na trati jsou železniční stanice v Břetislavi a Konstantinových Lázních.

Vymezeny jsou územní rezervy pro koridory úprav železniční tratě.

Hromadná doprava osob

Je zajišťována autobusy a železniční dopravou.

Turistické trasy

Území obce je atraktivní z hlediska turistiky a cestovního ruchu. Tomu odpovídá hustá síť značených turistických tras, cyklotras a cyklostezek včetně tratě pro kolečkové brusle. Na území obce jsou tři naučné stezky:
- NS Hradišťský vrch
- NS Ke studánce lásky
- NS Šipín

b5.7.3) technická infrastruktura

Zásobování vodou

Břetislav

Stav

V místní části je vybudován místní vodovod. Na vodovod je připojeno 32 trvale bydlících obyvatel (100%). Jako zdroj pitné vody je uváděn přívod ze Žlutic. Výtlačný řad má celkovou délku 1,066km. Je proveden z potrubí PE (v délce 1,066km). Vodovodních přípojek je 19, vodoměrů 21ks.

Dlouhé Hradiště

Stav

V Dlouhém Hradišti je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Vodovod je napojen na skupinový vodovod Žlutice – Konstantinovy Lázně, který byl v roce 2005 prodloužen přes místní části Nová Ves a Poloučany do Okrouhlého Hradiště. V místní části Poloučany je na stávající vodovodní řad napojen přívodní řad z potrubí PE DN 80 do Dlouhého Hradiště, kde jsou vybudovány rozvodné řady z potrubí PE DN 80 a PE DN 50.

Konstantinovy Lázně

Stav

Obec Konstantinovy Lázně je zásobováno pitnou vodou skupinovým vodovodem Bezdružice – Konstantinovy Lázně, vodojem 2 x 50m3 (kóta dna – 570.27 m n.m.,kóta hladiny – 573.67 m n.m.).V armaturní komoře je na zásobním řadu do obce osazen vodoměr. Na vodovod pro veřejnou potřebu je připojeno 100% trvale bydlících obyvatel. V obci probíhá nová výstavba,k těmto lokalitám je zpracován pouze záměr,v současné době není dořešena koncepce a chybí i finanční prostředky. Výtlačný řad má celkovou délku 7,357 km. Je proveden z potrubí ocelového (v délce 4,751km) a PE (v délce 2,606km). Do profilu DN 100,v délce 3,259 km a do profilu DN 300 v délce 4,098 km. Vodovodních přípojek je 191 vodoměrů 211 ks. V roce 2015 byl nově prodloužen a zkolaudován vodovodní řad v části ulice Lázeňské v Konstantinových Lázních PE 90 mm o celkové délce 238 m.

Nová Ves

Stav

V Nové Vsi je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který je součástí skupinového vodovodu Žlutice – Konstantinovy Lázně. Na zásobní řad z vodojemu Konstantinovy Lázně do obce Konstantinovy Lázně je napojen přívodní řad do místní části Nová Ves a dále pokračuje do místních částí Poloučany a Okrouhlé Hradiště. Na tento přívodní řad jsou napojeny rozvodné vodovodní řady v místní čisti Nová Ves z potrubí PE DN 80 o celkové délce 0,559 km.

Okrouhlé Hradiště

Stav

V Okrouhlém Hradišti je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který je součástí skupinového vodovodu Žlutice – Konstantinovy Lázně. Na zásobní řad z vodojemu Konstantinovy Lázně do obce Konstantinovy Lázně je napojen přívodní řad do místní části Nová Ves a dále pokračuje do místních částí Poloučany a Okrouhlé Hradiště. Na tento přívodní řad jsou napojeny rozvodné vodovodní řady v místní čisti Okrouhlé Hradiště z potrubí PE DN 100, PE DN 80 a PE DN 50 o celkové délce 2,767 km.

Poloučany

Stav

V Poloučanech je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který je součástí skupinového vodovodu Žlutice – Konstantinovy Lázně. Na zásobní řad z vodojemu Konstantinovy Lázně do obce Konstantinovy Lázně je napojen přívodní řad do místní části Nová Ves a dále pokračuje do místních částí Poloučany a Okrouhlé Hradiště. Na tento přívodní řad jsou napojeny rozvodné vodovodní řady v místní čisti Poloučany z potrubí PE DN 80 a PE DN 50 o celkové délce 0,604 km.

Potín

Stav

V obci je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Na vodovod je připojeno 100% trvale i přechodně bydlících obyvatel. Jako zdroj pitné vody jsou uváděny zářezy „Za Váchou“. Je zde instalován zemní vodojem.

Návrh

Město plánuje výstavbu vodovodního přivaděče Nová Ves – Potín PE délky 1,432 km. Záměrem stavby je nahrazení stávajícího zdroje veřejného vodovodu v osadě Potín zdrojem novým, kterým je Skupinový vodovod Žlutice. Místem pro napojení na skupinový vodovod je koncový bod vodovodní sítě Nová Ves. Stávající zdroj bude opuštěn.

Důvodem pro realizaci je zlepšení stavu zásobování vodou osady Potín, jejíž problémy jsou způsobeny stářím a častou poruchovostí dodávky vody ze stávajícího prameniště, nevyhovující polohou VDJ Potín a nevyhovujícím stavebním stavem VDJ. Změna se dotýká všech trvale i přechodně bydlících obyvatel v osadě Potín. V územním plánu je navržená trasa vymezená jako veřejně prospěšná stavba.

Nakládání s odpadními vodami

Břetislav

Stav

Břetislav nemá vybudovanou žádnou kanalizaci, dešťové vody částečně odvádí systémem příkopů a struh. Odpadní vody se akumulují v 11 bezodtokých jímkách a vyvážejí se částečně na ČOV (1km) 40 %, částečně na pole (60%).

Návrh

S vybudováním kanalizace se neuvažuje.Vybudování kanalizační sítě brání nedostatek finančních prostředků. Vzhledem k velikosti a umístění obce není nakládání s odpadními vodami v lokalitě zahrnuto do priorit Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Definitivní způsob nakládání s odpadními vodami v obci bude řešen až po r. 2015. PRVKPK předpokládá individuální likvidaci odpadních vod i po r. 2015. Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu.

Odkanalizování nových staveb bude provedeno jímkou na vyvážení (s vyvážením na ČOV).

Dlouhé Hradiště

Stav

Dlouhé Hradiště nemá vybudovanou žádnou kanalizaci, odpadní vody akumulují v 30 bezodtokých jímkách a vyvážejí se částečně na ČOV (5km), částečně na pole.

Návrh

Vzhledem k velikosti a umístění obce není nakládání s odpadními vodami v lokalitě zahrnuto do priorit Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Definitivní způsob nakládání s odpadními vodami v obci bude řešen až po r. 2015. PRVKPK předpokládá individuální likvidaci odpadních vod i po r. 2015. Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu. Odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby buď:

- domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby,do vodoteče, nebo zasakováním. (Za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem.)
- jímkou na vyvážení (s vyvážením na ČOV)

Konstantinovy Lázně

Stav

Obec Konstantinovy Lázně má vybudovanou jednotnou kanalizaci profilu DN 300 v délce 3,649 km, profilu DN500 v délce 1,267 km a profilu DN 800 v délce 0,764 km. Celková délka stokové sítě je 5,68 km. Je provedena z kameninových trub v délce 2,818 km a PE v délce 2,862 km. Do systému stokové sítě je napojeno celkem 73 přípojek. Na kanalizaci je připojeno 83% obyvatel obce. Odpadní vody jsou odváděny na ČOV. Zbývající odpadní vody se akumulují v 15 bezodtokých jímkách – svoz na ČOV (1 km). V roce 2015 byla nově prodloužena a zkolaudována kanalizace v části ulice Lázeňské v Konstantinových Lázních. Jedná se o splaškovou kanalizační stoku KT DN 250mm dl. 309 m a dešťovou kanalizační stoku PVC 300 mm dl. 206m.

Návrh

Nově navržená akce spočívá v intenzifikaci a modernizaci ČOV s kapacitou nad 2 000 EO. Úpravy zajistí řádné čištění odpadních vod z obcí K. Lázně a Bezdružice (obec Bezdružice je již v současné době připojena do kanalizačního systému obce Konst. Lázně). Intenzifikace a modernizace ČOV spočívá v úpravě řešení hrubého předčištění, přemístění dmychárny a vybudování kalového sila, které v současné době na ČOV neexistuje.

Dle potvrzení Ministerstva zdravotnictví ČR – ředitele Českého inspektorátu lázní a zřídel ze dne 28.5.2004 je dílčí stavba v Konstantinových Lázních lokalizována do ochranného pásma I. stupně (pásmo maximální hygienické ochrany) a stupně II A přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Konstantinovy Lázně. Povolení k vypouštění odpadních vod je mírně přísnější v průměrné hodnotě limitů BSK5, maximální hodnotě NLs, u průměrné a maximální hodnoty CHSKCr a v souladu s platnou legislativou v ukazateli N-NH4+, kde jsou navíc povoleny zimní limity. Částečné zpřísnění limitů na odtoku bylo odůvodněno malou vodnatostí recipientu.

Nová Ves

Stav

Nová Ves nemá vybudovanou žádnou kanalizaci, odpadní vody se akumulují ve 27 bezodtokých jímkách a vyvážejí se na ČOV v Konstantinových Lázní (2km). Recipientem je bezejmenný potok

Návrh

Vzhledem k velikosti a umístění obce není nakládání s odpadními vodami v lokalitě zahrnuto do priorit Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Definitivní způsob nakládání s odpadními vodami v obci bude řešen až po r. 2015. PRVKPK předpokládá individuální likvidaci odpadních vod i po r. 2015. Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu.

Odkanalizování nových staveb bude provedeno jímkou na vyvážení (s vyvážením na ČOV)

Okrouhlé Hradiště

Stav

Okrouhlé Hradiště má vybudovanou dešťovou kanalizaci. Vybudována je z betonových trub DN 400 (1280m), kameninových trub DN 300 (200m) a ocel. propustku DN 500 (20m). Tato kanalizace odvádí vody 3 výustmi do místní vodoteče a dále po 5 km do potoka Hadovka. Část dešťových vod je odváděna systém příkopů, struh a propustků. Odpadní vody jsou akumulovány v 76 bezodtokých jímkách a sváženy na ČOV Konstantinovy Lázně. Svozová vzdálenost je 5 km. Předčištěné vody v 20 septicích jsou vypouštěny do vodoteče

Návrh

Je připravena realizace tlakové kanalizace sítě napojené do ČOV Konstantinovy Lázně. V územním plánu je navržená trasa vymezená jako veřejně prospěšná stavba.

Poloučany

Stav

Místní část Poloučany nemá vybudovanou žádnou kanalizaci, dešťové vody se částečně odvádí systémem příkopů a struh. Odpadní vody se akumulují se v 17 bezodtokých jímkách a vyvážejí se částečně na ČOV v Konstantinových Lázních (2,5km) (40%), částečně na pole (60%).

Návrh

Vzhledem k velikosti a umístění obce není nakládání s odpadními vodami v lokalitě zahrnuto do priorit Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Definitivní způsob nakládání s odpadními vodami v obci bude řešen až po r. 2015. PRVKPK předpokládá individuální likvidaci odpadních vod i po r. 2015. Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu.

- odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby buď:

domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby,do vodoteče, nebo zasakováním. (Za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem.)

- jímkou na vyvážení (s vyvážením na ČOV)

Potín

Stav

Potín nemá vybudovanou žádnou kanalizaci, odpadní vody se akumulují ve 14 bezodtokových jímkách a vyvážejí se na ČOV v Konstantinových Lázních (8 km).

Návrh

Vzhledem k velikosti a umístění obce není nakládání s odpadními vodami v lokalitě zahrnuto do priorit Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Definitivní způsob nakládání s odpadními vodami v obci bude řešen až po r. 2015. PRVKPK předpokládá individuální likvidaci odpadních vod i po r. 2015. Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu.

- odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby buď:

domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby,do vodoteče.. (Za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem.)

- jímkou na vyvážení (s vyvážením na ČOV).

Zásobování elektřinou

Vedení VN

Územím obce prochází vedení VN 22 kV. Trasy tohoto vedení jsou stabilizovány. Navržené přeložení trasy na severu od zastavěného území Konstantinových Lázní v v kolizi se zastavitelnými plochami 9, 10 a dalšími je odůvodněno potřebou využití území bez narušení nadzemním vedením VN.

Transformační stanice

V řešeném území se nachází 19 stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV.

Pro zásobování navržených lokalit bydlení je pokrytí území stávajícími transformačními stanicemi v řešeném správním území dostatečné, navržena je nová stanice TS-A a místní navýšení – přezbrojení stávajících stanic.

V lokalitách, kde dochází k návrhu zástavby budou využity navržená a přezbrojené trafostanice, které jsou vhodně umístěny a je jimi dobře pokryto i zástavbové území, příkon bude navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanic.

Návrhové lokality/napojení:

1	smíšené obytné městské	cca 200kW	z TS-A – návrh stanice
2	smíšené obytné městské UR	cca 90kW	z TS-A – návrh stanice
3	občanské vybavení - UR	cca 100kW	z TS-A – návrh stanice
5	plochy bydlení	cca 80kW	z TS-17
9,10	plochy bydlení	cca 60kW	z TS-5
11	lázeňské území	cca 50kW	z TS-5, TS7
12,13	plochy bydlení – venkovské	cca 80kW	z TS-12
15,16	plochy bydlení – venkovské	cca 60kW	z TS-9
17	plochy bydlení – venkovské -UR	cca 40kW	z TS-9
19	plochy bydlení – venkovské	cca 15kW	z TS-9
20	plochy výroby a skladování ZV	cca 10kW	z TS-9
22	smíšené obytné – venkovské	cca 15kW	z TS-12
25	smíšené obytné – venkovské	cca 10kW	z TS-2
26	plochy bydlení	cca 140kW	z TS-19
28	smíšené obytné – venkovské	cca 10kW	z TS-15
29,30	smíšené obytné – venkovské	cca 20kW	z TS-15
31	smíšené obytné – venkovské	cca 10kW	z TS-2
32	smíšené obytné – venkovské	cca 10kW	z TS-2
53	plochy občanského vybavení	cca 25kW	z TS-3
45	smíšené obytné – venkovské	cca 30kW	z TS-4
53	plochy bydlení – UR	cca 140kW	z TS-19
56	plochy smíšené obytné – venkovské	cca 25kW	z TS-12
57	smíšené obytné – venkovské	cca 20kW	z TS-12
67	smíšené obytné – venkovské	cca 10kW	z TS-9
68	smíšené obytné – venkovské	cca 20kW	z TS-9
69	smíšené obytné – venkovské	cca 20kW	z TS-9
70	smíšené obytné – venkovské	cca 20kW	z TS-2

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území. Stávající rozvody nízkého napětí jsou v obci provedeny částečně venkovním vedením a v nově budovaných lokalitách pak zemním kabelovým vedením. Současný stav nn rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

Zásobování plynem

Územím obce prochází VTL plynovod na jehož trase je stávající stanice katodové ochrany. Z vedení odbočuje přípojky VTL plynovodu do regulační stanice VTL/STL. Z ní je plynofikováno středotlakým rozvodem zemního plynu zastavěné území sídelního útvaru Konstantinovy Lázně. Ostatní venkovské části obce nejsou plynofikovány.

Navrženo je rozšíření STL plynovodů do nových zastavitelných ploch v části Konstantinovy Lázně prodloužením stávajících rozvodů. V ostatních částech s ohledem na jejich velikost a a ekonomickou náročnost na připojení, která není vyvážena odpovídajícím odběrem zemního plynu není s jejich plynofikací uvažováno.

Zásobování teplem

Je předpokládáno zásobování teplem z lokálních zdrojů jednotlivých objektů a souborů. Jako topné medium bude využit v Konstantinových Lázních zemní plyn, případně elektřina (tepelná čerpadla). Doplňkovou funkci mohou mít lokální topidla na dřevo.

V ostatních částech obce bude přednostně využívána elektřina (tepelná čerpadla) a pevná palivy při použití topidel splňujících požadavky příslušných předpisů pro zachování kvality ovzduší.

Spoje

Řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů. Výstavba není v kolizi s trasami kabelového vedení dle zákona 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem. Stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona.

b6) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Návrh územního plánu zohledňuje specifické podmínky území a charakter lázeňského místa. Rozvíjena je tak přednostně funkce bydlení, lázeňství a cestovní ruch. Tomu odpovídá i vymezení rozvojových ploch zahrnující plochy pro bydlení a krajinné parky vytvářející podmínky pro zkvalitnění lázeňské funkce obce i možnosti rozšíření cestovního ruchu a turismu.

Rozvoj je soustředěn do částí Konstantinovy Lázně a Okrouhlé Hradiště. Tato sídla mají tradici v lázeňství a ubytovací funkci, současně se jedná o největší části obce s možností komplexního utváření obytného prostředí se zázemím občanského vybavení.

Ostatní části obce mají charakter venkovských sídel s omezeným rozvojem podle konkrétních záměrů s minimální prostorovou rezervou pro další rozvoj v oblasti bydlení a rekreace využívající stávající domovní fond.

Předpokládaná budoucí velikost obce je v rozsahu 1200 – 1500 obyvatel. Odhad budoucí velikosti

je zatížen vysokou nepřesností, nelze přesně odhadnout migrační pohyby v budoucnosti. Proto je v územním plánu ponechána většina ploch určených pro bydlení vymezená v předchozí ÚPD, tyto plochy tak tvoří rezervu pro nepředvídatelné pohyby obyvatelstva.

Odůvodnění požadavků na rozvojové plochy - plochy bydlení

obec	počet obyvatel stav	počet obyvatel návrh	potřeba bytů pro nárůst počtu obyvatel	počet bytů pro řešení nechtěného soužití	celkem potřeba	rezerva
Konstantinovy Lázně	905	1200 - 1500	115 230	0	115 230	115* 0

*rezerva zahrnuje počet bytů potřebných pro maximální nárůst velikosti obce ne 1500 obyvatel

Navržené zastavitelné plochy svým rozsahem umožňují vymezení cca 180 pozemků pro rodinné domy které mohou při podílu 30 % vícebytových domů zahrnovat až 234 bytů. Lze však předpokládat v části Konstantinovy Lázně i výstavbu nízkopodlažních bytových domů přibližujících se charakterem velkým rodinným domům na samostatných pozemcích (označovaných jako „viladomy“), které umožní splnit požadavky na bydlení i pro maximální předpokládaný nárůst velikosti obce.

c) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění

c1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

Z hlediska širších vztahů v území jsou vymezeny v územním plánu záměry přesahující na území sousedních obcí, Jedná se o záměry převzaté ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které zajišťují koordinaci v území.

Navržena je komunikace pro cyklisty podél stávající silnice II/201 do Kokašic (lokalita 43), která zlepší bezpečnost pohybu cyklistů.

Prvky ÚSES jsou vymezeny v souladu s Územně analytickými podklady, případně s provedenými komplexními pozemkovými úpravami. Územní plán tedy nemění jejich umístění na hranici se sousedními obcemi.

c2) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

c2.1) vyhodnocení splnění požadavků zadání

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené 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.

Územní plán byl zpracován v souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími pokyny a metodickými pokyny. Zpracován byl v souladu se Zadáním schváleným Zastupitelstvem obce Konstantinovy Lázně. Odchylky od zadání vyplývající z procesu pořizování územního plánu jsou řádně zdůvodněny a projednány.

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

1a.) Požadavky vyplývajících z politiky územního rozvoje.

V Politice územního rozvoje ČR nejsou pro území obce stanoveny konkrétní požadavky na územní řešení. Obecně formulované požadavky jsou upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

1.b) Požadavky vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Jsou respektovány limity využití území a požadavky na na řešení (lokalita pro akumulaci povrchových vod - LAPV Šipín).

1.c) Požadavky vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Jsou respektovány požadavky na vymezení koridorů dopravní infrastruktury. Úprava rozsahu koridorů územní rezervy pro úpravy železniční tratě byla provedena v kontaktu se zastavěným územím obce (koridory byly vymezeny mimo zastavěné území obce).

1.d) Požadavky obce, s dotčených orgánů a veřejnosti.

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky obce na vymezení zastavitelných ploch jak převzatých z původní ÚPD, tak i nově požadovaných. Při vymezení ploch bylo přihlédnuto k požadavku orgánu ochrany ZPF Nově vymezené zastavitelné plochy jsou kompenzovány vypuštěním části ploch vymezených původní ÚPD, případně jejich převodem do ploch územních rezerv. Nově nejsou vymezovány zastavitelné plochy na zvlášť chráněných plochách ZPF v I. a II. třídě ochrany. Ponechány na těchto plochách byly pouze plochy již vymezené v předchozí ÚPD.

V regulačních podmínkách zastavitelných ploch je respektován požadavek na podmíněné využití ploch v ochranném pásmu železnice.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

2a.) Požadavky vyplývajících z politiky územního rozvoje.

V Politice územního rozvoje ČR nejsou pro území obce stanoveny konkrétní požadavky na územní řešení. Obecně formulované požadavky jsou upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

2.b) Požadavky vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Jsou respektovány limity využití území a požadavky na na řešení (koridory dopravní infrastruktury).

- II/201 - Konstantinovy Lázně, Bezdružice, Kokašice, přeložka se severním obchvatem
- úprava železniční tratě č. 177 - územní rezerva

2.c) Požadavky vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci.

V souladu s Územně plánovacími podklady územní plán vymezuje trasy pro připravovanou realizaci technické infrastruktury (kanalizace Okrouhlé Hradiště na ČOV Konstantinovy Lázně, propojení vodovodu Nová Ves – Potín).

2.d) Požadavky obce, s dotčených orgánů a veřejnosti.

Jsou respektovány požadavky obce na připojení části Potín do vodovodního systému obce (vodovod Nová Ves – Potín) a napojení Okrouhlého Hradiště na centrální ČOV.

Dále byly respektovány požadavky dotčených orgánů uplatněné ve stanoviskách k zadání, viz kapitola „**b1.4.2) stanoviska dotčených orgánů k zadání**“ v Odůvodnění územního plánu.

3. 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

3a.) Požadavky vyplývajících z politiky územního rozvoje.

V Politice územního rozvoje ČR nejsou pro území obce stanoveny konkrétní požadavky na územní řešení. Obecně formulované požadavky jsou upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

3.b) Požadavky vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Jsou respektovány limity využití území. V lokalitě pro akumulaci povrchových vod je stanovena podmínka vyřešení střetu se zájmy ochrany přírody (ochrana ZCHDR a ZCHDŽ). Blíže viz kapitola „**b1.4.2) stanoviska dotčených orgánů k zadání**“ v Odůvodnění územního plánu.

3.c) Požadavky vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Územní plán respektuje krajinné hodnoty území, vytváří podmínky pro využívání krajiny jako nedílní části lázeňství. Zábor ploch ZPF je zdůvodněn v kapitole „c5) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“

Na území obce Konstantinovy Lázně na území obce Konstantinovy Lázně je vymezena evropsky významná lokalita Hadovka.

3.d) Požadavky obce, s dotčených orgánů a veřejnosti.

V územním plánu jsou vymezeny prvky ÚSES v souladu s územně plánovacími podklady, upravené podle provedených komplexních pozemkových úprav, které upřesnily umístění a rozsah prvků ÚSES na konkrétní pozemky. Viz také kapitola „**b1.4.2) stanoviska dotčených orgánů k zadání**“ v Odůvodnění územního plánu.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

V souladu se Zadáním byly vymezeny:

- koridor územní rezervy pro přeložku železniční tratě č. 177 Přovany – Bezdružice.
- lokalita územní rezervy pro akumulaci povrchových vod LAPV Šipín.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Jako veřejně prospěšné stavby byly v územním plánu vymezeny:

- koridory a plochy dopravní infrastruktury
- plochy a trasy technické infrastruktury

Veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, nebyla navržena u vymezených ploch územního systému ekologické stability vzhledem ke skutečnosti, že pro tyto plochy již byly vymezeny pozemky v komplexních pozemkových úpravách..

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Plochy jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie byly vymezeny po dohodě s obcí (jedná se o plochy většího rozsahu se složitými majetkovými vztahy, případně s více investory a plochy vyžadující vyřešení dopravní a technické infrastruktury).

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

V průběhu zpracování byla v souladu se stanoviskem Ministerstva zdravotnictví vybrány varianta parkoviště mimo lázeňské území.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- návrh ÚP je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích vyhlášek č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence
- grafická část je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem po provedených komplexních pozemkových úpravách v měřítku katastrální mapy a vydán v měřítku grafických příloh 1 : 5 000.

Počet vyhotovení:

- ÚP Konstantinovy Lázně pro vydání – 4 vyhotovení včetně digitální podoby
- ve smyslu § 165 odst. 1 stavebního zákona je poskytnuta Krajskému úřadu elektronická verze ÚPD i její úplné znění v elektronicky čitelném formátu dle definice v zákoně č. 106/1999 Sb.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, ve svém stanovisku č.j.: PK-ŽP/22139/18 ze dne 18.12.2018:

- Návrh zadání územního plánu Konstantinovy Lázně není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů.

c2.2) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

Nebylo požadováno zpracování variant řešení. Rozvojové záměry v obci byly prověřeny již v předcházející ÚPD. Územní plán pak vyhodnotil využitelnost těchto záměrů z hlediska urbanistického, rozvojového potenciálu obce a požadavků obce a občanů na rozvoj obce. Podstatná část záměrů stanovených v předchozí ÚPD tak byla do územního plánu převzata.

c2.3) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c2.4) s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c2.5) s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c2.6) s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Vymezena je cyklotrasa z Konstantinových Lázní podél silnice II/201 ve směru na Kokašice pro zajištění bezpečnosti cyklistů na relativně frekventované komunikaci.

c4) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,

Tyto skutečnosti a požadavky územní plán nevymezuje.

c5) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení záboru ploch ZPF

Úvod

Územní plán Konstantinovy Lázně (dále jen ÚP Konstantinovy Lázně) – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) je zpracován podle zák.č. 334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Předpisu číslo 48/2011 a prováděcí vyhlášky ze dne 22.2.2011.

ÚP Konstantinovy Lázně – Vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF (grafická část) je zakreslen do situace v měřítku 1 : 5 000. Grafická část mimo jiné obsahuje hranice lokalit navržených k záboru s uvedením čísla lokality, hranice katastrálních území, hranice zastavěného území, zakreslení ploch provedených investic do půdy (odvodnění, závlahy…) hranice BPEJ, třídy ochrany jednotlivých půd.

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň

charakterizuje klimatický region, štěrkovitost a hloubku půdního profilu.

Zemědělská živočišná výroba v oblasti je vhodná především pro chov skotu a prasat. Rostlinná výroba v oblasti je zaměřena na tradiční plodiny např.obilí, kukuřice, řepka, brambory, řepa…....

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat, že :

0,6223 ha záborových ploch patří do třídy I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných, nebo jen mírně sklonitých, které je možno vyjímat ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

6,7505 ha záborových ploch patří do třídy II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné.

Zpracovatel předesílá, že záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany se nebylo možné zcela vyhnout z důvodů návaznosti na ostatní obory urbanistického plánování a že se zpracovatel snažil v rámci možností zábor těchto ploch minimalizovat. Plochy záboru těchto ploch zahrnují výhradně plochy již vymezené v předchozí ÚPD na jejichž vymezení jako plochy zastavitelné trvala obec a majitelé pozemků. Ostatní plochy zvlášť chráněných ploch ZPF I. a II. třídy ochrany vymezené v původní ÚPD byla z návrhu ÚP vyřazena.

34,8927 ha záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

8,5535 ha rozvojových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

14,7142 ha rozvojových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“), které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností včetně půd, mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíc ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulková část (Tabulka 1), která je nedílnou součástí Zemědělské přílohy.

Charakteristika klimatického regionu

Část záborových ploch patří do klimatického regionu mírně teplého, mírně vlhkého, který se označuje kódem 5 (Symbol MT2)

Suma teplot nad + 10 °C : 2200 - 2500
Průměrná roční teplota : 7 - 8 °C
Průměrný roční úhrn srážek : 550 – 650 mm
Pravděpodobnost suchých veget. období : 15 - 30

Zbylá část záborových ploch patří do klimatického regionu mírně teplého, vlhkého, který se označuje kódem 7 (Symbol MT4)

Suma teplot nad + 10 °C : 2200 - 2400
Průměrná roční teplota : 6 - 7 °C
Průměrný roční úhrn srážek : 650 - 750 mm
Pravděpodobnost suchých veget. období : 5 - 15

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek

Záborové plochy se rozprostírají především na ploše těchto hlavních půdních jednotek :

HPJ 26 : Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité; s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením.

HPJ 28 : Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na bazických a neutrálních vyvřelinách a jejich tufech; středně těžké, většinou kamenité; převážně dobrými vláhovými poměry.

HPJ 38 : Mělké hnědé půdy na všech horninách; středně těžké až těžší, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce kolem 0,3 m kamenité nebo pevná hornina; relativně málo výsušné.

HPJ 39 : Nevyvinuté půdy na všech horninách; s velmi mělkou humusovitou vrstvou(do 0,1 m) na málo zvětralé skále; většinou výsušné (kromě vlhkých oblastí).

HPJ 46 : Hnědozemě illimerizované oglejené a illimerizované půdy oglejené na svahových hlínách se sprašovou příměsí; středně těžké, až středně štěrkovité nebo slabě kamenité; náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 47 : Oglejené půdy na svahových hlínách; středně těžké, až středně skeletovité nebo slabě kamenité; náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 48 : Hnědé půdy oglejené, rendziny oglejené a oglejené půdy na různých břidlicích, na lupcích a siltovcích; lehčí až středně těžké, středně štěrkovité či kamenité; náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 64 : Glejové půdy a oglejené půdy zbažinělé, avšak zkulturněné, na různých zeminách i

horninách; středně těžké až velmi těžké; příznivé pro trvalé travní porosty, po odvodnění i pro ornou půdu.

HPJ 67 : Glejové půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích; středně těžké až velmi těžké; zamokřené, po odvodnění vhodné převážně pro louky.

HPJ 68 : Glejové půdy zrašelinělé a glejové půdy úzkých údolí včetně svahů, obvykle lemující vodní toky; středně těžké až velmi těžké; zamokřené, po odvodnění vhodné pouze pro louky.

HPJ 72 : Glejové půdy zrašelinělé a rašeliništní půdy nivních poloh s hladinou podzemní vody trvale blízko povrchu; výrazně zamokřené.

Odtokové a hydrogeologické poměry

Na přehledné situaci ÚP Konstantinovy Lázně - Zemědělská příloha je graficky znázorněno odvodnění v obci a jejím nejbližším okolí. Znázornění je nutné brát pouze orientačně. Co se dalších informací o poloze a stavu odvodnění je nutno jednat přímo s vlastníky (eventuálně uživateli) jednotlivých pozemků, neboť odvodnění spadá do jejich správy. Nicméně z předložené situace je patrno, že odtokové a hydrogeologické poměry novou výstavbou podle předloženého návrhu zásadně narušeny nebudou.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Konstantinovy Lázně dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 65,5332 ha zemědělské půdy.

Rozvojové plochy se nalézají na území sedmi katastrů (k.ú. Konstantinovy Lázně – 33,7261 ha, k.ú. Břetislav - 3,6474 ha, k.ú. Dlouhé Hradiště – 2,5348 ha, k.ú. Okrouhlé Hradiště – 8,6653 ha, k.ú. Nová Ves – 13,0527 ha, k.ú. Poloučany – 3,7495 ha, k.ú. Potín – 0,1574).

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který vychází z předchozí územně plánovací dokumentace, zohledňuje aktuální požadavky na rozvoj obce a ochranu hodnot zastavěného území i krajiny s přihlédnutím na lázeňskou funkci obce nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů poskytnutých Katastrálním úřadem se jedná o zábor 65,2720 ha zemědělské půdy a to v kultuře :

orná -	34 , 7761 ha
chmelnice -	0 , 0000 ha
vinice -	0 , 0000 ha
zahrady -	1 , 5207 ha
sady -	0 , 5009 ha
trvalé travní porosty –	28 , 4355 ha
Zábor ZPF celkem	**65 , 5332 ha**

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části (Tabulka 1), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

Většina zastavitelných ploch vymezených územním plánem byla převzata z předcházející ÚPD. Zábor nově vymezených ploch je kompenzován vypuštěním adekvátní rozlohy ploch vymezených v původní dokumentaci. Přehledně v grafické příloze „Odůvodnění územního plánu „d) srovnávací výkres!

Porovnání záboru

Lokalita. katastrální území	Zábor dle původní ÚPD (ha)		Nově vymezeno územním plánem nad plochy převzaté z původní ÚPD *
	Zrušený zábor	Převedeno do územní rezervy	
2		1,6764	
3		3,2278	
5			0,3373
15			0,5048
17		1,3113	
26			4,8260
27			0,4943
28			0,5122
29			0,2780
34			0,2385
51		0,6742	
52		0,3019	
67			0,2235
68			0,1740
69			0,0212
70			0,0371
Konstantinovy Lázně, Okrouhlé Hradiště, Poloučany	12,5788		
Celkem	**12,5788**	**7,1916**	**7,6569**

* Týká se ploch mimo stávající zastavěné území obce ve kterých dochází k záboru ZPF. Není posuzován koridor přeložky silnice II/201 převzatý z nadřazené dokumentace (Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje), který je územní plán povinen převzít a zábor nemůže ovlivnit (zábor je orientačně vykázán v tabulce 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Bilance	
Zrušený zábor	19,7704 ha
Navýšení záboru	7,6569 ha
Rozdíl	**12,1135 ha**
Ponechaný zábor z předchozí ÚPD	57,8763 ha
Nově navržený zábor	7,6569 ha
Celkem zábor ZPF	**65,5332 ha**

Oproti původní ÚPD snižuje územní plán zábor ZPF o 12,1135 ha. Nově navržený zábor se nedotýká zvlášť chráněných ploch ZPF I. a II. třídy ochrany. V těchto třídách zůstává pouze zábor ploch převzatých z původní ÚPD.

Soupis lokalit

k.ú. Konstantinovy Lázně

1	Plochy smíšené obytné-městské
2	Plochy smíšené obytné-městské (Rezerva)
3	Plochy občanského vybavení (Rezerva)
4	Plochy ochranné zeleně
5	Plochy bydlení (část)
6	Plochy dopravní infrastruktury
7	Plochy veřejných prostranství (zeleň)
8	Plochy veřejných prostranství (parkoviště)
9,10	Plochy bydlení
11	Plochy lázeňského území
26	Plochy bydlení
27	Plochy dopravní infrastruktury
31	Plochy smíšené obytné (Změna funkce)
35	Koridor dopraní infrastruktury (část)
36 d	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva)
36 e	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva, část)
38,39,40	Plochy veřejných prostranství
41	Plochy ochranné zeleně
43	Plochy dopravní infrastruktury
46,47	Plochy veřejných prostranství (lesopark)
48a,49a	Plochy lesní-rekreační les
48b,48c,49b,50	Plochy smíšené nezastavěného území-krajinný park
51,52	Plochy ochranné zeleně (Rezerva)
53	Plochy bydlení (Rezerva)
54,55	Plochy dopravní infrastruktury
60,61	Plochy bydlení
63	Plochy protierozních opatření (organizační)
64	Plochy smíšené obytné-venkovské

k.ú. Břetislav

5	Plochy bydlení (část)
23,24	Plochy technické infrastruktury
28,29,30	Plochy smíšené obytné-venkovské
36 a	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva, část)
36 b	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva)
36 c	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva)
42,58	Plochy dopravní infrastruktury
66	Plochy výroby a skladování

k.ú. Dlouhé Hradiště

16	Plochy smíšené obytné-venkovské
17	Plochy smíšené obytné-venkovské (Rezerva)
18	Plochy dopravní infrastruktury
19	Plochy smíšené obytné-venkovské
20	Plochy výroby a skladování
21	Plochy veřejných prostranství
34	Plochy vodní a vodohospodářské
37	Plochy vodní a vodohospodářské (Rezerva,část)
65	Plochy smíšené obytné-venkovské
69	Plochy smíšené obytné-venkovské

k.ú. Okrouhlé Hradiště

12,13	Plochy bydlení venkovské
14	Plochy občanského vybavení
22	Plochy smíšené obytné-venkovské
36 a	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva,část)

37	Plochy vodní a vodohospodářské (Rezerva,část)
56	Plochy bydlení venkovské
57	Plochy smíšené obytné-venkovské
58	Plochy občanského vybavení
k.ú. Nová Ves	
35	Koridor dopravní infrastruktury (část)
36e	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva,část)
44	Plochy občanského vybavení
k.ú. Poloučany	
15	Plochy smíšené obytné
35	Koridor dopravní infrastruktury (část)
62	Plochy dopravní infrastruktury
67	Plochy smíšené obytné-venkovské
68	Plochy smíšené obytné-venkovské
k.ú. Potín	
25	Plochy smíšené obytné-venkovské
33	Plochy rekreace
45	Plochy smíšené obytné-venkovské
70	Plochy smíšené obytné-venkovské

Poznámka

Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

- Rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou, v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích, kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
- Upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území
- Urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části města využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- Minimálně zasahovat do ZPF, především do I.a II.třídy ochrany zemědělské půdy
- Maximálně využít stávající areály, stávající manipulační plochy.....

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v územním plánu

Úvod

ÚP Konstantinovy Lázně - Zemědělská příloha je zpracována podle platných předpisů zák. č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon).

Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů.

Vlastník je povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa, aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP)zpracovávané na období 10 let.

Zájmové plochy se nalézají na území sedmi katastrů (k.ú. Konstantinovy Lázně, k.ú. Břetislav, k.ú. Dlouhé Hradiště, k.ú. Okrouhlé Hradiště, k.ú. Nová Ves, k.ú. Poloučany, k.ú. Potín).

Závěrečné posouzení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Změněna je funkce lesa v lokalitách **48a** a **49a** na les rekreační.

Zábor lesních pozemků zahrnuje především převedení lesů v zastavěném území obce do ploch veřejné zeleně (lokality **46**, **47**). Tyto lesy mají již dnes charakter veřejného parku, neplní funkci hospodářského lesa a změna jejich funkce umožní jejich opatrování v souladu s potřebami lázeňské funkce obce.

Zábor v katastrech Nová Ves a Poloučany zahrnuje zábor v koridorech dopravní infrastruktury lokalita **35**). Tento zábor bude při realizaci stavby podstatně nižší, mimo vlastní stavbu přeložky silnice bude les ponechán. Vymezení koridoru je převzato ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Lokalita **59** zahrnuje minimální zábor pro vybudování rozhledny na Hradišťském vrchu.

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem dochází k minimálnímu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa, a to v k.ú. Konstantinovy Lázně – 0,9126 ha, k.ú. Okrouhlé Hradiště – 0,0100 ha, k.ú. Nová Ves – 2,0631 ha, k.ú. Poloučany - 0,4106 ha.

Zábor LPF celkem : 3 , 3963 ha

Soupis lokalit

Viz kapitola „**Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu**“

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Rekapitulace záboru ploch

Zábor ZPF celkem	65 , 5332 ha
Zábor vodních pl.celkem	0 , 0946 ha

zodp.projektant :
ing.arch.Petr Tauš

prosinec 2019

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

Tabulka číslo 1 - "Vyhodnocení předpokládaných důslednů navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Konstantinovy Lázně**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 1

Zábor nových ploch ZPF

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	Plochy smíšené obytné	7,9385	-	-	-	-	-	7,9385	-	-	7,9385	-	-	-
2	Plochy smíšené obytné (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Plochy občanského vybavení (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Plochy ochranné zeleně	0,2355	-	-	-	-	-	0,2355	-	-	0,2355	-	-	-
5	Plochy bydlení (část)	1,8847	1,8847	-	-	-	-	-	-	-	0,8225	1,0587	0,0035	-
6	Plochy dopravní infrastruktury	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Plochy veřejných prostranství (zeleň)	0,1945	0,1945	-	-	-	-	-	-	-	0,1945	-	-	-
8	Plochy veřejných prostranství (parkoviště)	0,2224	0,2224	-	-	-	-	-	-	-	0,2224	-	-	-
9	Plochy bydlení	1,1811	1,1811	-	-	-	-	-	-	-	1,1811	-	-	-
10	Plochy bydlení	0,3312	0,3312	-	-	-	-	-	-	-	0,3312	-	-	-
11	Plochy lázeňského území	6,4273	6,4273	-	-	-	-	-	-	-	6,4273	-	-	-
26	Plochy bydlení	4,8260	-	-	-	-	-	4,8260	-	-	-	-	4,8260	-
27	Plochy dopravní infrastruktury	0,4943	-	-	-	-	-	0,4943	-	-	0,4943	-	-	-
31	Plochy smíšené obytné (Změna funkce)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zábor ost.pl.celkem 7 , 9224 ha
Zábor PUPFL celkem 6 , 5906 ha
Změna kultury (bez záboru) 0 , 0000 ha

Změna kultury na PUPFL 0 , 0000 ha

Příloha

Tabulka 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

zodp.projektant :
ing.arch.Petr Tauš

prosinec 2019

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Konstantinovy Lázně**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 2

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
35	Koridor dopravní infrastruktury (část)	6,7739	4,7609	-	-	-	-	2,0130	-	-	3,3773	1,5352	1,8614	-
36 d	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36 e	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva-část)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Plochy veřejných prostranství (zeleň)	0,1009	0,1009	-	-	-	-	-	-	-	0,1009	-	-	-
39	Plochy veřejných prostranství (zeleň)	0,0505	0,0505	-	-	-	-	-	-	-	0,0505	-	-	-
40	Plochy veřejných prostranství (zeleň)	0,9329	0,9329	-	-	-	-	-	-	-	0,9329	-	-	-
41	Plochy ochranné zeleně	0,5632	-	-	-	-	-	0,5632	-	-	0,5632	-	-	-
43	Plochy dopravní infrastruktury	0,5305	-	-	-	-	-	0,5305	-	-	0,2043	-	0,3262	-
46	Plochy veřejných prostranství (lesopark)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Plochy veřejných prostranství (lesopark)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Plochy smíšené nezastavitelného území	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Plochy smíšené nezastavitelného území	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	Plochy smíšené nezastavitelného území	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	Plochy ochranné zeleně (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

zodp.projektant :
ing.arch.Petr Tauš

prosinec 2019

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Konstantinovy Lázně**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 3

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
52	Plochy ochranné zeleně (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	Plochy bydlení (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	Plochy dopravní infrastruktury	0,1801	0,1801	-	-	-	-	-	-	-	0,1801	-	-	-
55	Plochy dopravní infrastruktury	0,2452	0,2452	-	-	-	-	-	-	-	0,2452	-	-	-
60	Plochy bydlení	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	Plochy bydlení	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	Plochy protierozních opatření (organizační)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	Plochy smíšené obytné	0,5434				0,2187		0,3247			0,4855	0,0579		
Zábor ZPF - celkem		**33,6561**	**16,5117**	**0,0000**	**0,0000**	**0,2187**	**0,0000**	**19,9957**	**0,0000**	**0,0000**	**23,9872**	**2,6518**	**7,0171**	**0,0000**

zodp.projektant :
ing.arch.Petr Tauš

prosinec 2019

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Břetislav**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 4

Zábor nových ploch ZPF

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
5	Plochy bydlení (část)	0,3373	0,3373	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3292	0,0081	-
23	Plochy technické infrastruktury	0,2996	-	-	-	-	-	0,2996	-	-	-	-	0,2996	-
24	Plochy technické infrastruktury	0,4011	-	-	-	-	-	0,4011	-	-	-	-	0,4011	-
28	Plochy smíšené obytné	0,5122	-	-	-	0,2889	-	0,2233	-	-	-	-	0,5122	-
29	Plochy smíšené obytné	0,2780	-	-	-	-	-	0,2780	-	-	-	-	0,2780	-
30	Plochy smíšené obytné	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36 a	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva, část)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36 b	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36 c	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	Plochy dopravní infrastruktury	0,3254	0,0944	-	-	0,0182	-	0,2128	-	-	-	-	0,3254	-
58	Plochy dopravní infrastruktury	0,0519	-	-	-	-	-	0,0519	-	-	-	-	0,0519	-
66	Plochy výroby a skladování	1,4419						1,4419			1,4331		0,0088	
Zábor ZPF - celkem		**3,6474**	**0,4317**	**0,0000**	**0,0000**	**0,3071**	**0,0000**	**2,9086**	**0,0000**	**0,0000**	**1,4331**	**0,3292**	**1,8851**	**0,0000**

zodp.projektant :
ing.arch.Petr Tauš

prosinec 2019

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Dlouhé Hradiště**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 5

Zábor nových ploch ZPF

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
16	Plochy smíšené obytné	1,1832	-	-	-	-	-	1,1832	-	-	-	-	1,1832	-
17	Plochy smíšené obytné (Rezerva)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Plochy dopravní infrastruktury	0,3466	-	-	-	0,0505	-	0,2961	-	-	-	-	0,3466	-
19	Plochy smíšené obytné	0,2155	-	-	-	-	-	0,2155	-	-	-	0,2155	-	-
20	Plochy výroby a skladování	0,1126	-	-	-	-	-	0,1126	-	-	-	0,1126	-	-
21	Plochy veřejných prostranství	0,1860	-	-	-	-	-	0,1860	-	-	-	-	0,1860	-
34	Plochy vodní a vodohospodářské	0,2385	-	-	-	-	-	0,2385	-	-	-	-	0,2385	-
37	Plochy vodní a vodohospodářské (Rezerva, část)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	Plochy smíšené obytné	0,2524	0,2524					0,2524			0,0778	0,1746		
69	Plochy smíšené obytné	0,0212	0,0142					0,0070					0,0212	
Zábor ZPF - celkem		**2,5560**	**0,2666**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0505**	**0,0000**	**2,2389**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0778**	**0,5027**	**1,9755**	**0,0000**

zodp.projektant :
ing.arch.Petr Tauš

prosinec 2019

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Okrouhlé Hradiště**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 6

Zábor nových ploch ZPF

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
12	Plochy bydlení venkovské	3,6075	0,3009	-	-	-	-	3,3066	-	-	0,2549	3,3526	-	-
13	Plochy bydlení venkovské	1,4164	1,4164	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,4164	-
14	Plochy občanského vybavení	0,5905	0,0896	-	-	-	0,5009	-	-	-	-	-	0,5905	-
22	Plochy smíšené obytné	0,5631	-	-	-	-	-	0,5631	-	0,5631	-	-	-	-
36 a	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva, část)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Plochy vodní a vodohospodářské (Rezerva, část)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Plochy bydlení venkovské	1,4473	0,5524	-	-	0,4038	-	0,4911	-	-	-	1,4473	-	-
57	Plochy smíšené obytné	1,0405	-	-	-	-	-	1,0405	-	1,0405	-	-	-	-
58	Plochy občanského vybavení	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zábor ZPF - celkem		**8,6653**	**2,3593**	**0,0000**	**0,0000**	**0,4038**	**0,5009**	**5,4013**	**0,0000**	**1,6036**	**0,2549**	**4,7999**	**2,0069**	**0,0000**

zodp.projektant :
ing.arch.Petr Tauš

prosinec 2019

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Nová Ves**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 7

Zábor nových ploch ZPF

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
35	Koridor dopravní infrastruktury (část)	13,0527	12,2710	-	-	0,4313	-	0,3504	-	5,1448	7,4766	0,1342	0,2971	-
36 e	Koridor dopravní infrastruktury (Rezerva, část)	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Plochy občanského vybavení	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zábor ZPF - celkem		**13,0527**	**12,2710**	**0,0000**	**0,0000**	**0,4313**	**0,0000**	**0,3504**	**0,0000**	**5,1448**	**7,4766**	**0,1342**	**0,2971**	**0,0000**

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Poloučany**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 7

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
15	Plochy smíšené obytné	0,5048	-	-	-	-	-	0,5048	-	-	-	-	0,5048	-
35	Koridor dopravní infrastruktury (část)	2,5088	2,5088	-	-	-	-	-	-	-	1,6631	-	0,8457	-
62	Plochy dopravní infrastruktury	0,7359	0,6455	-	-	-	-	0,0904	0,6223	0,0021	-	-	0,1115	-
67	Plochy smíšené obytné	0,2235						0,2235					0,2235	
68	Plochy smíšené obytné	0,1740						0,1740					0,1740	
Zábor ZPF - celkem		**4,1470**	**3,1543**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,9927**	**0,6223**	**0,0021**	**1,6631**	**0,0000**	**1,8595**	**0,0000**

zemědělská příloha :
AAA Střechy a Stavby
U dálnice 2867,Praha 5

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 8

prosinec 2019

zodp.projektant :
Ing.arch.Petr Tauš

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Katastrální území : **Potín**

Zábor nových ploch ZPF

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)										Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) I.	II.	III.	IV.	V.	
25	Plochy smíšené obytné	0,0481	0,0481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0481	-
32	Plochy smíšené obytné	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	Plochy rekreace	0,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Plochy smíšené obytné	0,1093	-	-	-	0,1093	-	-	-	-	-	0,0657	0,0436	-
70	Plochy smíšené obytné	0,0371	0,0371	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0245	0,0126	-
Zábor ZPF - celkem		**0,1945**	**0,0481**	**0,0000**	**0,0000**	**0,1093**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0902**	**0,1043**	**0,0000**

Tabulka číslo : 1
Strana číslo : 8

akce : **Územní plán Konstantinovy Lázně**
Rekapitulace

Zábor nových ploch ZPF

	Katastrální území	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)										Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) I.	II.	III.	IV.	V.	
	Konstantinovy Lázně	33,6561	16,5117	0,0000	0,0000	0,2187	0,0000	16,9257	0,0000	0,0000	23,9872	2,6518	7,0171	-
	Břetislav	3,6474	0,4317	0,0000	0,0000	0,3071	0,0000	2,9086	0,0000	0,0000	1,4331	0,3292	1,8851	-
	Dlouhé Hradiště	2,5560	0,2666	0,0000	0,0000	0,0505	0,0000	2,2389	0,0000	0,0000	0,0778	0,5027	1,9755	-
	Okrouhlé Hradiště	8,6653	2,3593	0,0000	0,0000	0,4038	0,5009	5,4013	0,0000	1,6036	0,2549	4,7999	2,0069	-
	Nová Ves	13,0527	12,2710	0,0000	0,0000	0,4313	0,0000	0,3504	0,0000	5,1448	7,4766	0,1342	0,2971	-
	Poloučany	4,1470	3,1543	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9927	0,6223	0,0021	1,6631	0,0000	1,8595	-
	Potín	0,1945	0,0852	0,0000	0,0000	0,1093	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0902	0,1043	-
Zábor ZPF - celkem		**65,9190**	**35,0798**	**0,0000**	**0,0000**	**1,5207**	**0,5009**	**28,8176**	**0,6223**	**6,7505**	**34,8927**	**8,5080**	**15,1455**	**0,0000**

Strana 8

d) rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

Veřejné projednání 9.6.2021

K návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně podali v zákonem stanovené lhůtě (do 16.06.2021) vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení námitky:

Ing. J. Jandejsek, Okrouhlé Hradiště 106, 349 52 Konstantinovy Lázně ze 10.06.2021

Lokalitu 56, Okrouhlé Hradiště – změnit funkční využití z plochy obytné venkovského typu změnit na plochu smíšené obytné venkovského typu a změnit regulativ maximální podíl zastavění z 30 % na 40%.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se vyhovuje.**

Lokalita 56 – Okrouhlé Hradiště navazuje na zastavěné území s funkcí plochy smíšené obytné venkovského typu. Podíl max. podílu zastavění je u ploch smíšených obytných venkovského typu 40%.

Jiřina Pochopová, Na Výsluní 95, 349 52 Konstantinovy Lázně ze 16.06.2021

Jako vlastník níže uvedených pozemků a staveb dávám námitku proti zařazení p.p.č. 1107/2 a p.p.č.1107/1 v k.ú. Konstantinovy Lázně do ploch veřejných prostranství a žádám o zařazení p.p.č. 1107/2 a p.p.č. 1107/1 k.ú. Konstantinovy Lázně do plochy bydlení jako jsou zařazeny zbývající pozemky – st.p.č. 138, p.p.č. 1119/1, p.p.č. 1107/3, a st.p.č. 157 k.ú. Konstantinovy Lázně.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se vyhovuje.**

Pozemky p.p.č. 1107/2 a p.p.č.1107/1 v k.ú. Konstantinovy Lázně budou navazují na stávající území bydlení a budou zařazeny do ploch bydlení.

Pavel Jakoubek, Nová Ves 2, 349 52 Konstantinovy Lázně ze 16.06.2021

Jako vlastník pozemku p.p.č. 1598 k.ú. Konstantinovy Lázně navrhuji využití pozemku k výstavbě rodinných domů. Pozemek navazuje na stávající zónu rodinných domů a proto se nám jeví tento záměr jako logický a uskutečnitelný. Pro obec by to znamenalo navýšení počtu trvale žijících obyvatel a tím i vyšší přínos peněz do obecní pokladny.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se nevyhovuje.**

Pozemek p.č. 1598 k.ú. Konstantinovy Lázně nebude zařazen do ploch pro bydlení z důvodu vyčerpání záboru pozemků zemědělského půdního fondu s ohledem na veřejné zájmy. Zařazení části p.p.č. 1598 k.ú. Konstantinovy Lázně do zastavitelných ploch vyžaduje vyřazení stávajících zastavitelných ploch pro bydlení, které ze současně platného ÚPN SÚ Konstantinovy Lázně přebíráme.

Jiří Lacina, Nýřanská 14, 323 00 Plzeň ze 16.06.2021

Žádám o zařazení pozemků p.p.č. 383/2 a části p.p.č. 800 (2000 m2) k.ú. Poloučany do zařazení ploch pro stavbu rodinného domu.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se vyhovuje částečně.**

Pozemek p.p.č. 383/2 k.ú. Poloučany navazuje na stávající území bydlení a bude zařazena do ploch smíšených obytných – venkovských, kde je přípustná stavba rodinného domu. Část p.p.č. 800 k.ú. Poloučany nebude zařazen do ploch bydlení z důvodu vyčerpání záboru pozemků zemědělského půdního fondu s ohledem na veřejné zájmy. Zařazení části p.p.č. 800 k.ú. Poloučany do zastavitelných ploch vyžaduje vyřazení stávajících zastavitelných ploch pro bydlení, které ze současně platného ÚPN SÚ Konstantinovy Lázně přebíráme.

Jana Zábranská, Pod Lesem 181, 349 52 Konstantinovy Lázně ze 16.06.2021

Žádám o zařazení pozemků p.p.č. 761 (2000 m2) k.ú. Poloučany do zařazení ploch pro stavbu rodinného domu.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se vyhovuje.**

Část pozemku p.p.č. 761 k.ú. Poloučany bude zařazen do ploch smíšených obytných – venkovských, kde je přípustná stavba rodinného domu. Pozemek je veřejně přístupný z místní komunikace a navazuje na zastavěné území obce Poloučany.

Ondřej Dutý, Dlouhé Hradiště 32, 349 52 Konstantinovy Lázně ze 16.06.2021

Žádám o zařazení pozemků p.p.č.183/5, p.p.č. 163/1 a p.p.č.163/2 k.ú. Dlouhé Hradiště do ploch pro stavbu garáže.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se vyhovuje částečně.**

Část pozemku p.p.č. p.p.č. 163/1 a p.p.č.163/2 k.ú. Dlouhé Hradiště bude zařazen do ploch smíšených obytných – venkovských, kde je přípustná stavba garáže.

Ladislava Sedlácká, Koterovská 78, 326 00 Plzeň ze 16.06.2021

Žádám o zařazení pozemků p.p.č. 475, části p.p.č. 469 a části p.p.č. 446 k.ú. Potín do ploch pro stavbu rodinného domu.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se vyhovuje.**

Pozemky p.p.č. 475, část p.p.č. 469 a část p.p.č. 446 k.ú. Potín (cca 10 m pás) budou zařazeny do zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských, kde je přípustná stavba rodinného domu.

Opakované veřejné projednání 15.11.2021

K návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně podali v zákonem stanovené lhůtě (do 22.11.2021) vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení námitku:

Gustav Dlouhý, Cebiv – Bezemín 8, Konstantinovy Lázně z 10.11.2021, doručeno 15.11.2021

1. námitka proti umístění MK – plocha č.18 Dlouhé Hradiště na p.p.č. 156 a p.p.č. 1570.
2. námitka proti velikosti č. 16 na p.p.č. 1569 a p.p.č. 1570 k.ú. Dlouhé Hradiště – žádám o rozšíření plochy č. 16 na celou plochu mých pozemků)
3. námitka proti velikosti plochy č. 15 na pozemcích p.p.č. 755 a p.p.č. 756 k.ú. Poloučany
4. námitka proti hranici ÚSES u nemovitostí č.p. 32 a č.p. 34 v Dlouhém Hradišti
5. námitka proti vytvoření plochy č. 12 na p.p.č. 117/5 a p.p.č. 117/9 a dalších v k.ú. Okrouhlé Hradiště, zde došlo k překrytí zájmu ve věci vytvoření plochy č.2 – plochy smíšené obytné – venkovské s hranicí ÚSES, hranice ÚSES byla posunuta
6. námitka proti ÚSES u plochy č.13 na pozemcích p.č. 71/1 a části 69/12 v k.ú. Okrouhlé Hradiště.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se nevyhovuje.**

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně ve smyslu § 52 stavebního zákona, lze podávat námitky k tomu, co se od předchozí verze změnilo. Od usnesení zastupitelstva obce o pořízení Územního plánu Konstantinovy Lázně 13.12.2017 nebyl v žádné fázi projednání od žadatele uplatněn žádný požadavek či připomínka k návrhu řešení dané Územním plánem Konstantinovy Lázně, z toho důvodu se námitce nevyhovuje. Od schválení ÚPN SÚ Konstantinovy Lázně a Změn. č.1 a č.2 ÚPN SÚ Konstantinovy Lázně uplynulo více jak 5 let a bez jakékoliv aktivity v dané ploše je možné celkovou koncepci územního plánu změnit.

Alena Kadlecová, Břetislav 12, Konstantinovy Lázně ze 21.11.2021, doručeno 22.11.2021

- Podávám námitku k označení p.p.č. 6/1 k.ú. Břetislav a p.p.č. 7/2 k.ú. Břetislav ve vlastnictví obce Konstantinovy Lázně, jako veřejné prostranství. Nesouhlasím s vymezením veřejného prostranství na těchto pozemcích z důvodu nezřízení žádného vhodného přístupu obcí.

Návrh pořizovatele a určeného zastupitele: **Námitce se nevyhovuje.**

Námitku proti návrhu Územního plánu Konstantinovy Lázně mohou podat ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Vlastníkem p.p.č. 6/1 a p.p.č. 7/2 oba k.ú. Břetislav je Obec Konstantinovy Lázně. V této fázi opakovaného veřejného projednání je možné podávat námitky pouze k tomu, co se od předchozího jednání, tj. veřejné projednání změnilo.

e) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)

Veřejné projednání 9.6.2021

Povodí Vltavy, s.p., závod Berounka, Plzeň, vyjádření zn. PVL-39743/2021/340/Če, PVL-1642/2020/SP ze dne 02.06.2021, doručeno dne 02.06.2021

- Jako správce povodí a správce vodního toku, k uvedenému návrhu územního plánu Konstantinovy Lázně máme připomínku:
- V grafické části územního plánu Konstantinovy Lázně bude vyznačena aktivní zóna záplavového území

hadovky a záplavové území Hadovky.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Zpracovatel doplní do grafické části aktivní zóna záplavového území hadovky a záplavové území Hadovky, které bylo vyhlášeno v roce 2020.

Opakované veřejné projednání 15.11.2021

V zákonem stanovené lhůtě vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnili připomínky:

ČEZ Distribuce, a.s., Děčín, vyjádření ze 15.10.2021, doručeno 29.10.2021

- Připomínka: pro připojení odběrů v nové ploše s označením plocha 1 pro bydlení bude nutno vybudovat nové přívodní vedení VN ze stávající DTS umístěné na p.p.č. 1542 k.ú. Konstantinovy Lázně a distribuční trafostanici.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Před realizací bydlení v ploše 1 bude včas požádáno o připojení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) v platném znění.

Povodí Vltavy, s.p., závod Berounka, Plzeň, vyjádření zn. PVL-80788/2021/340/Če, PVL-1642/2020/SP ze dne 19.11.2021, doručeno dne 22.11.2021

- Jako správce povodí a správce vodního toku, nemáme k upravenému a posouzenému návrhu ÚP KL připomínky.

Stanovisko pořizovatele a určeného zastupitele: Na vědomí. Bez opatření.

2. Grafická část odůvodnění

a) výkres širších vztahů	1 : 100 000
b) koordinační výkres	1 : 5 000
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
d) srovnávací výkres	1 : 5 000

C. POUČENÍ

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

D. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Dana Bešťáková
místostarostka obce

.....
Karel Týzl
starosta obce