

ÚZEMNÍ PLÁN

# KOSOVA HORA

SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN V TEXTOVÉ (VÝROKOVÉ) ČÁSTI  
(ZMĚNA Č. 2 ÚP KOSOVA HORA - NÁVRH)

POŘIZOVATEL:  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD SEDLČANY**  
**ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZPRACOVATEL:  
**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

KVĚTEN 2019 - ŘÍJEN 2021



# AUTORISACE

**Pořizovatel:** Městský úřad Sedlčany  
Odbor výstavby a územního plánování

**Zpracovatel:** IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

**Urbanistická část a koordinace:** Ing. arch. Ivan Plicka

**Koncepce uspořádání krajiny:** Ing. Jan Dřevíkovský

**Dopravní infrastruktura:** Ing. Václav Pivoňka

**Technická infrastruktura** ONEGAST spol. s r.o.  
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

**Vyhodnocení ZPF / PUPFL:** Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

# OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	6
<b>B</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce</b> <i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	6
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce</b> <i>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	6
<b>D</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b> <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</i>	10
<b>E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b> <i>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, dostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin</i>	14
<b>F</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b> <i>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, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</i>	20
<b>G</b>	<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 vyvlastnit</b>	27
<b>H</b>	<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 § 8 katastrálního zákona</b>	28
<b>I</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření</b> <i>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</i>	28
<b>J</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b> <i>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</i>	28
<b>K</b>	<b>Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b>	28
<b>L</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b> <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	28
<b>M</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu</b> <i>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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, 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)</i>	29
<b>N</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	32
<b>O</b>	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb</b> <i>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</i>	32
<b>P</b>	<b>Údaje o územním plánu</b> <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	33

## **GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH**

- 1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

## **TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ**

<b>A</b>	<b>Postup pořízení územního plánu</b>	<b>34</b>
<b>B</b>	<b>Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem</b>	<b>35</b>
<b>C</b>	<b>Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území</b>	<b>36</b>
<b>D</b>	<b>Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů</b>	<b>37</b>
<b>E</b>	<b>Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů</b>	<b>37</b>
<b>F</b>	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí</b>	<b>38</b>
<b>G</b>	<b>Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ</b>	<b>40</b>
<b>H</b>	<b>Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly</b>	<b>46</b>
<b>I</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	<b>49</b>
<b>J</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>67</b>
<b>K</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů</b>	<b>68</b>
<b>L</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání</b>	<b>68</b>
	<b>Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu</b>	
<b>M</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení</b>	<b>68</b>
<b>N</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa</b>	<b>69</b>
<b>O</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění</b>	<b>80</b>
<b>P</b>	<b>Vyhodnocení připomínek</b>	<b>80</b>

## **GRAFICKÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ**

- 1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- 2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

# A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Kosova Hora – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 30. 4. 2019).

# B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

*Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Kosova Hora, které tvoří katastrální území Janov u Kosovy Hory, katastrální území Kosova Hora a katastrální území Vysoká u Kosovy Hory.

## ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby jednotlivých sídel novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 30. 4. 2019).

Jednotlivá sídla, resp. místní části se budou i nadále rozvíjet samostatně, sídlo Kosova Hora bude mít i nadále charakter smíšené zástavby, s relativně významným podílem veřejného vybavení a výroby nerušící, obchodu a služeb, ostatní sídla, resp. místní části budou mít i nadále charakter smíšené vesnické zástavby.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

# C URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

## URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán vychází ze stávajících rozvojových tendencí v území, z respektu ke stávajícímu charakteru území a z logického doplňování stávající zástavby novými rozvojovými lokalitami – zejména pro bydlení (plochy smíšené obytné, plochy smíšené obytné – bydlení venkovské) a dále pro výrobu (plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod a služby, plochy výroby a skladování – zemědělské hospodaření).

**Kosova Hora:** Hlavní rozvojovou lokalitou pro bydlení (plochy smíšené obytné) je lokalita **SO1**, pokračující v zástavbě území při východním okraji sídla. Uliční síť této lokality bude vycházet z historické cestní sítě a bude navazovat na již založené místní komunikace v nové výstavbě, na kterou lokalita navazuje. Další rozvojové lokality pro bydlení (plochy smíšené obytné) **SO2** a **SO3** doplňují stávající strukturu zastavěného území.

Hlavní rozvojovou lokalitou pro výrobu (výroba nerušící, obchod a služby) je lokalita **VN2**, vymezená na východ od sídla, v kontaktu se železnicí a silnicí III/11438. Menší lokalitou pro výrobu

(výroba nerušící, obchod a služby) je rozvojová lokalita **VN1**, vymezené ve vazbě na stávající plochy výroby (výroby nerušící, obchod a služby).

Územní plán vymezuje dvě transformační lokality ploch přírodních – **PP2** a **PP3**; jedná se o obnovu stavu v souladu se stávajícím platným územním plánem.

#### Územní plán vymezuje rozvojovou lokalitu OV1 (plochy občanského vybavení).

**Obciny:** Zastavěné území je tvořeno částečně rekreačními objekty, částečně rodinnými domy – územní plán stvrzuje charakter území: plochy smíšené obytné – bydlení venkovské. Zastavěné území je doplněno v prolukách rozvojovými lokalitami pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské): **BV1**, **BV3** a **BV4**.

Jižně od sídla je vymezena větší rozvojová lokalita pro zemědělské hospodaření (plochy výroby a skladování – zemědělské hospodaření) **ZH1**, ve vazbě na již existující plochu výroby a skladování – zemědělského hospodaření.

Severozápadně od sídla je vymezena transformační lokalita **PP1** – plocha přírodní; jedná se o transformaci bývalého těžebního areálu.

**Janov:** Zastavěné území sídla je na jihozápadě doplněno rozvojovou lokalitou pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské): **BV5**.

**Dohnalova Lhota:** Zastavěné území sídla je rozvinuto menšími rozvojovými lokalitami pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské): na severozápadě **BV6**, na východě ve vazbě na místní komunikaci **BV7** a **BV8**, na jihu ve vazbě na místní komunikaci **BV9**.

**Přibýška:** Územní plán navrhuje tři rozvojové lokality pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské): doplnění zastavěného území ve středu sídla rozvojovou lokalitou **BV11**, jižní části zastavěného území rozvojovou lokalitou **BV12** a rozšíření zástavby rozvojovou lokalitou **BV10** směrem severozápadním.

**Dřevniště:** Územní plán navrhuje doplnění zastavěného území rozvojovou dvěma lokalitami pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské) **BV13** a **BV15**.

**Lovčice:** Územní plán navrhuje doplnění zastavěného území na jihu sídla rozvojovou lokalitou pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské) **BV14** a na severovýchodě sídla je vymezena rozvojová lokalita pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské) **BV16**.

Ostatní sídla v řešeném území – ve správním území obce Kosova Hora se budou dále rozvíjet v rámci stabilizovaných ploch zastavěného území.

Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby jednotlivých sídel bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu sídel v ní a stávající obraz sídel v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do stávající struktury jednotlivých sídel.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutno respektovat drobnou architekturu a památky místního významu a architektonické objekty, které jsou součástí historie obce. Při prostorovém uspořádání nové zástavby je nutno vycházet z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy.

V řešeném území - ve správním území obce Kosova Hora nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování.

Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které

zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, hygienických zařízení, ekologických a informačních center se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

V řešeném území jsou evidována poddolovaná území č. 2158 Kosova Hora – Vyšatoly, č. 2165 Vysoká – V mýtě, č. 2156 Vysoká – Lavičky a č. 2160 Vysoká. Při výstavbě na těchto územích je nutný báňský posudek a je nutno postupovat podle ČSN 73 00 39 Navrhování objektů na poddolovaném území.

Pro následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- VN2.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- SO 1,

~~- BV 3,~~

- BV 5,

- BV 6,

- BV10 (spolu s plochou BV11),

- BV 11 (spolu s plochou BV10).

Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených).

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné:

SO 1	plochy smíšené obytné	územní studie
SO 2	plochy smíšené obytné	
SO 3	plochy smíšené obytné	
BV 1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	územní studie
BV 4	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 5	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	územní studie
BV 6	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	územní studie
BV 7	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 8	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 9	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 10	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	územní studie
BV 11	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	územní studie
BV 12	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 13	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 14	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 15	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 16	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
VN 1	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod a služby	
VN 2	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod a služby	regulační plán
ZH 1	plochy výroby a skladování – zemědělské hospodaření	
OV 1	plochy občanského vybavení	



Územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy transformace:

PP 1	plochy přírodní	
PP 2	plochy přírodní	
PP 3	plochy přírodní	

**Dopravní infrastruktura:** Územní plán respektuje a vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdních úseků silnice I/18, III/0187, III/11438, III/11440, III/12138 a III/12147.

Územní plán respektuje současnou trasu silnice I/18 a považuje ji územně za stabilizovanou s předpokladem úprav do parametrů návrhové kategorie S9,5/80.

Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/0187, III/11438, III/11440, III/12138, III/12147 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované.

Územní plán územně stabilizuje koridor železniční dopravy vedený v drážních pozemcích železniční tratě č. 223 Olbramovice – Sedlčany a zpět.

Ve správním území obce Kosova Hora se nenacházejí koridory ani plochy pro veřejně prospěšné stavby vymezené v ZÚR Středočeského kraje v oblasti dopravy.

**Technická infrastruktura:** V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční sítě podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

## SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

### Zeleň v sídle - návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek a využívat výhradně původní přirozené druhy.

# D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*

## NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

### SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje a vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdných úseků silnice I/18, III/0187, III/11438, III/11440, III/12138 a III/12147.

Územní plán respektuje současnou trasu silnice I/18 a považuje ji územně za stabilizovanou s předpokladem úprav do parametrů návrhové kategorie S9,5/80.

Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/0187, III/11438, III/11440, III/12138, III/12147 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. Na silnicích III. třídy je třeba v dlouhodobém horizontu počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S 7,5/60, případně S6,5/50.

### NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní skelet průjezdných úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný.

Územní plán v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která se stane podkladem pro dohodu o parcelaci a která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality.

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30 s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.

## **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Územní plán územně stabilizuje koridor železniční dopravy vedený v drážních pozemcích železniční tratě č. 223 Olbramovice – Sedlčany a zpět. Územní plán předpokládá pouze drobné optimalizační úpravy, které však nepřesáhnou hranice stávajících drážních pozemků.

## **LETECKÁ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy

## **VODNÍ DOPRAVA**

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy

## **DOPRAVA V KLIDU**

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

## **CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA**

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

## **DOPRAVNÍ VYBAVENOST**

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

## NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu - technická infrastruktura se zahrnutím oborů: vodní hospodářství, energetika a telekomunikace.

### VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

#### a) nové investice rozvojové :

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody a vedení pro zásobování elektrickou energií NN, VN podle zákresu v grafických přílohách a v navazujících územních studiích nebo regulačních plánech velkých rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

#### b) nové investice ve stávající zástavbě :

Kanalizace splašková.

#### c) rekonstrukce :

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věčná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

## POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

#### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD jsou nové řady napojeny na stávající rozvody v zástavbě obce.

Pro požární ochranu objektů bude nově budovaný vodovod u zastavitelných (rozvojových) ploch osazen hydranty, které budou splňovat legislativní a normové požadavky na zásobování obce hasební vodou.

Část řešeného území, místní části Lavičky a Lovčice se nacházejí v pásmu hygienické ochrany III.stupně vodního toku Mastník, z toho vyplývá, že veškerá činnost v území musí být v souladu s podmínkami, uvedenými v rozhodnutí o stanovení tohoto ochranného pásma.

### **ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD**

U zastavitelných ploch bude nová výstavba podmíněna připojením na kanalizaci – centrální čistírnu odpadních vod. Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny nově navrženou splaškovou kanalizací z plastových trub DN 250 a DN 300mm do nejbližších stok splaškového gravitačního kanalizačního systému obce a dále do ČOV v Kosově Hoře – s výjimkou lokalit BV5, BV6, BV7, BV8, BV9, BV10, BV11, BV12, BV13, BV14, BV15 a BV16. Tyto plochy navržené pro venkovské bydlení a nerušící výrobu se nacházejí v místních částech obce Janov, Dohnalova Lhota, Přibýška, Lavičky a Lovčice. U těchto lokalit je připuštěno, že budou u nových objektů zřizovány akumulární žumpy k vyvážení do ČOV v Kosově Hoře. S ohledem na velikost těchto místních částí a vzhledem k tomu, že pro zásobování pitnou vodou jsou využívány místní podzemní zdroje a nevyskytuje se zde dostatečně vhodná vodoteč, není investičně a provozně výhodné budovat kanalizační síť a čistírnu odpadních vod. Dešťové vody z ploch veřejné infrastruktury budou regulovaně odváděny do stávajících větví dešťové kanalizace z betonových trub, kterými jsou dešťové vody odváděny do místních vodotečí a dále do potoka Mastníku, v severní části do toku Chrastavy. U zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území. Možnost vsaku bude doložena hydrogeologickým průzkumem. Srážkové vody budou v maximální míře zachovány na území obce – budou zasakovány na pozemcích vlastníků, případně akumulovány a užívány na závlaku zeleně. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5) c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech, či zasakovacích zařízeních.

### **ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce jsou navrženy dvě nové trafostanice NTS s VN připojením ke stávající primární síti. Ty zajistí zásobování elektrickou energií rozvojové plochy SO1 a VN3. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií ostatních nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována.

Stávající, případně navrhované nadzemní energetické vedení VN nebude probíhat nad zastavitelnými (rozvojovými) plochami, ze kterých se předpokládá požární zásah na objekty, umístěné na pozemcích k těmto plochám (komunikacím) přiléhajícím.

### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Návrh vytápění bude orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena, rozvojové plochy v Kosově Hoře budou plynofikovány a pro vytápění budou využívat plyn. U rozvojových ploch v ostatních místních částech obce bude zásobování teplem převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulárního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny

biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

### **SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY**

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších pevných linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat. Radioreléové trasy řešeným územím neprocházejí.

### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

## **KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu (Plochy občanského vybavení, Plochy občanského vybavení – veřejné vybavení, Plochy občanského vybavení – sport a rekreace).

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.

## **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality a v rámci návrhu zadání regulačních plánů jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

# **E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

*Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin*

## **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) rozptýlená krajinná zeleň, lesní porosty, remízky, rybníky a drobné vodní toky.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodných zásahů do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

U všech komunikací se předpokládá zachování, případně doplnění / založení doprovodné liniové zeleně; jako krajinnotvorný prvek je navržena ochranná a izolační zeleň podél silnic II/108 a III/1087. Izolační zeleň bude doplňována v souvislosti s rozvojem ploch výroby a skladování.

Stávající vodní toky a vodní plochy jsou návrhem územního plánu plně respektovány; podél vodních toků bude respektováno pásmo v šíři 6 metrů pro zajištění jejich údržby (s režimem prvku lokálního ÚSES).

## **KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ**

Řešené území se vyznačuje mírně podprůměrným zastoupením lesů a krajinu intenzivně využívanou, zejména zemědělskou výrobou. Jedná se o krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu.

Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň.

Veškerá stávající krajinná zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována.

V území se nacházejí plochy nelesní zeleně. Jedná se převážně o spontánně sukcesí vzniklé porosty dřevin, většinou na neobhospodařovaných plochách (mezích, skalních výchozech apod.). Jedná se o porosty s přírodě blízkým charakterem tvořící hodnotné biotopy. Z hlediska přírody a krajiny je žádoucí zachování těchto porostů a jejich cílovým stavem jsou přirozená společenstva.

### **Pro funkční využití ploch významné nelesní zeleně je:**

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů;

- nepřípustné:

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněné;

### **Zeleň ve volné krajině - návrh opatření:**

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinnotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Prvky ÚSES jsou navrženy se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*) a v jihovýchodní části území pak 24 – Biková bučina (*Luzulo-Fagetum*).

Skladebné části ÚSES:

Na území obce se nenacházejí prvky ÚSES nadregionální a regionální hierarchie.

Lokální hierarchie

Biocentrum KH 01 (na území Sedlčan LBC 11), kombinované LBC, částečně funkční. Louky extenzivně obhospodařovat (pravidelné sečení) na části postupně založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou, břehové porosty ponechat v přirozeném stavu, v lese upravit dřevinnou skladbu,

Biocentrum KH 02, mokřadní a hygofilní LBC, nedostatečně funkční. Louky extenzivně obhospodařovat (pravidelné sečení) na části postupně založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou, rybník využívat extenzivně, litorál, břehovou a doprovodnou vegetaci udržovat v přírodním stavu.

Biocentrum KH 03 (na území Sedlčan LBC 3) kombinované, na řešeném území mezofilní bučinné, částečně funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biocentrum KH 04, mezofilní hájový až bučinný, funkční LBC. PP Kosova Hora. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biocentrum KH 05, mezofilní bučinné LBC, funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biocentrum KH 06, kombinované LBC, částečně funkční. V nivě louky extenzivně obhospodařovat, podporovat přirozenou druhovou skladbu dřevinných porostů V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biocentrum KH 07, mezofilní bučinné LBC, funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biocentrum KH 08, mezofilní bučinné LBC, funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor SE09-PLxx, mezofilní bučinný LBK, funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor KH01-KH02, hygofilní LBK, částečně funkční. Louky využívat výhradně extenzivně (pravidelné sečení), podél vodních toků a v mokřadech podpořit přirozený vznik doprovodných porostů, rybník využívat extenzivně, doplnit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

Biokoridor KH02-STxx, hygofilní LBK, na řešeném území částečně funkční. Louky využívat výhradně extenzivně (pravidelné sečení), podél vodních toků a v mokřadech podpořit přirozený vznik doprovodných porostů, doplnit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

Biokoridor KH03-SE04, na řešeném území mezofilní hájový LBK, částečně funkční. Doplnit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

Biokoridor KH03-SE10, mezofilní hájový až bučinný LBK, převážně nefunkční. Na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (vysadit dřeviny podle STG), v lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor KH03-SE02, na řešeném území mezofilní hájový LBK, částečně funkční. Doplnit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG.



Biokoridor KH04-KH05, mezofilní hájový až bučinný LBK, nefunkční. Na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (vysadit dřeviny podle STG), v lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor KH04-KH06, mezofilní hájový LBK, převážně funkční na části nefunkční. Na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (vysadit dřeviny podle STG), v lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor KH05-NDxx, na území obce mezofilní bučinný LBK, funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor KH05-KH07, mezofilní bučinný LBK, částečně funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG, v místě křížení s nivou založit na louce dřevinný porost s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

Biokoridor KH06-VO05, na řešeném území hygroliní LBK, částečně funkční. Louky využívat výhradně extenzivně (pravidelné sečení), založit dřevinný porost s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

Biokoridor KH06-KH07, mezofilní hájový až bučinný LBK, převážně nefunkční. Na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (vysadit dřeviny podle STG), v lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor KH07-JE1-1, mezofilní bučinný LBK, částečně funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG, část je totožná s biokoridorem KH05-KH07.

Biokoridor KH07-KH08, mezofilní bučinný LBK, převážně funkční na části nefunkční. Na orné půdě založit LBK v min šířce 20m (vysadit dřeviny podle STG), v lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Biokoridor KH08-VO09, na území obce mezofilní bučinný LBK, funkční. V lesních porostech upravit dřevinnou skladbu, podporovat přirozenou druhovou skladbu dle STG.

Skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

#### **Pro funkční využití ploch biocenter je :**

- přípustné:

- současné využití;
  - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení, jež mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- 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 těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

#### **Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;

- Revitalizace vodních toků je žádoucí.
- podmíněné:
  - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nepřipustné :
  - 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;
  - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
  - oplocení.

## PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny (po doplnění o místní a účelové komunikace podle provedených pozemkových úprav) je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřipustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

### Pro prostupnost krajiny je :

- přípustné:
  - současné využití;
  - omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
  - případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
  - realizace cyklostezek;
- podmíněné:
  - pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením prostupnosti krajiny;
- nepřipustné:
  - uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
  - rušení cest bez náhradního řešení;

## PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území.

### Pro omezení eroze krajiny je :

- přípustné:
  - zvyšování podílu trvalých travních porostů;
  - zakládání porostů krajinné zeleně;
  - členění velkých celků zemědělské půdy;
- nepřipustné:
  - další scelování pozemků orné půdy;

- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

## **OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM**

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES.

## **OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

## **VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY (VKP)**

Na území obce se nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b) – významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

## **KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Řešené území (jak je výše uvedeno) je krajinářsky cenným územím. Zdejší hodnotná a zajímavá krajina má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území.

## **DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

# F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Kosova Hora je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn (plochy zastavitelné a plochy transformace). Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné a plochy transformace) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)**

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení – rodinné domy, ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 1.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy).

**Přípustné funkční využití:** stavby pro veřejnou správu, kulturní zařízení, církevní zařízení, školská zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, dopravní a technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 100 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb, výroba nerušící (do kapacity jedné jednotky 2.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití. V zastavitelných plochách je nepřípustné umístit tzv. mobilheimy.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m<sup>2</sup>), resp. 30% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m<sup>2</sup> až do velikosti 3.000 m<sup>2</sup>), resp. 15% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m<sup>2</sup>), minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40% (vše s výjimkou dopravní a technické infrastruktury); max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost stavebního pozemku: 800 m<sup>2</sup> (v zastavěném území je přípustněno respektovat stávající parcelaci); minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků - v zastavěném území je přípustněno respektovat stávající parcelaci), odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita SO1** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V rámci územní studie bude navržena etapizace rozvoje této lokality – od severu směrem k jihu, resp. ve vazbě na stávající zastavěné území směrem k volné krajině.

Minimální rozloha ploch veřejných prostranství v lokalitě bude 20% z celkové plochy lokality.

Nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území a bude vycházet z historické cestní sítě v území.

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

**Lokalita SO2** - doplňující podmínky:

Využití lokality je podmíněno doložením splnění hlukových limitů v území v blízkosti silnice I/18.

**Lokalita SO3** - doplňující podmínky:

Minimalizovat rozsah zásahů do prvků zeleně.

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

Rozvoj lokality je podmíněn souhlasem orgánu ochrany lesa.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)**

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

**Přípustné funkční využití:** školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** stavby pro bydlení - rekreaci individuální. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu se stávajícím charakterem okolní zástavby. Obchodní zařízení a zařízení služeb, výroba nerušící (do kapacity jedné jednotky 2.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy), stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy. V zastavitelných plochách je nepřípustné umísťovat tzv. mobilheimy.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m<sup>2</sup>), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m<sup>2</sup> až do velikosti 3.000 m<sup>2</sup>), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m<sup>2</sup>); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m<sup>2</sup> (v zastavěném území je přípuštěno respektovat stávající parcelaci); min. velikost pozemku pro výstavbu objektu pro bydlení - rekreaci individuální: 350 m<sup>2</sup> (v zastavěném území je přípuštěno respektovat stávající parcelaci); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV1** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

**Lokalita BV3** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 800 m<sup>2</sup>.

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

Rozvoj lokality je podmíněn souhlasem orgánu ochrany lesa.

**Lokalita BV4** - doplňující podmínky:

Min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 800 m<sup>2</sup> (u stávajících oddělených pozemků je možno učinit výjimku, pokud to bude v souladu s charakterem stávající zástavby). Rozvoj lokality je podmíněn souhlasem orgánu ochrany lesa.

**Lokalita BV5** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V rámci územní studie bude vyřešena dopravní obsluha lokality.

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

**Lokalita BV6** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

**Lokalita BV9** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

**Lokalita BV10** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (spolu s plochou BV11).

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

**Lokalita BV11** - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (spolu s plochou BV10).

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

**Lokalita BV12** - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 1 rodinného domu.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)**

**Hlavní funkční využití:** zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, ubytovací zařízení, obchodní zařízení a zařízení služeb.

**Přípustné funkční využití:** bydlení.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 12 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita OV1 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu nové hasičské zbrojnice.

Přípustné využití: výroba nerušící, obchod služby.

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)**

**Hlavní funkční využití:** zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení.

**Přípustné funkční využití:** ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy).

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 12 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SR)**

**Hlavní funkční využití:** sportovní zařízení, sportovní plochy.

**Přípustné funkční využití:** zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)**

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou se rozumí výroba, která svým provozováním nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

**Přípustné funkční využití:** zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení. *Podmínkou je, že v rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy z provozu plochy VN, ve které má být rodinný dům umístěn.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi protilehlými ploty - hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**VN1 - doplňující podmínky:**

Využitím plochy nesmí dojít k nadlimitnímu zatížení obytné zástavby. Využití plochy je podmíněno doložením splnění hlukových limitů.

Zajistit přednostní založení linie ochranné zeleně s využitím místních druhů dřevin s dobrým předpokladem pro zachycení prachových částic.

**VN2 - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost). V rámci regulačního plánu, bude navržena případná etapizace rozvoje této lokality. V rámci regulačního plánu bude vymezen rozsah nebezpečných ploch z důvodu zachování přirozené retence vody v území a budou vymezeny plochy pro liniovou ochrannou zeleň.

Využitím plochy nesmí dojít k nadlimitnímu zatížení obytné zástavby. Využití plochy je podmíněno doložením splnění hlukových limitů.

Rozvoj lokality je podmíněn souhlasem orgánu ochrany lesa.

Zajistit ochranu liniové doprovodné zeleně podél silnice na Chrastavu.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ (ZH)**

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování a prodej plodin prvovýroby, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

**Přípustné funkční využití:** výroba nerušící, obchod, služby, dopravní a technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.



**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku).

**ZH1 - doplňující podmínky:**

Maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 25%.

Minimalizovat rozsah zpevněných ploch z důvodu zachování retence v území.

V lokalitě je přípustné funkční využití: smíšené obytné – bydlení venkovské.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (DI)**

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, stavby a zařízení pro autobusovou hromadnou dopravu osob, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, stavby a zařízení pro železniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.

**Přípustné funkční využití:** technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)**

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace, nakládání s odpady).

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** max. zastavěnost pozemku (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)**

**Hlavní funkční využití:** plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

**Přípustné funkční využití:** dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ, PARKY, HŘBITOVY (PH)**

**Hlavní funkční využití:** záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy veřejné zeleně, nebo hřbitovů.

**Přípustné funkční využití:** dopravní a technická infrastruktura, drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** drobné sportovní a rekreační zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 10% (nevztahuje se na hroby na hřbitovech); max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)**

**Hlavní funkční využití:** vodní plochy a vodní toky.

**Přípustné funkční využití:** plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** technická infrastruktura, zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)**

**Hlavní funkční využití:** zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

**Přípustné funkční využití:** plochy ÚSES; lehké odstranitelné seníky a přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a s max. zastavěnou plochou do 25 m<sup>2</sup> – bude se jednat pouze o drobné stavby, sloužící pro ustájení zvířat.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez

živičného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní).

## **PLOCHY LESNÍ**

### **PLOCHY LESNÍ (PL)**

**Hlavní funkční využití:** monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**Přípustné funkční využití:** plochy ÚSES.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky). *Podmínkou je, že budou využity stávající lesní cesty, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa, a že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -.

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

### **PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)**

**Hlavní funkční využití:** plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

**Přípustné funkční využití:** plochy ÚSES; ochrana přírody a krajiny.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** Lesní plochy. *Podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin.* Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živičného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách přírodních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní).

**PP1 - doplňující podmínky:**

Jedná se o transformaci původního těžebního areálu; při transformaci budou využity veškeré stávající přírodní a přírodě blízké prvky; objekty bývalého těžebního areálu mohou být využity pro novou funkci v rámci transformace, nová výstavba nadzemních objektů není přípustná; přípustná je funkce sportovní a rekreační.

# **G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

## **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

<b>VPS – TI 1</b>	nová trafostanice N-TS1 a kabely VN
<b>VPS – TI 2</b>	nová trafostanice N-TS2 vřazená na stávající vedení VN

## **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

<b>VPO – LBK KH01-KH02</b>	ÚSES – lokální biokoridor navržený
<b>VPO – LBK KH02-STxx</b>	ÚSES – lokální biokoridor navržený
<b>VPO – LBK KH03-SE04</b>	ÚSES – lokální biokoridor navržený
<b>VPO – LBK KH03-SE10</b>	ÚSES – lokální biocentrum navržené
<b>VPO – LBK KH04-KH05</b>	ÚSES – lokální biocentrum navržené
<b>VPO – LBK KH04-KH06</b>	ÚSES – lokální biocentrum navržené
<b>VPO – LBK KH05-KH07</b>	ÚSES – lokální biocentrum navržené
<b>VPO – LBK KH06-VO05</b>	ÚSES – lokální biocentrum navržené
<b>VPO – LBK KH06-KH07</b>	ÚSES – lokální biocentrum navržené
<b>VPO – LBK KH07-KH08</b>	ÚSES – lokální biocentrum navržené

## **STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

## **PLOCHY PRO ASANACI**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

## H VMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

## I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

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

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

## J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

## K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

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

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- SO 1,
- ~~BV 3,~~
- BV 5,
- BV 6,
- BV10 (spolu s plochou BV11),
- BV 11 (spolu s plochou BV10).

Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených).

## **M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

*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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, 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)*

Pro následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- VN2.

### **ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITOU**

#### **VN2**

(návrh)

V souladu s Přílohou č. 9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

#### **a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Katastrální území Kosova Hora.

Lokalita VN2 (označení dle Územního plánu Kosova Hora).

Řešené území regulačního plánu (lokalita VN2) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Kosova Hora - Výkres základního členění území.

#### **b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ**

Řešené území je v Územním plánu Kosova Hora určeno jako plochy výroba a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Regulační plán vymezí – v souladu s regulativy Územního plánu Kosova Hora – pozemky pro rozvoj výroby nerušící, obchodu a služeb, případně pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pozemky pro veřejné komunikace a pozemky pro trasy a zařízení technické infrastruktury.

Regulační plán případně vymezí a stanoví závazné etapy rozvoje řešeného území tak, aby řešené území (lokalita VN2) bylo zastavováno postupně a logicky, jak z hlediska geomorfologie terénu, tak z hlediska vazby na zastavěné území obce a logické trasy dopravní a technické infrastruktury, a rovněž s respektem ke stávajícímu charakteru zástavby obce.

#### **c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání případných jednotlivých veřejných prostranství.

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující regulační stavební čáry, výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých

pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

#### **d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavitelného území a charakter navazujícího zastavěného území.

Veškeré cenné přírodní prvky budou respektovány a využity v prostorovém uspořádání rozvoje lokality.

V rámci regulačního plánu bude vymezen rozsah nezpevněných ploch z důvodu zachování přirozené retence vody v území a budou vymezeny plochy pro liniovou ochrannou zeleň.

Návrhem regulačního plánu bude zajištěna ochrana liniové doprovodné zeleně podél silnice na Chrastavu.

#### **e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím.

#### **f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

#### **g) POŽADAVKY NA ASANACE**

Asanace nejsou v řešeném území regulačního plánu předpokládány.

#### **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)**

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplyvají na řešené území regulačního plánu další zvláštní požadavky.

#### **i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ**

Dle §61 odst. 2 stavebního zákona nelze regulačním plánem nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

## **j) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ**

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

Jedná o podlimitní záměr podle ustanovení §4 odst. 1 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., tudíž je před realizací záměru nutné předložit příslušnému úřadu tzv. oznámení podlimitního záměru zpracovaného podle přílohy č. 3a zákona č. 100/2001 Sb..

## **k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI**

V průběhu projednání návrhu zadání regulačního plánu bude prověřen požadavek na případnou plánovací smlouvu a / nebo dohodu o parcelaci.

## **l) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,



- r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),
- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst. 6 nebo §66 odst. 5 stavebního zákona,
- u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část (měřítko 1 : 1 000):

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Počet vyhotovení: 4 paré + 1 paré v digitální podobě.

## N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace rozvoje pro lokalitu SO1 bude stanovena v rámci zpracování územní studie.

Etapizace pro lokalitu VN2 bude případně stanovena v rámci zpracování regulačního plánu (viz kapitola M).

Pro zbytek řešeného území není třeba stanovovat pořadí změn.

## O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

*Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt*

Stavbami, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt, jsou památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:

Číslo rejstříku	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památky
37236 / 2-2448	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora		kostel Archanděla Michaela
30040 / 2-2447	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora		kostel sv. Bartoloměje
24291 / 2-2451	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora		židovský hřbitov
45173 / 2-2450	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora		kašna se sochou sv. Jana Nepomuckého
25344 / 2-2449	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora	čp. 1	zámek
34091 / 2-2928	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora	čp. 23	fara
10094 / 2-4248	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora	čp. 127	židovský dům
46135/2 - 2601	Příbram	Vysoká	Vysoká	náves při čp. 3	zvonička
22256/2 - 2933	Příbram	Lovčice	Lovčice	čp. 1	tvrz
33760 / 2-2929	Příbram	Kosova Hora	Kosova Hora	čp. 131	synagoga

# P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

*Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části*

Návrh územního plánu Kosova Hora sestává z textové části a z části grafické.  
Část textová má celkem 33 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Základní koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Stanovení kompenzačních opatření  
Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- L** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- M** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- O** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000