

Změna č. 2 územního plánu  
KOŽLÍ

SROVNÁVACÍ TEXT s vyznačením změn

příloha odůvodnění

LEGENDA

původní text    nový text    ~~rušený text~~

Květen 2023

Zpracovatel změny č. 2

Relax M.A.A.T., s. r. o.

IČO: 071 42 226

Zodpovědný projektant:    Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:    Dominika Pražáková

## Obsah

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Vymezení zastavěného území</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje její hodnot</b>   | <b>6</b>  |
| 2.1. Přírodní hodnoty .....   | 6         |
| 2.2. Kulturní hodnoty .....   | 7         |
| 2.3. Civilizační hodnoty .....  | 7         |
| <b>3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice .....   | 8         |
| 3.1.1. Urbanistická kompozice sídla Kožlí   | 8         |
| 3.1.2. Urbanistická kompozice lokality Velký Vír  | 8         |
| 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....  | 9         |
| 3.3. Vymezení zastavitelných ploch.....   | 10        |
| 3.4. Vymezení ploch přestavby.....  | 12        |
| 3.5. Vymezení systému sídelní zeleně .....  | 12        |
| <b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>  | <b>13</b> |
| 4.1. Dopravní infrastruktura .....  | 13        |
| 4.1.1. Koncepce silniční infrastruktury   | 13        |
| 4.1.2. Místní komunikace  | 13        |
| 4.1.3. Účelové komunikace   | 13        |
| 4.2. Technická infrastruktura.....  | 13        |
| 4.2.1. Koncepce zásobování vodou  | 13        |
| 4.2.2. Koncepce odkanalizování  | 14        |
| 4.2.3. Koncepce elektrické energie  | 14        |
| 4.2.4. Koncepce zásobování plynem a teplem  | 14        |
| 4.2.5. Odpadové hospodářství  | 14        |
| 4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury .....   | 14        |
| 4.4. Veřejná prostranství.....  | 15        |
| 4.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany .....   | 15        |
| <b>5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných</b> |           |

|         |  |           |
|---------|--|-----------|
| 5.1.    | Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití .....  | 17        |
| 5.2.    | Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES .....  | 18        |
| 5.3.    | Prostupnost krajiny.....   | 22        |
| 5.4.    | Protierozní opatření, ochrana před povodněmi .....   | 22        |
| 5.5.    | Rekreace.....  | 22        |
| 5.6.    | Dobývání ložisek nerostných surovin.....   | 22        |
| 6.      | <b>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 umístování 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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b> | <b>23</b> |
| 6.1.    | ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY .....  | 24        |
| 6.1.1.  | BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské   | 24        |
| 6.1.2.  | BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem  | 25        |
| 6.1.3.  | RH – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro hromadnou rekreaci  | 26        |
| 6.1.4.  | RI – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci   | 26        |
| 6.1.5.  | OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  | 27        |
| 6.1.6.  | PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ   | 28        |
| 6.1.7.  | ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená  | 28        |
| 6.1.8.  | TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY   | 29        |
| 6.1.9.  | DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční   | 29        |
| 6.1.10. | DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace   | 30        |
| 6.1.11. | DSú – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace  | 30        |
| 6.2.    | Plochy přírody a krajiny .....   | 31        |
| 6.2.1.  | W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ   | 31        |
| 6.2.2.  | NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda  | 32        |
| 6.2.3.  | NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty  | 32        |
| 6.2.4.  | NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa  | 33        |
| 6.2.5.  | NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní  | 34        |
| 6.3.    | Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území.....   | 35        |
| 6.3.1.  | Ochrana lesa   | 35        |
| 6.3.2.  | Hluková zátěž  | 35        |

|        |  |           |
|--------|--|-----------|
| 6.3.3. | Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů  | 35        |
| 6.3.4. | Ochrana radiolokačního zařízení  | 35        |
| 7.     | <b>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</b>  | <b>36</b> |
| 7.1.   | Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) .....  | 36        |
| 7.2.   | Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO).....   | 36        |
| 7.3.   | Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....   | 36        |
| 8.     | <b>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 § 5–8 odst. 4 katastrálního zákona</b>                                    | <b>37</b> |
| 9.     | <b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b>   | <b>38</b> |
| 10.    | <b>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 její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>  | <b>39</b> |
| 11.    | <b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání</b> | <b>40</b> |
| 12.    | <b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>  | <b>43</b> |

## 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni ~~1. 11. 2017~~ 22. 4. 2023

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části územního plánu (dále jen „ÚP“) je zobrazeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese (výkresy N1, N2).

## 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje její hodnot

Koncepce rozvoje souvisí zejména s rozvojem rekreačního potenciálu a rekreačního bydlení. Jsou rozvíjeny již existující struktury rekreace s převažujícími plochami pro stanování a karavany. Zcela je potlačen význam výroby a skladování, které nejsou pro toto území vhodné.

Následující vymezené hodnoty jsou zobrazené v hlavním výkresu (N2).

### 2.1. Přírodní hodnoty

Územní plán konkrétně vymezuje tyto přírodní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota H1 Vrch s remízem Kožlí**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že vymezené území je nezastavitelné a nejsou zde přípustné žádné výškové stavby.
- **Hodnota H2 Vrch s remízem Kožlí**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že vymezené území je nezastavitelné a nejsou zde přípustné žádné výškové stavby.
- **Hodnota H3 Přírodní koupaliště**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že vymezené území je nezastavitelné a leží v ploše biocentra.
- **Hodnota H4 Remíz K Barrandovské**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že vymezené území je ponecháno jako nezastavitelné.
- **Vyhlídkové body VB1, VB2, VB3**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v pohledovém horizontu nejsou vymezeny žádné plochy, které by omezovaly dálkové pohledy a zároveň je zde přípustná stavba altánů s posezením, případně rozhledny (podmínky pro její stavbu jsou uvedeny v kap. 6.2).
- **Nadregionální biokoridor NBK 60 Štěchovice – Hlubocká obora**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že vymezené území je ponecháno jako nezastavitelné.

## 2.2. Kulturní hodnoty

Územní plán vymezuje tyto kulturní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota jádrového území obce vymezená plochami BVo-S**
  - výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů - nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
  - tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
  - tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
  - tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí
  - stavby budou o výrazně protáhlých půdorysech, nízko posazené na terénu, s předzahrádkami
- **Území s archeologickými nálezy**
  - Celé správní území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat v souladu s touto legislativou.
  - V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

## 2.3. Civilizační hodnoty

- **Vzdušný prostor Ministerstva obrany ČR – výstupní limit**

Celé správní území je situováno ve vzdušném prostoru MO ČR.

V tomto vymezeném území – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, jen na základě závazného stanoviska MO ČR. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

### 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### 3.1. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

##### Vysvětlení použitých pojmů

**Jednopodlažní zástavba** = zástavba jednoho nadzemního podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 3,5 metrů ke koruně okapové římsy.

**Nízkopodlažní zástavba** = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

**Středněpodlažní zástavba** = zástavba do 4 nadzemních podlaží a podkroví (ustupující podlaží), zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 10 metrů ke koruně okapové římsy.

**Malé objemy staveb** = zástavba nízkopodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), zpravidla do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Středně velké objemy staveb** = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150–500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Stavební čára** = myšlená liniová spojnice průčelních zdí staveb, zpravidla umístěných svým průčelím do jedné přímky. Pro požadovanou urbanistickou koncepci je dána již existujícími vazbami staveb v sousedství, pokud není stanoveno jinak.

**Nepravidelná parcelace** = taková parcelace, kde stavební pozemek není ani obdélníkem ani čtvercem. Svým polygonálním uspořádáním pak koresponduje s nepravidelnou parcelací okolní zástavby.

**Venkovská zástavba** = určuje jí zejména okolní ráz již existující zástavby z minulého a předminulého století. Jedná se vždy o stavby jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní), se sedlovými střechami /výjimečně pultovými či valbovými/, často tvořící dvorec, uliční řadu.

##### 3.1.1. Urbanistická kompozice sídla Kožlí

Venkovská zástavba, jádrová kompozice hodnotná, nepravidelná parcelace se stavbami středně velkých objemů, jednopodlažní se štítovou i okapovou orientací. Stavby mají výrazně protáhlé půdorysy. Novostavby, stavební úpravy, nástavby a přístavby budou tento charakter respektovat.

Přiléhající zástavba je převážně zástavbou o malých objemech o obdélných půdorysech, nízkopodlažní. Novostavby, stavební úpravy, nástavby a přístavby budou tento charakter respektovat.

##### 3.1.2. Urbanistická kompozice lokality Velký Vír

Organický charakter individuálních staveb o malých objemech a zastavěném území plochy do 100 m<sup>2</sup>. Stavby striktně jednopodlažní. Novostavby, stavební úpravy, nástavby a přístavby budou tento charakter respektovat.



Ostatní podmínky jsou dány kapitolou 2 a 6.

### 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití („funkčních ploch“):

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

| Zkratky funkčních ploch |             | Název funkční plochy  |
|-------------------------|-------------|---|
| plochy stabilizované    | plochy změn |   |
| BV-S                    | BV-N        | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                     |
| BVo-S                   |             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem |
| RH-S                    | RH-N        | Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci            |
| RI-S                    | RI-N        | Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci             |
| OV-S                    | OV-N        | Plochy občanského vybavení  |
| PV-S                    |             | Plochy veřejných prostranství                                     |
| ZS-S                    | ZS-N        | Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená                              |
| TI-S                    |             | Plochy technické infrastruktury                                   |
| DS-S                    |             | Plochy dopravní infrastruktury – silniční                         |
| DSm-S                   |             | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace                |
| DSú-S                   | DSú-N       | Plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace               |

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch

Pro níže uvedené zastavitelné plochy jsou případně upraveny podmínky využití nad rámec kapitol 2 a 6.

| Plocha | Navržené funkční využití                              | Kód funkčního využití                     | Umístění                  | Podmínky pro využití ploch  |
|--------|---|---|---------------------------|---|
| Z4     | Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské         | BV-N<br>(9 911 m <sup>2</sup> )           | S okraj sídla             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- minimální velikost stavebního pozemku 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- max. 3 - 4 stavební pozemky</li> <li>- malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb</li> <li>- <del>objekty pro bydlení umísťovat do jižní části pozemků při stávající komunikaci, severní část pozemků využít pro zahrady</del></li> <li>- nepravidelná struktura parcelace</li> <li>- hlavní stavby lze umístit jen více jak 25 m od okraje lesního pozemku</li> </ul> |
| Z5     | Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená                  | ZS-N<br>(6 168 m <sup>2</sup> )           | V část sídla              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení z okolních ploch bydlení</li> </ul>  |
| Z7     | <del>Plochy technické infrastruktury</del>            | <del>TI-N<br/>(1 851 m<sup>2</sup>)</del> | <del>JV okraj sídla</del> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>dopravní napojení ze stávající krajské komunikace</del></li> <li>- <del>plocha pro ČOV</del></li> <li>- <del>přípustná je pouze srubová stavba nebo jiná přírodě blízká konstrukce nenarušující krajinný ráz</del></li> </ul>   |
| Z8     | Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské         | BV-N<br>(1 415 m <sup>2</sup> )           | S okraj lok. Velký Vír    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající účelové komunikace</li> <li>- malé objemy jednopodlažních staveb</li> <li>- max. 1 RD</li> </ul>  |
| Z9     | Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci | RI-N<br>(7 697 m <sup>2</sup> )           | JZ od lok. Velký Vír      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- malé objemy jednopodlažních staveb do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</li> <li>- stavby nebudou oploceny</li> <li>- vždy bude postavena pouze jedna nadzemní stavba pro jeden stavební pozemek</li> <li>- koeficient zastavění max. 30%</li> <li>- nepřípustné je umístění karavanů a mobilhaimů</li> <li>- hlavní stavby lze umístit jen více jak 25 m od okraje lesního pozemku</li> </ul>  |
| Z10    | Plochy občanského vybavení                            | OV-N<br>(7 179 m <sup>2</sup> )           | J okraj lok. Velký Vír    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- koeficient zastavění max. 50%</li> <li>- malé a středně velké objemy staveb</li> <li>- hlavní stavby lze umístit jen více jak 25 m od okraje lesního pozemku</li> </ul>  |

| Plocha | Navržené funkční využití  | Kód funkčního využití   | Umístění                | Podmínky pro využití ploch   |
|--------|---|---|-------------------------|--|
| Z11    | Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci   | RI-N<br>(3 657 m <sup>2</sup> )   | Z okraj lok. Velký Vír  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- malé objemy jednopodlažních staveb do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</li> <li>- koeficient zastavění max. 30%</li> <li>- hlavní stavby lze umístit jen více jak 25 m od okraje lesního pozemku</li> </ul>   |
| Z12    | Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci   | RI-N<br>(12 587 m <sup>2</sup> )  | Z okraj lok. Velký Vír  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- malé objemy jednopodlažních staveb do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</li> <li>- koeficient zastavění max. 30%</li> </ul>  |
| Z13    | Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci, Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace | RH-N<br>(19 210 m <sup>2</sup> )<br><br>DSÚ-N2<br>(691 m <sup>2</sup> ) | SV okraj lok. Velký Vír | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace a navržené účelové komunikace DSÚ-N2</li> <li>- malé objemy jednopodlažních staveb do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</li> <li>- koeficient zastavění max. 20%</li> </ul>   |
| Z14    | Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské   | BV-N<br>(971 m <sup>2</sup> )   | SZ okraj sídla          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- navržená výstavba bude omezena na 1 rodinný dům při zachování následujících regulativů: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dům bude obdélného půdorysu s příčnou (štíťovou) orientací ke komunikaci a bude svým umístěním na parcele a prostorovými parametry (hmota, výška, tvar střechy) navazovat na stávající zástavbu.</li> <li>o Dům bude jednopodlažní s podkrovím (1 NP + podkroví), při sklonu střechy cca 35-40°.</li> <li>o Všechny pohledové prvky (zejména střešní krytiny, klempířské prvky, výplně otvorů, fasády) budou řešeny z tradičních materiálů.</li> </ul> </li> </ul> |
| Z15    | Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci   | RI-N<br>(7 439 m <sup>2</sup> )   | S sídla Velký Vír       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 8 staveb hlavních (chaty)</li> <li>- Malé objemy stejnorodých staveb, každá do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</li> <li>- Středové trasování komunikace (jedno dopravní napojení ze stávající účelové komunikace)</li> <li>- Stavby bez oplocení</li> <li>- Nepravidelná struktura parcelace a nepravidelné umístění staveb na pozemku /pozemcích/</li> </ul>  |
| Z16    | Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské   | BV-N<br>(3 049 m <sup>2</sup> )   | Z okraj sídla Kožlí     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 2 stavby hlavní (rodinné domy)</li> <li>- Stavby posazené při jižní komunikaci</li> </ul>  |

| Plocha | Navržené funkční využití                              | Kód funkčního využití           | Umístění             | Podmínky pro využití ploch  |
|--------|---|---------------------------------|----------------------|---|
| Z17    | Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci | RI-N<br>(1 763 m <sup>2</sup> ) | S od sídla Velký Vír | <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 3 chaty malých objemů do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 1 NP bez podkroví</li> <li>- chaty budou korespondovat požadovanými objemy platného regulačního plánu jižní plochy /obdélný půdorys, střechy sedlových sklonů, mírných spádů/</li> <li>- pozemky budou přiřčleněny k již zastavitelné jižní ploše</li> <li>- dopravní napojení v rámci jižní zastavitelné plochy / stavebních pozemků na jižní expozici/</li> <li>- stavby umístit při horní patě pozemku /spodní část tvoří zatrubněná vodoteč/</li> <li>- nebudou měněny terénní podmínky pozemku s cílem zvýšení nivelity pro založení spodní stavby</li> </ul> |

### 3.4. Vymezení ploch přestavby

~~Plochy přestavby nejsou vymezeny.~~

| Plocha | Navržené funkční využití   | Kód funkčního využití           | Umístění             | Podmínky pro využití ploch   |
|--------|----------------------------|---------------------------------|----------------------|--|
| P1     | Plochy občanského vybavení | OV-N<br>(3 366 m <sup>2</sup> ) | SV okraj sídla Kožlí | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Koeficient zastavitelnosti pro nadzemní stavby max. 5%</li> <li>- Stavby malých objemů</li> </ul> |

### 3.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídla, odcloňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### 4.1. Dopravní infrastruktura

#### 4.1.1. Koncepce silniční infrastruktury

ÚP umožňuje řešit nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) stávajících silnic.

#### 4.1.2. Místní komunikace

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace (DSm-S). Úseky místních komunikací v sobě mohou obsahovat i plochy veřejných prostranství.

#### 4.1.3. Účelové komunikace

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace (DSú-S, DSú-N).

| Navržená komunikace | Účel   |
|---------------------|--|
| DSú-N 1             | propojení silnice III/10245 a stávající účelové komunikace severně od sídla Kožlí - obsluha zemědělských pozemků, stezka pro pěší a cyklisty |
| DSú-N 2             | obslužná komunikace v areálu kempu Velký Vír   |

Odstavná a parkovací stání budou řešena přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.

Případné napojení navržených lokalit na silniční síť III. třídy řešit pokud možno pomocí stávajících, které jsou v souladu s příslušnými předpisy.

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách, než dopravní infrastruktury.

### 4.2. Technická infrastruktura

#### 4.2.1. Koncepce zásobování vodou

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. ÚP připouští jak využití centrálních soustav, tak i individuální zásobení vodou.

#### 4.2.2. Koncepce odkanalizování

~~ÚP vymezuje plochu Z7 pro umístění ČOV Kožlí.~~

~~Výstupní limit pro ČOV – stavebně technologické zabezpečení ČOV zajistí, že vlivem jejího provozu nebudou překročeny hygienické limity hluku s ohledem na chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb dle NV. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.~~

~~Navrhovaná ČOV je již zrealizovaná.~~

Plochy Z4 a Z14 budou disponovat centrálním systémem odkanalizování.

Plochy Z11, Z12, Z13 budou disponovat buď jímkami, nebo budou odkanalizovány do stávající čistírny odpadních vod v kempu Velký Vír.

Plochy Z9, Z10 budou disponovat buď jímkami, nebo budou odkanalizovány do jedné centrální čistírny odpadních vod v nivě potoka.

Ostatní plochy mohou být řešeny rozdílně, v souladu se zákonem.

~~Plochy Z15, Z16, Z17, budou odkanalizována centrálně.~~

~~Plocha Z15 bude centrálně napojena na vodovod.~~

#### 4.2.3. Koncepce elektrické energie

ÚP dovoluje vybudování nových trafostanic a napájecích vedení kdekoliv, je to umožněno v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití všech funkčních ploch.

#### 4.2.4. Koncepce zásobování plynem a teplem

ÚP plynofikaci nevyklučuje.

#### 4.2.5. Odpadové hospodářství

Na plochách technické infrastruktury je možné řešit odpadové hospodářství sběrného dvora. Stávající svoz domovních odpadů zůstává návrhem nedotčen, s odvozem na skládku mimo správní území a minimální frekvencí 1x týdně.

### 4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce je tvořena stávajícími plochami občanského vybavení. Pro plochy bydlení jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost. Podobně připouštějí stavby občanského vybavení i plochy veřejných prostranství za podmínky plošného omezení.

## 4.4. Veřejná prostranství

Koncepce je tvořena stávajícími plochami veřejných prostranství (PV-S). Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití rovněž umožňují využití pro veřejná prostranství. Cílem je vymezení ploch pro pobytové a rekreační funkce, posílení ekologické stability a odclonění negativních vlivů.

## 4.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

### Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V záplavovém území nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy.

### Zóny havarijního plánování

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje

### Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení povodňového nebo válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje úřad obce ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla, povodeň, apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v podsklepených (ale i nadzemních) částech obytných domů.

### Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje úřad obce. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu, penzion).

Individuální únik obyvatel ze sídel v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě a to všemi směry.

### Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v prostoru úřadu. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci územní plán navrhuje na plochách úřadu.

### Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se nemohou nacházet nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem vyvolávat riziko spojené s případnými haváriemi.

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

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

### **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- silniční havárie (místa vzájemných křížení s místními komunikacemi)
- letecká havárie
- povodeň

### **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

### **Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení**

Tato oblast bude zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

### **Zajištění zásobování požární vodou**

Kožlí- zdrojem požární vody zásobování je navržena vodní plocha v jihozápadní části sídla

Velký Vír- zdrojem požární vody zásobování je navržena vodní plocha Orlíka



5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

5.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití

Krajinné plochy jsou členěny do 5 typů funkčních ploch (plochy vodní, zemědělské – orná půda, zemědělské – trvalé travní porosty, lesní, smíšené nezastavěného území – přírodní).

Pro plochy krajiny, tedy pro plochy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, jsou územním plánem stanovena přípustná, podmíněně přípustná a nepřípustná využití. Jsou uvedena v kap. 6.2. V této kapitole je také stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno či připuštěno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

**Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití („funkčních ploch“):**

#### PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

| Zkratky funkčních ploch |             | Název funkční plochy                               |
|-------------------------|-------------|--|
| plochy stabilizované    | plochy změn |  |
| W-S                     | W-N         | Plochy vodní a vodohospodářské                     |
| NZo-S                   |             | Plochy zemědělské – orná půda                      |
| NZt-S                   |             | Plochy zemědělské – trvalé travní porosty          |
| NL-S                    |             | Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa |
| NSp-S                   | NSp-N       | Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní      |

## Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje tyto změny v krajině:

| Lokalita | Funkční využití                               | Kód funkčního využití (výměra)    | Umístění              | Podmínky pro využití ploch              |
|----------|---|-----------------------------------|-----------------------|---|
| K1       | Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní | NSp-N<br>(8 627 m <sup>2</sup> )  | SZ od sídla Velký Vír | - platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 |
| K2       | Plochy vodní a vodohospodářské                | W-N<br>(3 540 m <sup>2</sup> )    | JZ od sídla Velký Vír | - platí podmínky stanovené v kap. 6.2.1 |
| K3       | Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní | NSp-N<br>(1 593 m <sup>2</sup> )  | V okraj sídla Kožlí   | - platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 |
| K4       | Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní | NSp-N<br>(1 141 m <sup>2</sup> )  | V okraj sídla Kožlí   | - platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 |
| K5       | Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní | NSp-N<br>(452 m <sup>2</sup> )    | S okraj sídla Kožlí   | - platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 |
| K6       | Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní | NSp-N<br>(9 389 m <sup>2</sup> )  | S od sídla Kožlí      | - platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 |
| K7       | Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní | NSp-N<br>(15 724 m <sup>2</sup> ) | S od sídla Kožlí      | - platí podmínky stanovené v kap. 6.2.5 |

## 5.2. Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje plochy pro prvky ÚSES, pro které stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

V rámci změny č. 2 jsou prvky ÚSES aktualizovány z územně analytických podkladů.

### Biocentra

| číslo | název | typ | rozloha v řešeném území | kat. území |
|-------|-------|-----|-------------------------|------------|
|-------|-------|-----|-------------------------|------------|

| číslo  | název           | typ                | rozloha v řešeném území    | kat. území  |
|--------|-----------------|--------------------|----------------------------|---|
| LBC 9  | U Udice         | Lokální biocentrum | <del>2,91</del><br>3,66 ha | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Šerkov (obec Lety)                 |
| LBC 15 | Bezprstý rybník | Lokální biocentrum | <del>6,28</del><br>6,20 ha | Kožlí u Orlíka  |
| LBC 16 | U Hrobky        | Lokální biocentrum | <del>3,26</del><br>3,15 ha | Kožlí u Orlíka  |
| LBC 24 | Pod Mičanem     | Lokální biocentrum | 4,21 ha                    | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Orlík n. Vlt. (obec Orlík n. Vlt.) |

### Biokoridory

| číslo                    | název                       | typ                      | délka v řešeném území     | kat. území   |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|--|
| NBK <del>176</del><br>60 | Štěchovice - Hlubocká Obora | Nadregionální biokoridor | <del>850</del><br>2 643 m | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Vystrkov (obec Kozárovice), k.ú. Chrást u Zahořan (obec Kovářov) a část zasahuje i do k.ú. Orlík nad Vltavou (obec Orlík nad Vltavou) |
| LBK 14                   | U Zábrdí                    | Lokální biokoridor       | 120 m                     | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Vystrkov (obec Kozárovice) a v k.ú. Šerkov (obec Lety)  |
| LBK 18                   | U Kuby                      | Lokální biokoridor       | 700 m                     | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Šerkov (obec Lety)  |
| LBK 22                   | Udice                       | Lokální biokoridor       | 2150 m                    | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Šerkov (obec Lety)  |
| LBK 26                   | Pod Bezprstým rybníkem      | Lokální biokoridor       | 460 m                     | Kožlí u Orlíka   |
| LBK 33                   | U Hrobky                    | Lokální biokoridor       | 200 m                     | Kožlí u Orlíka   |
| LBK 46                   | Vávrovky                    | Lokální biokoridor       | 90 m                      | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Orlík n. Vlt. (obec Orlík n. Vlt.)  |

### Interakční prvky

| číslo  | typ              | rozloha v řešeném území | kat. území     |
|--------|------------------|-------------------------|----------------|
| IP 228 | Interakční prvek | 4,74 ha                 | Kožlí u Orlíka |
| IP 229 | Interakční prvek | 3,04 ha                 | Kožlí u Orlíka |

| číslo  | typ              | rozloha v řešeném území | kař. území  |
|--------|------------------|-------------------------|---|
| IP 230 | Interakční prvek | 1,79 ha                 | Kožlí u Orlíka                                      |
| IP 231 | Interakční prvek | 0,85 ha                 | Kožlí u Orlíka                                      |
| IP 232 | Interakční prvek | 3,29 ha +<br>6,40 ha    | Kožlí u Orlíka, pokračuje v k.ú. Šerkov (obec Lety) |
| IP 490 | Interakční prvek | 1,12 ha                 | Kožlí u Orlíka                                      |

V grafickém vyjádření územního plánu jsou prvky ÚSES vyjádřeny jako překryvné plochy. Tyto plochy ÚSES jsou tudíž nadřazené vůči ostatním plochám využití, které překrývají.

## Využití ploch BIOCENTER

### Převažující využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)

### Přípustné využití:

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)
- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES

### Podmíněně přípustné využití:

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd.

### Nepřípustné využití:

- umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněně přípustné

## Využití ploch BOKORIDORŮ

### Převažující využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

### Přípustné využití:

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatrávnění apod.)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

### Podmíněně přípustné využití:

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd.
- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu

### Nepřípustné využití:

- umístování nových staveb, neprůchodného oplocení či ohrazení kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (musí být ale vždy zprůchodněny) a kromě oplocení areálu yacht klubu
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněně přípustných

## Využití ploch INTERAKČNÍCH PRVKŮ

### Převažující využití:

- trvalé travní porosty, sady, remízy, izolační a doprovodná zeleň, liniová stromořadí

### Přípustné využití:

- současné využití

### Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a

- narušení funkčnosti interakčního prvku
- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na interakční prvky a v co nejmenším rozsahu

#### **Nepřípustné využití:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly funkčnost
- rušivé činnosti, jako je např. těžba nerostných surovin, apod.

### **5.3. Prostupnost krajiny**

Základní prostupnost je dána sítí silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině.

### **5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

Je vymezeno několik krajinných opatření, které fungují jako opatření pro zmírnění odtokových poměrů a zvýšení retenčních schopností krajiny. Jde o návrh především ploch smíšených nezastavěného území NSp-N a vodních ploch W-N.

### **5.5. Rekreace**

Koncepce rekreace počítá s navýšením kapacit jak pro individuální využití, tak i pro hromadnou rekreaci s formami nižších i vyšších standardů.

V okruhu vymezených vyhlídkových bodů **VB1**, **VB2**, **VB3** do vzdálenosti poloměru 30 metrů je přípustné umístění stavby rozhledny do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 20 metru výšky, či altánu s posezením.

Územní plán připouští realizaci cyklostezek kdekoliv v krajině – připouštějí to všechny plochy s rozdílným způsobem využití.

### **5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin**

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

6. 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 umístování 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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Pro jednotlivé funkční plochy jsou nad rámec kapitoly 6 stanoveny podmínky v kapitolách 2 a 3 této textové části, které mají přednost.

Pro všechny funkční plochy jsou nepřípustné nadmístní záměry, které naplňují atributy nadmístnosti uvedené v ZÚR.

Pro všechny funkční plochy je nepřípustné umístovat větrné a fotovoltaické elektrárny, u FTE je přípustné pouze umístění na střechách staveb.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic III. třídy.

**Převažující (hlavní) využití** – převažující účel využití plochy.

**Přípustné využití** – další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy.

**Podmíněně přípustné využití** – využití plochy podmíněně konkrétní věcnou podmínkou.

**Nepřípustné využití** – využití v dané ploše zcela vyloučené.

**Na celém území je zakázáno umístování mobilheimů mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, výrobky plnící funkci stavby.**

## 6.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

### 6.1.1. BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské BV-S, BV-N

BV-S

BV-N

#### Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### Přípustné využití:

- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  - stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
  - stavby a zařízení pro turistiku a agroturistiku
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
  - stavby a zařízení pro administrativu
  - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 8 metrů



## 6.1.2. BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem

### BVo-S

BVo-S

#### Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### Přípustné využití:

- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  - stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
  - stavby a zařízení pro turistiku a agroturistiku
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
  - stavby a zařízení pro administrativu
  - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených

- stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí
- stavby budou o výrazně protáhlých půdorysech, nízko posazené na terénu, s předzahrádkami

### 6.1.3. RH – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro hromadnou rekreaci RH-S, RH-N



#### Převažující využití:

- objekty určené pro hromadnou rekreaci

#### Přípustné využití:

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy – otevřená sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- zařízení technických sportů
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- kempy, stanové a rekreační louky
- dětská hřiště
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- pro plochy RH-S koeficient zastavění max. 40%

### 6.1.4. RI – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI-S, RI-N



#### Převažující využití:

- objekty určené pro individuální rekreaci

#### Přípustné využití:

- sady
- zahrady
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

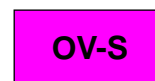
- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví
- pro plochy RI-S koeficient zastavění max. 40%

## 6.1.5. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### OV-S, OV-N



### Převažující využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení péče o děti, školská a vzdělávací zařízení
- stavby a zařízení pro tělovýchovu
- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a rekreaci
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení pro zdravotnictví
- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- byty správců zařízení, sociální byty, malometrážní byty
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
  - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
  - stavby a zařízení nerušící výroby (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
  - sklady do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží
- výšková hladina nepřekročí 3 nadzemních podlaží (Z10)

## 6.1.6. PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV-S

### PV-S

#### Převažující využití:

- veřejná prostranství – náměstí, návsi, ulice, apod.

#### Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení, prodejny spotřebního zboží, apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

## 6.1.7. ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená

### ZS-S, ZS-N

ZS-S

ZS-N

#### Převažující využití:

- zeleň v zástavbě pro individuální využití

#### Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- protipovodňové stavby jako technické stavby (stěny, apod.)
- hřiště do zastavěné plochy 100 m<sup>2</sup>
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím a přípustným využitím

## Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- max. 1 nadzemní podlaží

### 6.1.8. TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



#### TI-N

#### Převažující využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

#### Přípustné využití:

- vodovod, vrty, studny, jímky, vodojemy, akumulární nádrže, úpravní vody, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kalové a sedimentační nádrže
- elektrické vedení, rozvodny, transformovny, trafostanice a stavby s nimi související
- plynovod, regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související
- komunikační zařízení
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu
- veřejná, ochranná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

### 6.1.9. DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční

DS-S

#### DS-S

#### Převažující využití:

- silnice III. třídy

#### Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- cyklostezky
- chodníky
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot

- garáže, parkoviště
- technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

### 6.1.10. DS<sub>m</sub> – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace

#### DS<sub>m</sub>-S

DS<sub>m</sub>-S

#### Převažující využití:

- místní komunikace pro dopravu nadmístní a místní

#### Přípustné využití:

- chodníky
- cyklostezky
- účelové komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

### 6.1.11. DS<sub>ú</sub> – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace

#### DS<sub>ú</sub>-S, DS<sub>ú</sub>-N

DS<sub>ú</sub>-S

#### Převažující využití:

- účelové komunikace pro dopravu místní

DS<sub>ú</sub>-N

#### Přípustné využití:

- chodníky
- cyklostezky
- místní komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

## 6.2. Plochy přírody a krajiny

V okruhu vymezených vyhlídkových bodů do vzdálenosti poloměru 30 metrů je přípustné umístění stavby rozhledny do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 20 metru výšky, či altánu s posezením.

### 6.2.1. W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W-S, W-N



W-S



W-N

#### Převažující využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

#### Přípustné využití:

- biologické rybníky jako součást čištění odpadních vod
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady
- nezbytná technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura
- přehradní nádrž

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu s charakterem území vodního toku
  - zařízení pro rybníkářskou činnost
  - plochy smíšené nezastavěného území, trvalé travní porosty, lesy
  - nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
  - rekreační vybavení vodní plochy

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

## 6.2.2. NZo - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

### NZo-S

NZo-S

#### Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní obhospodařování orné půdy

#### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- plochy smíšené nezastavěného území (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umístěvané mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů a výše nejmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů

## 6.2.3. NZt - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty

### NZt-S

NZt-S

#### Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

#### Přípustné využití:

- pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a



trasy biokoridorů s biocentry)

- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití** (splnitelné současně):

- realizované v pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umístěvané mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy)
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
  - rekreační vybavení travní plochy

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů a výše nejmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

#### 6.2.4. NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa

NL-S

NL-S

**Převažující využití:**

- plnění funkcí lesa

**Přípustné využití:**

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- mobiliář lesoparku (lavičky, altány, dětské hřiště, informační tabule, jezírka, studánky ...)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí

- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody nepřekročí 6 metrů

### 6.2.5. NSp - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - přírodní

NSp-S, NSp-N

**NSp-S**

**NSp-N**

#### Převažující využití:

- plochy přírodě přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

#### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)
- trvalé travní porosty
- lesy
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, stabilizační nádrže, protipovodňové stavby, poldry...)
- mokřady
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
  - sady
  - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy)

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně

přípustným využitím, včetně těžby nerostů a výše nejmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství

- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výška staveb a zařízení pro hospodaření na těchto plochách nepřekročí 6 metrů

### **6.3. Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území**

#### **6.3.1. Ochrana lesa**

Umístění staveb „hlavních“ (např. rodinné a bytové domy, průmyslové a rekreační objekty, stavby občanské vybavenosti apod.) je přípustné v odstupové vzdálenosti minimálně 25 m od okraje lesa s tím, že umístění staveb „vedlejších“ (např. ČOV, doplňkové stavby, zahradní domky, pergoly, garáže, zpevněné plochy a oplocení) je přípustné minimálně 10 m od okraje lesa.

#### **6.3.2. Hluková zátěž**

V ochranných pásmech silnic a v plochách ležících v těsné vazbě silnic vykazující hlukovou zátěž musí být pro dotčené zastavitelné plochy vyřešena bezpečná napojení a protihluková opatření. Ve vymezených plochách, umožňujících bydlení či jiná zařízení a objekty, pro něž jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů. Hlukové limity je nutno dodržet i ve vnitřním prostoru staveb a to dle konkrétního využití plochy.

#### **6.3.3. Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů**

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy občanského vybavení, plochy technické infrastruktury) bude na hranici vlastního pozemku, pokud není přímo vyznačena v grafické části územního plánu. Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení.

Pro ~~navržené~~ stávající čistírnu odpadních vod Kožlí (Z7) je v hlavním výkrese konkrétně vymezena hranice negativních vlivů. V rámci této hranice není možné povolovat stavby pro bydlení, pakliže nedojde v rámci jejich výstavby k adekvátním úpravám. Vyhlášené pásmo nesmí v budoucnu tuto hranici negativních vlivů překročit tam, kde jsou jím dotčeny zastavěné a zastavitelné plochy. Ochrana území platí do doby vyhlášení ochranného pásma dle skutečné zátěže.

#### **6.3.4. Ochrana radiolokačního zařízení**

Výstavby (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů jsou podmíněny souhlasem závazného stanoviska ministerstva obrany. Ve vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

## 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

### 7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)

- Technická infrastruktura

| kód a číslo VPS | název   | kat. území                |
|-----------------|---|---------------------------|
| <del>VT1</del>  | <del>Čistírna odpadních vod Kožlí vč. souvisejících staveb (TI-N, Z7)</del> | <del>Kožlí u Orlíka</del> |

### 7.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)

~~Veřejně prospěšná opatření nebyla vymezena.~~

- ~~Opatření ke zvyšování retenčních schopností území~~

| kód a číslo VPO | název   | kód funkčního využití | lokalizace                  | kat. území       |
|-----------------|---|-----------------------|-----------------------------|------------------|
| <del>VR1</del>  | <del>Plochy smíšené nezastavěného území</del> | <del>Nsp-N</del>      | <del>S od sídla Kožlí</del> | <del>Kožlí</del> |
| <del>VR2</del>  | <del>Plochy smíšené nezastavěného území</del> | <del>Nsp-N</del>      | <del>S od sídla Kožlí</del> | <del>Kožlí</del> |

### 7.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

8. 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 § ~~5-8 odst. 1~~ katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly vymezeny.

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## 10. 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 její pořízení – a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

### Územní studie ÚS1

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS1** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z4** s funkčním využitím **BV-N** (bydlení v rodinných domech – venkovské).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 4 let od vydání územního plánu.

#### Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- dopravní napojení ze stávající místní komunikace
- minimální velikost stavebního pozemku 1000 m<sup>2</sup>
- max. 3 – 4 stavební pozemky
- malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb
- nepravidelná struktura parcelace
- objekty pro bydlení umísťovat do jižní části pozemků při stávající komunikaci, severní část pozemků využít pro zahrady

### Územní studie ÚS2

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS2** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z14** s funkčním využitím **BV-N** (bydlení v rodinných domech – venkovské).

Územní studie bude schválena do 4 let od vydání územního plánu.

#### Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- povinně řešit umístění domu na parcele a jeho hmotové ztvárnění
- další požadavky jsou uvedeny v kap. 3.2. – v podmínkách pro využití plochy **Z14**

# 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

## Zadání regulačního plánu RP1:

### a) vymezení řešeného území,

Podmínka vydání regulačního plánu **RP1** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z9** s funkčním využitím **RI-N** (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci).

### b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,

Pozemky budou využity pro stavbu maximálně 10 rekreačních staveb bez dalšího zázemí (rozuměj staveb) s výjimkou přístupové cesty a společného technického zařízení (např. čistírna odpadních vod, trafostanice, kabelová připojení s rozvaděči, vodárna s vrtem, apod.).

### c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Stavby budou koncipovány zejména jako přízemní. Všechny stavby budou částečně zahloubeny do terénu. Terén však nebude celoplošně modelován tak, aby se narušila přirozená sklonitost svahu. Stavby budou umístěny na pozemku tak, aby se vzájemně nestínily a nebudou odděleny žádným oplocením. Oplocení staveb bude nepřípustné a to i ve formě výsadeb. Stavby nebudou disponovat žádnými přístřešky, garážemi a sklady. Přípustná bude vždy jedna ucelená stavba. Preferovány budou stavby s plochými či šikmými střechami, horizontální linií a kombinací skla a dřeva.

### d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

Hodnota území spočívá v jeho optické přehlednosti, mělké modelaci terénu, který je ohraničen souvislou linií lesa. Stavby tedy budou rozmístěny rovnoměrně na pozemku a nebudou vytvářet žádnou prostorovou bariéru. Nepřípustné budou tedy další doprovodné stavby, vyjma společných staveb technické infrastruktury a dopravního připojení. Všechny stavby budou částečně zahloubeny aby se co nejvíce zapojily do charakteru území. Výsadba je přípustná pouze taková, která bude rozptýlená po ploše a bude tvořit korunový horizont ve výšce nad 15 metrů (tedy do budoucna vzrostlé listnaté stromy, či borovice jako solitéry). Nepřípustná je výsadba, která by opticky rozčlenila jednotlivé stavby a celkově tak pozemek roztříštila do fragmentovaných celků (například keře, stříhané linie nízkých stromů, apod.). Stavby budou opláštěny dřevem bez barevné pigmentace, požadován je přirozený odstín, nepřípustné budou výrazné barvy na větších souvislých plochách přes 1 m<sup>2</sup>. Přípustné jsou



pouze střechy opatřené zelení. Pokud bude použita šikmá střecha, preferována je šedá či černá barva.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

Dopravně stavby budou napojeny na jeden připojovací bod. Jeho umístění je preferováno ve výškově spodní části pozemku. Veškeré přístupové cesty budou mít povrch pouze z přírodních materiálů (mlatový povrch, kamenná dlažba, dřevo) do šířky 3,5 metrů s výhybnou. Připojení jednotlivých staveb budou také řešena povrchem z přírodních materiálů.

Všechny stavby budou odkanalizovány do jednotné čistírny odpadních vod. Pozemkem protéká zatrubněný vodní tok, který je dále zaústěn do trvalé vodoteče. Do tohoto zatrubněného vodního toku bude vyústěna čištěná odpadní voda. Domovní čistírna odpadních vod do kapacity 40 EO bude umístěna ve spodní části pozemku v min. odstupové vzdálenosti 15 metrů od nejbližší chaty.

Všechny stavby budou napojeny na centrální vodovod, zaústěný do centrálního vrtu a čerpadla, který bude umístěn na pozemku. Voda zde bude případně upravována a distribuována do jednotlivých chat.

Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích, do případných vsakovacích jímek.

Elektro podzemní kabel bude napojovat každou chatu a to z místa nejbližšího připojení. Nepřípustné je osazení fotovoltaických panelů pro jakýkoliv účel.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Nejsou.

g) požadavky na asanace,

Nejsou.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

Nejsou.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

- Umístění rekreačních staveb na pozemcích
- Připojení lokality

Čistírna odpadních, elektro přípojka vod a vodárna budou řešeny samostatně- nelze totiž vyloučit jejich přesah mimo lokalitu řešenou regulačním plánem.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,

Nejsou řešeny.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Každá stavba bude vymezena vlastním pozemkem. Společný pozemek bude určen pro umístění technické a dopravní infrastruktury vrtu s vodárnou, čistírnou odpadních vod a připojením.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Obsah regulačního plánu bude řešen dle vyhlášky a zákona v platném znění. Nad rámec budou zpracovány následující výkresy

- Charakteristické příčné a podélné řezy stavbami a terénem 1 : 200
- Pohledy a půdorysy staveb 1 : 100
- Zákres do fotografie ze všech rohů dotčeného pozemku

Bude se jednat o regulační plán z podnětu.

Regulační plán bude vydán do 4 let od vydání územního plánu.

## 12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů ~~k němu~~ připojené grafické části

### Územní plán Kožlí

Textová část územního plánu Kožlí obsahuje 42 stran formátu A4, odůvodnění 72 stran.

Grafická část územního plánu Kožlí obsahuje 3 výkresy:

|    |   |           |
|----|---|-----------|
| N1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ                       | 1 : 5 000 |
| N2 | HLAVNÍ VÝKRES   | 1 : 5 000 |
| N3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ | 1 : 5 000 |

Grafická část odůvodnění územního plánu Kožlí obsahuje 3 výkresy:

|    |   |            |
|----|---|------------|
| 01 | KOORDINAČNÍ VÝKRES                          | 1 : 5 000  |
| 02 | VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ                       | 1 : 25 000 |
| 03 | VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU | 1 : 5 000  |

### Úplné znění po vydání Změny č. 1

Textová část úplného znění územního plánu Kožlí (ve znění Změny č. 1) čítá 42 stran A4.

Grafická část úplného znění územního plánu Kožlí (po vydání Změny č. 1) obsahuje 4 výkresy:

|    |   |           |
|----|---|-----------|
| N1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ                       | 1 : 5 000 |
| N2 | HLAVNÍ VÝKRES   | 1 : 5 000 |
| N3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ | 1 : 5 000 |
| 01 | KOORDINAČNÍ VÝKRES                                    | 1 : 5 000 |