Ú Z E M N Í P L Á N O B C E

K O S O Ř Í N

A1. TEXTOVÁ ČÁST NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

V. 2009

Pořizovatel : Městský úřad Vysoké Mýto

Objednatel : Obec Kosořín

Vypracoval : Ing. arch. Pavel Čížek

A 1 . TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH :

b) vymezení zastavěného území,

c) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

d) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,

e) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování,

f) 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 nerostů a podobně,

g) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převážného účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání , včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),

h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

i) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

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

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

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Kosořín je vymezeno v grafické části územního plánu v souladu s §58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Vychází z hranice intravilánu vymezené k 1. 9. 1966 dle Katastru nemovitostí. Aktualizované dle současného stavu v území v době zpracování návrhu územního plánu, tedy k 1.5.2008. Celková rozloha 174,80 ha.
Hranice zastavěného území je vyznačena ve všech výkresech mimo širších vztahů.

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

zásady celkové koncepce rozvoje obce
Návrh územního plánu je zpracován s ohledem na zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s aktuálním stavem požadavků na územní plánování v řešeném k.ú. Kosořín.
Návrh ÚP respektuje historickou urbanistickou strukturu v obci. Rozsáhlejší lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v okrajových částech v návaznosti na současně zastavěné území. Jsou respektovány přírodní hodnoty v území, především lesní plochy v okolí obce a vodní plochy a toky.
hlavní cíle rozvoje
V návrhu územního plánu je uvažováno především s dostatečným rozsahem ploch pro bytovou výstavbu, pro drobnou výrobu a pro zemědělskou výrobu a pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Dále je vymezena menší plocha pro čistírnu odpadních vod. V obci je třeba doplnit technickou infrastrukturu, což je zejména vyřešení kanalizace a čištění odpadních vod.
hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot
Koncepce rozvoje zohledňuje přírodní i kulturní hodnoty v území, stejně jako respektuje zachovalou urbanistickou strukturu původní obce.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistický návrh obce Kosořín vychází z předpokladu vytvořit v obci dostatečnou prostorovou rezervu pro rozvoj bytové zástavby, pro rozvoj výroby a skladování, občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, a vymezení ploch pro technickou vybavenost, ochrannou a izolační zeleň. Architektura navrhovaných objektů by měla být adekvátní charakteru okolní zástavby. Architektonický výraz původních budov je převážně venkovského typu bez výrazných solitérů s převážně přízemními nebo patrovými objekty se sedlovou střechou.
Zvýšenou pozornost architektonickému řešení jednotlivých objektů doporučujeme věnovat zejména v lokalitách bezprostředně navazujících na historickou zástavbu v obci.
Při doplňování zeleně v obci by měly být používány tradiční druhy stromů jako např. lípy, javory, břízy apod.

Rozvojové plochy smíšené obytné – venkovské SV
- **SV Z 1 –** Pod chlumem, na západní straně silnice II/317
- **SV Z 2 –** jih obce k Zálší

Navrhované plochy jsou umístěné v okrajových částech obce přímo navazují na současně zastavěné území obce. V jednotlivých případech lze stavby realizovat i mimo návrhové plochy v zastavěném území (např. ve větších zahradách) v rámci příslušných funkčních ploch.

Plochy pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS

- **OS Z 3** plocha sportoviště navržená v severní části obce mezi lesem a hranicí s k.ú. Zářecká Lhota

Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD

- **VD Z 4** - rozšíření výroby firmy Bartoš-dřevovýroba, která přímo navazuje na zastavěné plochy firmy.
- **VD Z 5 –** plocha drobné výroby a skladování rovněž pro firmu Bartoš.

Aktivity nerušící nad míru přípustnou okolní bytovou zástavbu. S možností situování těchto činností i uvnitř obce. Konkrétní podmínky budou upřesněny v územním rozhodnutí vydaným příslušným stavebním úřadem.

- **VZ Z 6 –** plocha drobné výroby a skladování pro firmu Bartoš (záměr fotovoltaické elektrárny)

Plochy výroby a skladování – zemědělskou výrobu VZ

- **VZ Z 7** jako plochy se záměrem vybudovat zemědělské pěstitelské farmy, které budou od obytné zástavby odděleny ochrannou a izolační nebo přírodní zelení.
- **VZ Z 8** je vymezena u rybníka pode vsí a je zde uvažováno s malým správním a skladovým objektem firmy Bartoš.

Plocha vodní a vodohospodářská

- **W Z 9** – rozšíření stávajícího LBC III pod stávajícím rybníkem, který je rovněž součástí LBC III na Hraničním potoce.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Číslo lokality: **SV Z 1**
Název lokality: **Pod chlumem - Kosořín**
Stávající funkční využití : zahrada, TTP, orná půda
Navrhované funkční využití : bydlení smíšené - venkovské
Podrobnější popis : výstavba cca 30 RD
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - součástí plochy je ochranná a izolační zeleň
Podmínky pro další členění plochy na pozemky: nejsou - **K řízení o umístění staveb pro bydlení bude měřením hlučnosti z provozu na přilehlé komunikaci dokladováno prokazatelné dodržení hygienických limitů.**
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající silnice II/ 317a místní komunikace na p.p.č. 280 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na navrženou obecní ČOV Zálší v místní části Nořín

Zásobení el. energií: z navržené TS	
Výměra lokality:3,59 ha	*Dotčené pozemky:* 10/2, 239/2, 242 v k. ú. Kosořín

Číslo lokality: **SV Z 2**
Název lokality: **jih obce k Zálší - Kosořín**
Stávající funkční využití : zahrada, TTP, orná půda
Navrhované funkční využití : bydlení smíšené - venkovské
Podrobnější popis : výstavba cca 15 RD
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - součástí plochy je ochranná a izolační zeleň
- *Podmínky pro další členění plochy na pozemky:* nejsou - **K řízení o umístění staveb pro bydlení bude měřením hlučnosti z provozu na přilehlé komunikaci dokladováno prokazatelné dodržení hygienických limitů.**
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající silnice II/ 317a místní komunikace na p.p.č. 296 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na navrženou obecní ČOV Zálší v místní části Nořín Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS
Výměra lokality: 1,67 ha — *Dotčené pozemky:* 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/6, 211 v k. ú. Kosořín
Číslo lokality: **OS Z 3**
Název lokality: **Sever u hranice s k.ú. Zářecká Lhota – Kosořín**
Stávající funkční využití : TTP
Navrhované funkční využití : občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
Podrobnější popis : výstavba sportoviště
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - u všech objektů v dané rozvojové ploše použít jednu barvu střešní krytiny
- *Podmínky pro další členění plochy na pozemky:*nejsou
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající místní komunikace na p.p.č. 286/1 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na navrženou obecní ČOV Zálší v místní části Nořín Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS

Výměra lokality: 1,10ha	*Dotčené pozemky:* 82/1, 82/2, 83, 84 v k. ú. Kosořín

Číslo lokality: **VD Z 4**
Název lokality: **Výroba Pode vsí - Kosořín**
Stávající funkční využití : TTP, orná půda
Navrhované funkční využití : Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
Podrobnější popis : sklady stávající provozovny Bartoš - truhlářství
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - V této lokalitě lze umísťovat pouze stavby nerušící okolní obytnou zástavbu hlukem, pachem a ostatními škodlivinami. U územního řízení bude hlukovou studií dokladováno prokazatelné dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nejbližších obytných staveb. - Navržená lokalita bude od navrhované i stávající obytné zástavby oddělena izolačním pásem zeleně.
Podmínky pro další členění plochy na pozemky: - nejsou
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná z plochy stávajícího provozu firmy Bartoš Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na navrženou obecní ČOV Zálší v místní části Nořín Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS

Výměra lokality: 1,42 ha	*Dotčené pozemky:* 225/2, 225/7, 225/8, 225/11, 225/14, 225/15, 225/16, 265/3, 265/9, 265/10 v k. ú. Kosořín

Číslo lokality: **VD Z 5**
Název lokality: **Výroba nad silnicí - Kosořín**
Stávající funkční využití : orná půda
Navrhované funkční využití : Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
Podrobnější popis : výroba a sklady stávající provozovny Bartoš - truhlářství
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - V této lokalitě lze umísťovat pouze stavby nerušící okolní obytnou zástavbu hlukem, pachem a ostatními škodlivinami. U územního řízení bude hlukovou studií dokladováno prokazatelné dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nejbližších obytných staveb. - Navržená lokalita bude od navrhované i stávající obytné zástavby oddělena izolačním pásem zeleně.

Podmínky pro další členění plochy na pozemky: - nejsou	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající místní komunikace na p.p.č. 108/8 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na navrženou obecní ČOV Zálší v místní části Nořín Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS	
Výměra lokality: 0,56 ha	*Dotčené pozemky:* 109/2, 112, 288/1, 303 v k. ú. Kosořín

Číslo lokality: **VD Z 6**	
Název lokality: **Výroba Pod chlumem - Kosořín**	
Stávající funkční využití : orná	
Navrhované funkční využití : Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	
Podrobnější popis : sklady stávající provozovny, fotovoltaická elektrárna	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - Navržená lokalita bude od navrhované i stávající obytné zástavby oddělena izolačním pásem zeleně.	
Podmínky pro další členění plochy na pozemky:- nejsou	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající silnice II/317 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: individuálně domovní ČOV Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS	
Výměra lokality: 1,81 ha	*Dotčené pozemky:* 242 v k. ú. Kosořín

Číslo lokality: **VZ Z 7**	
Název lokality: **Farma k Zálší - Kosořín**	
Stávající funkční využití : orná	
Navrhované funkční využití : Výroba a skladování – zemědělská výroba- pěstitelská	
Podrobnější popis : sklady stávající provozovny	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - Navržená lokalita bude od navrhované i stávající obytné zástavby odděleny izolačním pásem zeleně.	
Podmínky pro další členění plochy na pozemky:- nejsou	
Zajištění veřejné infrastruktury:	

Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající silnice II/317 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na navrženou obecní ČOV Zálší v místní části Nořín Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS	
Výměra lokality: 1,00 ha	*Dotčené pozemky:* 211 v k. ú. Kosořín

Číslo lokality: **VZ Z 8**	
Název lokality: **Objekt firmy Bartoš - Kosořín**	
Stávající funkční využití : orná	
Navrhované funkční využití : Výroba a skladování – zemědělská výroba- pěstitelská	
Podrobnější popis : sklady a správa stávající provozovny	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - nejsou	
Podmínky pro další členění plochy na pozemky:- nejsou	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající místní komunikace na p.p.č. 276 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: individuálně domovní ČOV Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS	
Výměra lokality: 0,05 ha	*Dotčené pozemky:* 265/4 v k. ú. Kosořín

Číslo lokality: **W Z 9**	
Název lokality: **Vodní plocha – Kosořín**	
Stávající funkční využití : orná	
Navrhované funkční využití : plochy vodní a vodohospodářské	
Podrobnější popis : Vodní plocha jako založené LBC	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - Vodní a vodohospodářská plocha s krajinnou zelení sloužící rovněž jako LBC	
- *Podmínky pro další členění plochy na pozemky:* nejsou	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající místní komunikace na p.p.č. 276 Zásobování vodou: ze stávající vodoteče	
Výměra lokality: 1,81 ha	*Dotčené pozemky:* 242 v k. ú. Kosořín

Vymezení ploch přestavby
V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

Vymezení systému sídelní zeleně
Systém sídelní zeleně je tvořen významnými vzrostlými stromy, plochami veřejných prostranství-veřejná zeleň, smíšenými plochami nezastavěného území, které navazují na zastavitelné plochy území a liniovou zelení.

d) koncepce veřejné infrastruktury , včetně podmínek pro její umísťování,

d. 1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Z hlediska silniční dopravy jsou řešeny pouze dílčí dopravní závady na silnici II/317, případně u místních komunikací. Dopravní napojení většího množství navržených staveb (rozsáhlejších lokalit) řešit prostřednictvím soustavy místních obslužných komunikací, s „kmenovým" napojením na státní silnici. Parametry sjezdu a místních komunikací je nutno navrhovat v souladu s ustanovením platných předpisů a norem.

Pěší doprava
Chodník pro pěší jsou vybudovány jen částečně. Chodníky pro pěší budou vybudovány po obou stranách stávající komunikace pokud to bude možné v daných prostorových podmínkách. Jinak alespoň jednostranný chodník. V souvislosti s postupným zastavěním jednotlivých lokalit pro obytnou zástavbu budou budovány i nové chodníky

Doprava v klidu

Pro nově budované podnikatelské aktivity a občanskou vybavenost je nutné zajistit potřebný počet parkovacích stání pro pracovníky i zákazníky, a to na vlastních pozemcích.

d. 2. Technická infrastruktura

Vodovod
Obec má stávající vodovod. Nové rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu, v rozsáhlejších lokalitách jako součást příslušných funkčních ploch. Na nových rozvodech budou osazeny hydranty.

Kanalizace

U dešťové kanalizace navrhujeme prohlídku stávající kanalizační sítě. Její případné využití pro navrhované koncepční řešení odvedení odpadních vod je podmíněno dobrým stavebně – technickým stavem. Stávající systém kanalizace bude po kontrole technického stavu a jeho opravách nadále využíván pro odvedení dešťových vod. Stávající stoky budou prodlouženy a doplněny o další úseky pro odvedení srážkových vod z lokalit nově navrhované výstavby bytové zástavby, občanské

vybavenosti a průmyslu. Dešťové vody budou i nadále odváděny do Hraničního potoka.

V obci je navržená výstavba splaškové kanalizace s odvedením odpadních vod na novou centrální ČOV Zálší – Nořín .

Elektorozvody
Pro potřeby rozvojových lokalit se provede u stávajících TS výměna transformátorů za výkonově vyšší jednotky. Pro potřebu RD v lokalitě BV Z 1 bude navržena nová TS. U nově navržených lokalit bude realizováno veřejné venkovní osvětlení.

Plynofikace
Obec je plynofikována. Nové rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu, v rozsáhlejších lokalitách jako součást příslušných funkčních ploch.

Nakládání s odpady
Bude se pokračovat s organizovaným svozem odpadů na regulovanou skládku mimo katastrální území obce. Nejsou navrhovány žádné nové plochy skládek.

d. 3. Občanské vybavení
V návrhu územního plánu je navržena plocha občanského vybavení OS Z3 – tělovýchova a sportovní zařízení.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura nejsou navrhovány. Kapacita a skladba stávajících zařízení odpovídá velikosti a funkci obce ve struktuře osídlení. Rozvoj občanské vybavenosti je možný v rámci ostatních funkčních ploch a to při splnění regulačních a hygienických podmínek.

d. 4. Veřejná prostranství
Veřejné prostranství – náves je v původní části obce, kde tvoří centrální okrouhlý prostor s veřejnou zelení a kapličkou, obestavěnou plochami bydlení. Plní dobře svojí funkci a je dokladem historického zastavění a osídlení obce. Nová veřejná prostranství nejsou navrhována.

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 nerostů a podobně,

e. 1. Koncepce uspořádání krajiny
Řešené území má vysoký podíl zemědělských půd a současně i vodních ploch, naopak malý podíl ploch lesní a mimoletní zeleně. Návrh obsahuje opatření, jejichž realizací dojde ke zvýšení podílu zeleně v území a tím ke zlepšení prostupnosti a retence krajiny a také ke zlepšení životního prostředí území.
Jako veřejně prospěšná opatření v krajině jsou navržena zatravnění některých pozemků orné půdy nebo jejich části z důvodů eliminace plošné vodní eroze a z důvodů založení lokálních biokoridorů ÚSES.

e. 2. Územní systém ekologické stability - ÚSES
Stávající systém ekologické stability je doplněn o novou plochu W Z9 – vodní plocha s krajinnou zelení bude sloužit jako lokální biocentrum (rozšíření LBC III) a bude založen LBK 4.

Pořadové číslo: **LBK 4**
Název / délka : LBK nutno založit / 0,50 km
Katastrální území: Kosořín Nořín, Dvořisko
Popis: Polní trať
Návrh opatření : **Preferovat keřové patro, případně květnatá louka.**

e. 3. Prostupnost krajiny
Prostupnost krajiny není ÚP omezena. Krajinná síť účelových komunikací a polních cest zůstává zachována. Přístup na jednotlivé pozemky je dostačující.

e. 4. Protierozní opatření
Terén zájmového území je mírně svažitý směrem k jihozápadu bez výraznějších údolnic. Převážná část zemědělské půdy je zorněna, v území se vyskytuje malé procento lučních a lesních pozemků, což na svažitém terénu zvyšuje riziko erozního ohrožení. Pro snížení erozního smyvu ze svažitých pozemků využívaných jako orná půda navrhujeme dodržovat výsadbu vhodných plodin, případně využívat pásové střídání plodin.
Na problematických plochách je ještě navrženo zatravnění orné půdy – jednak jako protierozní opatření, jednak jako opatření zvyšující podíl zelených ploch v obou katastrálních územích, která jich mají nedostatek.

e. 5. Ochrana před povodněmi
V řešeném území se nenacházejí žádná vodohospodářsky vyhlášená záplavová území.

e. 6. Dobývání nerostů
V řešeném území se nenacházejí žádná CHLÚ ani dobývací prostory pro dobývání nerostů.

e. 7. Sesuvná území
V řešeném území se nenacházejí žádná sesuvná území.

e. 8. Poddolovaná území
V řešeném území se nenacházejí žádná poddolovaná území.

f) <u>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převážného účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání , včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),</u>

<u>V řešeném území byly vyznačeny následující funkční plochy :</u>

- plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

■ plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

■ výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)

■ výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)

■ technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

■ zeleň - ochranná a izolační (ZO)

■ plochy veřejných prostranství (ZV)

■ dopravní infrastruktura – silniční (DS)

■ plochy zemědělské (NZ)

■ plochy lesní (NL)

■ plochy přírodní (NP)

■ plochy vodní a vodohospodářské (W)

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

hlavní využití:

plochy smíšeného využití ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

funkční využití:

přípustné:

- objekty určené pro bydlení – izolované rodinné domy, dvojdomy
- objekty pro chov drobného hospodářského zvířectva
- objekty pro skladování produktů zemědělské výroby – stodoly
- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby sítí technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území
- jednoduché stavby pro podnikatelskou činnost v oboru nevýrobních služeb,
- zařízení veřejného ubytování do cca 10 osob
- vodní toky a plochy
- cyklostezky, cyklotrasy

nepřípustné využití:

- průmyslové objekty
- velkokapacitní objekty živočišné výroby
- dálnice a rychlostní silnice
- vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem
- zařízení veřejného stravování a ubytování nad 10 osob a hostinská činnost

podmínečně přípustné rozvojové plochy :

Plochy **SV Z1** a **SV Z2** za podmínky, že k řízení o umístění staveb pro bydlení bude měřením hlučnosti z provozu na přilehlé komunikaci dokladováno prokazatelné dodržení hygienických limitů hluku na hranici navrhovaných ploch

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

hlavní využití :

plochy určené pro tělovýchovu a sport

funkční využití:

přípustné využití :

- sportovní a rekreační hřiště
- sportovní haly
- fitnescentra
- klubovny a šatny
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby technické infrastruktury potřebné pro funkci daného území
- doprovodná zeleň
- stavby pro veřejné ubytování a stravování
- služební byty a byty majitelů provozovaných zařízení
- stavby pro maloobchodní prodej
- areály zdraví
- venkovní scény, taneční parkety
- cyklostezky a cyklotrasy

nepřípustné využití:

- průmyslové objekty
- samostatné objekty pro skladování
- velkokapacitní objekty živočišné výroby

rozvojové plochy :

Plochy označené **OS Z 3**

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

hlavní využití:

plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

funkční využití:

přípustné:

- maloobchodní, správní a administrativní objekty vč. nezbytných obslužných ploch
- služby, veřejné stravování a ubytování
- kulturní, sociální, zdravotnické, výchovné, sportovní a církevní zařízení
- odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- zeleň liniová a plošná
- informační a reklamní zařízení
- zařízení drobné výroby a řemesel nerušící nad míru přípustnou okolí a splňující hygienické limity

podmínečně přípustné:

- bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

nepřípustné:

- bytová výstavba
- objekty a plochy zemědělské a průmyslové výroby

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ

hlavní využití :

plochy a koridory silniční dopravy – pozemky silnic III. tř., místních a obslužných komunikací, včetně souvisejících ploch (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná zeleň)

funkční využití:

přípustné využití :

- státní a krajské silnice
- místní a účelové komunikace
- komunikace pro pěší
- cyklostezky
- veřejné odstavné a parkovací plochy
- zastávky autobusů a jejich točny
- doprovodná zeleň
- čerpací stanice pohonných hmot
- objekty řadových a hromadných garáží
- liniové stavby sítí technického vybavení
- zařízení služeb motoristům
- objekty maloobchodu a veřejného stravování

nepřípustné využití:

- objekty pro bydlení a rekreaci
- stavby pro školství, kulturu a zdravotnictví

Rozvojové plochy :

Nejsou vymezeny

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

hlavní využití:

plochy, trasy a objekty technické infrastruktury

funkční využití:

přípustné využití :

- transformovny, rozvodny el. energie
- čistírny odpadních vod
- přečerpávací stanice
- vodní zdroje a vodojemy
- základnové stanice telefonních operátorů
- regulační stanice plynu
- sedimentační prostory na vodních tocích
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb
- sběrné dvory
- doprovodná zeleň

nepřípustné využití:

- objekty pro bydlení a rekreaci
- stavby pro školství, kulturu a zdravotnictví

rozvojové plochy :

Nejsou vymezeny.

VD – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

hlavní využití:

plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby, které nejsou realizovatelné v jiných funkčních plochách

funkční využití:

přípustné:

- výroba, služby, řemesla, sklady
- odstavná místa a garáže
- příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- zeleň liniová a plošná
- stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
- doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
- byty služební a majitelů zařízení

nepřípustné:

- byty nad rámec služebního charakteru
- plochy a objekty občanské vybavenosti, rekreace a sportu

- objekty a liniové stavby sítí technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území

podmínečně přípustné

- v případě umístění výroby s negativním dopadem na okolní prostředí (hluk, prach, zápach, apod.) bude ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby doloženo, že tento vliv nepřekročí hranice příslušné funkční plochy. V opačném případě budou realizována opatření k potřebnému snížení negativního vlivu.
- lokality pro výrobu VD Z9 a VD Z10 budou od navrhované i stávající obytné zástavby odděleny izolačním pásem zeleně.

rozvojové plochy :

Plochy označené **VD Z 4 , VD Z 5 a VD Z 6**

VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

hlavní využití:

plochy zemědělské rostlinné výroby a přidružené drobné výroby

funkční využití:

přípustné využití :

- objekty pro skladování a zpracování zemědělské produkce
- provozovny drobné výroby a výrobních služeb
- služební byty
- objekty pro agroturistiku
- sklady zemědělských strojů
- opravárenské dílny
- administrativní objekty provozovatelů zemědělské výroby
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby sítí technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území
- izolační a doprovodná zeleň

podmínečně přípustné:

- v případě umístění výroby s negativním dopadem na okolní prostředí (hluk, prach, zápach, apod.) bude ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby doloženo,

že tento vliv nepřekročí hranice příslušné funkční plochy. V opačném případě budou realizována opatření k potřebnému snížení negativního vlivu.

nepřípustné využití:

- velkokapacitní objekty živočišné výroby (kravín, teletník, odchovna mladých dojnic, vepřín, porodna prasnic, drůbežárna, atp.)
- obytné objekty a objekty pro rekreaci
- zařízení pro školství, zdravotnictví a kulturu

Rozvojové plochy :

Plochy označené **VZ Z 7 a VZ Z 8**

ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

hlavní využití:

plochy, které jsou veřejně přístupné, mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba je samostatně vymezit

funkční využití:

přípustné využití :

- parky
- plochy sadovnických úprav veřejně přístupné
- vodní toky a plochy
- objekty a liniové stavby technického vybavení potřebné pro funkci daného území
- parkovací plochy
- otevřená rekreační hřiště
- dětská hřiště

nepřípustné využití:

- umisťování staveb pro výrobu, občanské vybavení, bydlení i rekreaci

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

hlavní využití:

plochy ochranné a izolační zeleně oddělující plochy SV od ploch VZ

funkční využití:

přípustné využití :

- ochranná a izolační zeleň mezi jednotlivými funkčními plochami
- ochranná zeleň podél dopravně zatížených komunikací
- liniové stavby technického vybavení potřebné pro funkci daného území

nepřípustné využití:

- umisťování staveb pro výrobu, občanské vybavení, bydlení i rekreaci

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

hlavní využití :

plochy, které se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

funkční využití:

přípustné využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků
- ostatní pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- účelové komunikace
- stavby nezbytné pro obhospodařování a provoz ploch dané funkce
- nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení

nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

Rozvojové plochy :

Plocha označená **W Z 9**

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

hlavní využití :

plochy s převažující funkcí intenzivní zemědělské produkce

funkční využití:

přípustné využití :

- zemědělsky využívané plochy pro rostlinnou i živočišnou výrobu
- související obslužné a manipulační plochy
- stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy (např. silážní žlaby, hnojiště, přístřešky pro dobytek, apod.)
- opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží
- zeleň krajinná, liniová
- komunikace pěší, cyklistické a účelové
- nezbytné plochy dopravní a technické infrastruktury
- informační, propagační a reklamní zařízení
- naučné stezky

podmínečně přípustné:

- plochy pro zalesnění cca do 1ha na plochách navazujících na stávající PUPFL jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL za předpokladu, že nebude narušena ekologická diverzita

nepřípustné:

- všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

NL – PLOCHY LESNÍ

hlavní využití :

plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

funkční využití:

přípustné využití :

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území - realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- účelové komunikace a manipulační plochy
- nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení
- naučné stezky

podmínečně přípustné:

- menší vodní nádrže, v případě, že jejich využití bude extenzivní

nepřípustné:

- všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ

hlavní využití :

plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy (EVL, prvky ÚSES) apod.

funkční využití:

přípustné:

- zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES
- protierozní pásy zeleně
- vodní plochy a toky
- komunikace pěší, cyklistické a účelové
- zemědělské obslužné a manipulační plochy
- nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení
- naučné stezky

nepřípustné:

- všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné
- jakékoli změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou vymezeny.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

NÁVRH

A1	textová část		22 listů
B1	výkres základního členění území	1 : 5 000	1 list
B2.a	hlavní výkres -	1 : 5000	1 list
B2.b	hlavní výkres – zastavěné území	1 : 2880	1 list
B2.c	výkres koncepce technické infrastrukrury	1 : 2880	1 list

ODŮVODNĚNÍ

A2	textová část		19 listů
B4	koordinační výkres	1 : 5 000	1 list
B5	výkres širších vztahů	1 : 25 000	1 list
B6	výkres předpokládaných záborů půd. fondu	1 : 5 000	1 list

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

R 1 - územní rezerva pro plochy smíšené obytné – venkovské, navazující na východní straně na zastavěné území u silnice II/317

R 2 - územní rezerva pro plochy smíšené obytné – venkovské, navazující na vymezenou plochy BV Z 2 a VZ Z 7a na zastavěné území na JV straně.

R 3 - koridor územní rezervy pro předpokládanou trasu přeložky silnice II/317

R 4 – koridor územní rezervy pro předpokládanou trasu průplavu D- O -L

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Tyto plochy a koridory ÚP Kosořín nevymezuje.