

# **ČÁST I. – SROVNÁVACÍ TEXT**

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

~~Aktualizace Vymezení~~ zastavěného území je ~~provedeno~~ ~~provedena~~ ke dni ~~1.4.2020~~ ~~31.8.2016~~ a je ~~upřesněno~~ ~~upřesněna~~ v grafické části – Výkrese základního členění území - č.1, Hlavním výkrese - č.2, a informativně zobrazeno ve výkresech dalších.

## **2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

Rozvoj obce Košetice bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby, která bude revitalizována především obnovou návsí, veřejných prostranství a přechodu zástavby do krajiny - dále pak na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území,
- 2) podpora rozvoje tradiční zemědělské a řemeslné výroby za účelem zvýšení nabídky pracovních míst při důsledné ochraně navazujících obytných ploch a krajinného rázu
- 3) podpora rozvoje cestovního ruchu a podnikání za účelem zvýšení atraktivity území pro rekreaci v přírodě, sportovní a relaxační aktivity s využitím okolí obce a stávajících i budoucích rekreačních lokalit a sportovišť,
- 4) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1), 2) a 3) při současném respektování urbanistické struktury sídel (připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj)
- 5) posílení prostupnosti krajiny, posílení turistických a cyklistických tras, zvláště mezi údolními částmi na hranicích správního území a nejvyššími partiemi u místních částí, s jejich propojením navzájem, při současném respektování a rozvíjení prvků ochrany přírody a krajiny
- 6) vyřešení závad dopravní infrastruktury v celém správním území v návaznosti na silnici II. třídy, na silnici III. třídy i hlavní místní komunikace, a to s ohledem na nemožnost vymezení trasy obchvatu Košetice (přeložka II/112) v budoucnu při zajištění bezkolizního křížení se stávajícími komunikacemi, cestami a navrženými turistickými a cyklistickými trasami
- 7) zabezpečení dostatečného množství parkovacích a odstavných míst (též pro návštěvníky obce) spolu s upravením příjezdů do všech lokalit a s rozvíjením pobytové funkce hlavních veřejných prostranství (shromažďovací prostory pro kulturní a společenské akce)
- 8) nepodporování zastavování dočasnými stavbami - u stávajících staveb tohoto typu provést komplexní rekonstrukci, jinak plochy využít pro novou výstavbu trvalého charakteru s odpovídajícím vzhledem nebo je asanovat
- 9) plochy nevyužívaných komunikací v rámci obce, případně okolních ploch veřejných využít pro veřejnou či soukromou zeleň a vedlejší komunikace převádět do dopravně zklidněného režimu – na obytné ulice

### **2.2 OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ**

Rozvoj obce vychází z hlavních cílů Programů rozvoje Kraje Vysočina:

Strategický dokument vytyčuje tyto hlavní cíle:

1. Konkurenceschopná ekonomika a zaměstnanost
2. Kvalitní a dostupné veřejné služby
3. Moderní infrastruktura a mobilita
4. Zdravé životní prostředí a udržitelný venkov
5. Atraktivní kulturní a historické dědictví a cestovní ruch

V rámci územního plánu jsou rozvíjeny tyto dílčí cíle:

#### 1.2 Konkurenceschopné podnikatelské prostředí

- Územní plán rozvíjí podnikatelské prostředí správního obvodu obce (rozvoj komerčních služeb a výrobních řemeslných služeb)

#### 2.7 Volnočasové aktivity

- Územní plán rozvíjí plochy určené pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (vodní plochy, rekreační pláže, plochy pro hromadnou rekreaci, účelové komunikace v krajině)

#### 3.5 Odvádění a čištění odpadních vod

- Územní plán stanovuje podmínku rozvoje bydlení napojením nových objektů na stávající systém čištění odpadních vod případně akumulaci odpadních vod

#### 4.1 Obnova a rozvoj venkovského prostoru

- Územní plán umožňuje revitalizaci venkovských prostorů především ve všech plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně

#### 4.2 Stabilizace zemědělství a navazujícího zpracovatelského průmyslu

- Územní plán vymezuje funkčně člení krajinu na plochy produkční a mimoprodukční. V rámci produkčních ploch je umožněna zemědělská výroba respektující požadavky ochrany vod, půdy a fauny a flory.

#### 4.4 Péče o přírodu a krajinu Vysočiny

- Územní plán vymezuje ÚSES
- Územní plán respektuje EVL Martinický potok
- Územní plán vyhledává další specifika krajiny (přírodní biotopy) a navrhuje jejich vhodnou péči a ochranu

#### 4.7 Ochrana před povodněmi a suchem

- Územní plán navrhuje nové vodní plochy v krajině, revitalizaci vodních toků, ochranu mokřadů, pramenišť

#### 5.1 Infrastruktura cestovního ruchu

- Územní plán navrhuje nové turistické a cyklistické trasy
- Územní plán vymezuje další specifické plochy rekreace (RH, RX)

#### 5.3 Ochrana a zachování kulturních památek jako hmotného kulturního dědictví kraje

- Územní plán chrání všechny artefakty kulturní krajiny a navrhuje jejich obnovu a vhodné začlenění do veřejných prostranství

#### 1. ZLEPŠENÍ KONKURENČNÍ POZICE EKONOMIKY

#### 2. ZVÝŠENÍ KVALITY SOCIÁLNÍHO PROSTŘEDÍ S DŮRAZEM NA ROZVOJ LID. ZDROJŮ

#### 3. ZVÝŠENÍ KVALITY TECHNICKÉHO PROSTŘEDÍ S DŮRAZEM NA ROZVOJ SÍŤOVÉ — INFRASTRUKTURY

Územní plán vytyčuje přesněji tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot, které přímo souvisí s bodem 3.4 Vytváření dokumentů územního a regionálního rozvoje kraje, v rámci dílčích cílů:

#### 1.3 Ekonomická stabilizace venkova s důrazem na integraci ekonomických aktivit a polyfunkční využívání krajiny

- Využití místních specifík výroby
- Obnova a rozvoj venkovských sídel

#### 1.4 Rozvoj cestovního ruchu

- • Budování a zkvalitňování základní a doprovodné infrastruktury cestovního ruchu

#### 2.2 Rozvoj bytové výstavby a regenerace bytového a nebytového fondu

#### 2.4 Rozvoj volnočasových aktivit a sportu

- • Rozvoj aktivit volného času s důrazem na dlouhodobé a pravidelné aktivity
- • Rozvoj sportu a tělovýchovy

#### 2.5 Rozvoj kultury, zachování kulturního dědictví a kulturních tradic

- • Ochrana a zachování kulturního dědictví, obnova kulturních památek v regionu

#### 3.1 Rozvoj nadregionální dopravní sítě a zkvalitňování dopravní sítě regionálního významu s důrazem na stimulaci rozvoje hromadné dopravy

- • Dobudování a modernizace nadřazené silniční sítě v kraji
- • Modernizace komunikací v rámci Kraje Vysočina
- • Rozvoj cyklistické dopravy

#### 3.3 Optimalizace rozvoje energetických a vodohospodářských sítí

- • Zásobování energiemi
- • Zásobování vodou
- • Odvádění a čištění odpadních vod

MIMO TYTO CÍLE STANOVUJE OCHRANU, ROZVOJ TĚCHTO SPECIFICKÝCH HODNOT:

- Revitalizace a rozvoj zámku Košetice na objekt sloužící veřejnosti
- Revitalizace návsí a parkových veřejných prostranství všech místních částí, doplnění ozelenění obvodu i intravilánu místních částí.
- Obnova zaniklých hospodářských rybníků, niv vodotečí a vlhkých luk s prameništi v celém správním území
- Ochrana jedinečnosti samot v krajině včetně židovského hřbitova před dalším zastavováním jejich okolí při současném zachování jejich zahrad, sadů a okolních lesních porostů
- Rozvoj rekreační oblasti Vysočiny včetně zajištění prostupnosti okolního území, díky obnovení účelových cest v krajině s vedením nových turistických tras
- Krajinné prostředí rozvíjet prostřednictvím péče o tradičně obhospodařované lokality (ovocné sady, vlhké a mezofilní louky) s cílem posílení biodiverzity území a kulturní hodnoty krajiny.
- Rozvoj krajinné zeleně v návaznosti na kulturní hodnoty krajiny (křížky, kapličky, Boží muka, památníky apod.) - podpora obnovy těchto drobných kulturních hodnot spolu se zakládáním nebo revitalizací zeleně.
- ochrana vodních prvků v zastavěných územích i krajině a zajištění jejich přístupnosti po veřejných místních nebo účelových komunikacích. Podpora revitalizace všech vodních prvků, včetně rekonstrukce jejich technických zařízení. Podpora obnovy zaniklých vodních nádrží a jejich dalšího rozvoje v místě pramenišť a v údolích vodních toků pro zvýšení akumulací schopnosti území.
- Stanovuje se ochrana těchto pramenišť před využitím, které by mohlo snížit jeho vydatnost nebo kvalitativní stav:
  - Prameniště na Mostovně severně od Nové Vsi
  - Prameniště Košetického potoka v lesním porostu na západním okraji správního obvodu obce
  - Prameniště s rybníčkem na východním okraji Nové Vsi
- Stanovuje se ochrana EVL Martinický potok na základě souhrnu doporučených opatření a ochrana památného stromu Košetická lípa.

- [Stanovuje se ochrana exponovaných míst, výhledových horizontů a významných přírodních dominant před zastavováním nevhodnými stavbami, které by mohli negativně ovlivnit krajinný ráz území.](#)

## 2.2.1 ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY OBCE

Územní plán stanovuje:

- 1) Zachovat ráz návsi zastavováním novou zástavbou pouze ohleduplného vzhledu, stávající zástavbu při její rekonstrukci upravovat obdobně.
- 2) Při využití proluk nebo stávajících (stabilizovaných) ploch zachovávat strukturu zástavby (tj. uliční čáru, stavební čáru, orientaci os k veřejnému prostranství), charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- 3) Bytovou výstavbu spolu s rodinnou výstavbou z poválečného rozvoje obce doplnit o střechy s možností vestavby podkroví, stávající podkroví upravovat pro nové bytové jednotky.
- 4) Asanovat nevyužívané budovy po zemědělské výrobě a ponechané modernizovat a přestavět do podoby hospodářských dvorů.
- 5) Nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- 6) Nové výrobní areály rozčlenit na menší celky se zástavbou, která bude skryta v ochranné zeleni.
- 7) Dokomponovat nově vzniklé lokality samostatných RD z přelomu 20. století novými plochami pro rozvoj bydlení, rekreace a odpočinku.
- 8) Zachovat propojení všech místních částí do krajiny obnovou a doplněním komunikací.
- 9) Zachovat napojení sídel na nadřazenou silniční síť ve stávajícím rozsahu; při rekonstrukci ji doplnit o chybějící ochrannou zeleň, doplnit účelové komunikace pro přístup k pozemkům, objektům.

[10\) Zachování a obnova významných ploch zeleně v sídlech nebo významné hospodářské zeleně v návaznosti na významné hospodářské budovy. V případě plánování zásahu do významných veřejných ploch zeleně \(parky\) požadovat dendrologický průzkum. Mezi významné plochy zeleně patří konkrétně tyto:](#)

[- Bývalý zámecký park, lesopark a ovocné sady navazující na Starý zámek v Košetících](#)

[11\) Zachování a ochrana ploch veřejné zeleně. Do systému sídelní zeleně plynule zakomponovat také zeleň v rámci veřejných prostranství a zeleň v rámci staveb dopravní infrastruktury a vytvářet plynulé přechody sídla do krajiny.](#)

## 2.2.2 DOKOMPOOVÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán stanovuje :

- 12) Revitalizovat náves v Košetících, přilehlé veřejné budovy, volné pozemky a přírodní okolí.
- 13) Upravit prostory u bytové zástavby do podoby veřejných parků.
- 14) K rozvojové ploše Z9 navazující na plochy veřejné zeleně (P60 a P98) a k rozvojovým plochám Z102 a Z103 navazujícím na plochu veřejné zeleně (Z99) realizovat rozsah veřejného prostranství s přihlédnutím k požadavkům vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

15) Nejen v plochách s vyznačenými důležitými pěšími propojeními realizovat pěší komunikace v souběhu s místními komunikacemi nebo jako součást obytných ulic.

16) Revitalizovat plochy veřejných prostranství v zastavěném území všech sídel na funkci pobytovou a jejich realizaci etapizovat od středu sídel na jejich okraj spolu s vytvářením plynulého přechodu sídel do krajiny prostřednictvím sídelní a krajinné zeleně doprovázející místní a účelové komunikace. Do revitalizace veřejných prostranství plynule zakomponovat také kulturní památky a další drobné kulturní artefakty bez památkové ochrany, plochy veřejné zeleně a dopravní infrastruktury (silnic, parkovišť).

17) Z návesních prostorů sídel postupně odstraňovat druhově nevhodné jehličnaté dřeviny a nahrazovat je domácími druhy listnatých dřevin.

### 2.2.3 OCHRANA VÝZNAMNÝCH SOUČÁSTÍ OBRAZU KRAJINY

Územní plán ukládá:

16)18) Zachovat významné panoramatické pohledy na údolí Pekelského a Martinického potoka a na samoty v krajině nejen z terénních hran u Košetic, ale i z příjezdových komunikací a cest; zároveň vytvářet přístupy a rozhledy z nejvyšších bodů ve správním území Košetic.

17)19) Chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v územích nezastavěných.

18)20) Nevyužívat plochy vysoké a nízké zeleně a cesty (ostatní pozemky, ttp) v krajině přímo pro zemědělskou produkci a umožnit tak přirozenou obnovu remízů, podobně nezakládat a rekultivovat meliorace a umělá koryta vodotečí pro obnovení přirozeného stavu lesozemědělské krajiny.

### 2.2.4 OCHRANA PŘED NEKONCEPČNÍM ROZVOJEM OBCE

Územní plán určuje:

19)21) Nebudou překročeny hodnoty maximálního nárůstu obyvatel o 295 trvale ubytovaných osob (o 42% více než dnes – celkem 1000 obyv.), na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy.

20)22) Rozvoj zástavby na zastavitelných plochách mimo zastavěné území realizovat směrem od hranic zastavěného území k hranicím nezastavěného území.

21)23) Vzhledem ke složité konfiguraci obce nedovolit otevírání rozvojových ploch bez vybudování potřebných sítí veřejné infrastruktury (včetně velikostně odpovídajících retenčních nádrží)

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### 3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

ZSJ (díl ZSJ)	katastrální území – Sídlo	označení pro potřeby územního plánu	Dílčí lokality / prostorově <b>odloučená</b> <b>zastavěná území</b>
---------------	---------------------------	-------------------------------------	---

ZSJ (díl ZSJ)	katastrální území – Sídlo	označení pro potřeby územního plánu	Díličí lokality / prostorově odloučená zastavěná území	
670758	Košetice	KO	<b>Beránkuv mlýn</b>	<b>Nová Ves</b>
			Obora	Pekelský potok
			<b>Borek</b>	Pod velkou oborou
			Brant	<b>Pod vsí</b>
			<b>Cihelský rybník</b>	U altánu
			Háj	<b>U borku</b>
			Hrad	U čihovického dolíku
			Hrozný žlab	<b>Nový rybník</b>
			<b>Jiříkov</b>	U Nového dvora
			K háji	U zikšovny
			Kopanka	<b>V hádkách</b>
			<b>Krasolesí</b>	V hejlech
			Mrchoviště	V pekle
			<b>Na hradě</b>	V rovinách
			Na hranicích	Ve psích polích
			Na hutích	Vystrkov
			Na klátech	Za dědičovým
			<b>Na Sádkách</b>	Za humny
			Na žlábků	<b>Za křížky</b>
			Nad Kachlířkou	Za obcí

Přesnější vymezení urbanistických jednotek a lokalit je obsaženo ve výkrese základního členění číslo 1.

## 3.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.2.1 ZÁSADY ROZVOJE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A FUNKČNÍHO VYUŽITÍ SÍDEL

Územní plán obce počítá s maximálním nárůstem obyvatel přibližně do 1000 trvale ubytovaných osob.

#### PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Urbanistická struktura sídel bude citlivě dokomponována v rámci stávajícího zastavěného území a pomocí nové zástavby na okrajích rozšířena do ucelených kompaktních sídelních jednotek v zemědělské krajině.

- 1) Osídlení v územním obvodu obce Košetice se bude rozvíjet především v rámci místních sídel, s ohledem na nutnost přednostního využití proluk, úprav stáv. budov.
- 2) Pro další územní rozvoj budou především využity nezastavěné plochy zastavěného území a zastavitelné plochy přímo navazující na zastavěné území (s ohledem na ochranná pásma veřejné infrastruktury a ochranu přírody a krajiny).
- 3) Stanovuje se ochrana historické zástavby statků v krajině a zástavby kolem návsi místních částí jako ochrana architektonicky cenných staveb - statků č.p.9, č.p.19, č.p.20, č.p.22, č.p.34, č.p.116, pomníku obětem 1.sv.války a všech nemovitých kulturních památek, zařazením mezi stavby, na které se odvolává kapitola 6., v II.

části územního plánu.

- 4) Mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy se nepřipustí vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny, omezeného využití ploch pro související technické vybavení, zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření a staveb pro turistiku a rekreaci.

#### **OBYTNÁ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ**

- 5) Bydlení bude rozvíjeno ve vlastních sídlech a bude umožněno v omezeném rozsahu v lokalitách přímo navazujících na zastavěné území sídel ve vymezených rozvojových plochách.
- 6) V Košetících se počítá s využitím pro ubytování a rekreaci. Jsou pro ně vymezeny především plochy smíšené a sportovní v zastavěném území sídla a v navazujících zastavitelných plochách, spolu s plochou hromadné rekreace za zámeckým parkem.
- 7) S menšími ubytovacími kapacitami (privát) se počítá v celém správním obvodu obce.

#### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SPORTOVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VOLNÉHO ČASU**

- 8) Zřizování občanského vybavení sloužícího občanům v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje obce a místních částí se umožní v rámci zařízení se smíšeným využitím a plochách sportovních nad rámec ploch občanského vybavení.
- 9) Umisťování obchodu a služeb sloužících místním občanům je možné zejména v rámci ploch smíšených, eventuálně v parteru obytných domů v Košetících.
- 10) Umístění nových ploch sportu je rozděleno na plochy sportovních zařízení, sloužící k rekreaci nejen místním občanům v blízkosti Košetíc, na plochy hřišť v rámci veřejných prostranství v celém sídle (nepřevažující využití na pozemcích ostatních – sídelní zeleně) a na plochy rekreace specifické - koupaliště u nového rybníka (dočasné využití na pozemcích ostatních).
- 11) Další plocha s možností rekreace je navržena jako sportovní vybavení u Základní školy Košetice, kde se předpokládá výstavba zázemí pro kemping.

## **VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

V řešeném území se mimo regulativy funkčního využití uvedené v části 6. uplatní též další regulativy týkající se podmiňujících staveb infrastruktury.

Plochy a veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu (předpoklad je do roku 2030), pouze se závislostí na podmiňujících VPS. (K výstavbě pro rodinné a bytové domy v rozvojových plochách nebude možné vyžadovat investice na financování technické a dopravní infrastruktury pro tyto pozemky.) Pokud nebude v době přípravy investice reálné, v předpokládaných etapách, počítat s napojením na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na níže uvedených plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů.

### **3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)**

**Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách** (tabulky podrobněji specifikují využití funkčních ploch s důrazem na nutné vybudování podmiňujících VPS před samotnou výstavbou na ploše)

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
KO	BI	Z2	rodinné domy volně stojící	V T30
		Z3		V T30
		Z4		V T30, V T10
		Z5		V T30, V T10
		Z6		V T30, V T10
		Z7		V D01
		Z9	rodinné domy volně stojící (2.etapa) s podmínkou zpracování územní studie	V D02, V T56, V T11
		Z10	rodinné domy volně stojící	V T31
		Z19		V T35
	BV	Z12	rodinné domy venkovské	V T33, V D06
		Z13		V T32
		Z14		V T33
		Z25	rodinné domy venkovské pouze mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s podmínkou provedení biologických průzkumů	
	OS	Z34	sportovní plochy se zázemím	
		Z35		
		Z36		
		Z37		
	RH	Z102	hromadná rekreace (2.etapa) s podmínkou zpracování územní studie	V D02, V T56, V T11
		Z103	hromadná rekreace (2.etapa) s podmínkou zpracování územní studie	V D02, V T56, V T11
		Z40	hromadná rekreace pouze mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s podmínkou provedení biologických průzkumů	
	VL	Z51	nerušící průmyslová zóna	V T55
		Z52		
	VS	Z49	drobná výroba řemeslná (2.etapa) s podmínkou zpracování územní studie	V T32
		Z50	drobná výroba řemeslná s podmínkou zpracování územní studie	V T53
		Z53	drobná výroba řemeslná	V T33
		Z54		
		Z57		
Z113		drobná výroba řemeslná s podmínkou zpracování akustického posouzení	-	



označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
	VZ	Z55	zemědělské usedlosti	V T32
		Z56		V D06
		Z58		
		Z59	rozšíření zemědělského areálu	
		Z100		
	DS	Z104	odstavná plocha	
	<u>SV</u>	<u>Z110</u>	<a href="#">plocha pro rozvoj služeb a skladování s podmínkou zpracování akustického posouzení</a>	-

### 3.4 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)

Vymezení zastavěného území je provedeno v grafické části - Hlavním výkrese- č. 2 a dalších Zastavitelné plochy v zastavěném území se nacházejí v těchto lokalitách:

#### Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
KO	BH	Z1	bytové viladomy	
	BI	<u>Z3</u>	rodinné domy volně stojící	<u>V T30</u>
		<u>Z4</u>		<u>V T30, V T10</u>
		<u>Z4a</u>		<u>V T30, V T10</u>
		<u>Z4b</u>		<u>V T30</u>
		Z11		V T31
	BV	Z16	rodinné domy venkovské	
		Z17		
		Z18		V T35
		Z20		
		Z21		
		Z23		
		Z24		
		<u>Z114</u>		-
	DS	Z26	rozšíření garáží (k bytům)	
	SV	Z41	obytné domy smíšené venkovské	
<u>OS</u>	<u>Z63</u>	<u>zázemí stávajícího hřiště</u>		
<u>VS</u>	<u>Z111</u>	<u>drobná výroba řemeslná s podmínkou</u>	-	
	<u>Z112</u>	<u>zpracování akustického posouzení</u>	-	

### 3.5 ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY

#### Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v přestavbovém území

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
KO	BV	P15	rodinné domy venkovské	V T34
		P22		

12) Územní plán předpokládá možnost asanace pozemků opuštěných a nevyužívaných objektů, především budov po bývalé zemědělské výrobě, mimo urbanisticky hodnotná území.

13) V případě realizace asanace se bude postupovat následovně:

- dojde k asanaci celých budov včetně dočasných objektů
- nová zástavba bude realizována dle projektové dokumentace, respektive v zastavěné ploše objektů původních
- nové využití pro výrobu nepřesáhne svými negativními vlivy hranice areálu např. jako zázemí agroturistického zařízení

### 3.6 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

#### Polo veřejná zeleň (předzahrádka)

14) Územní plán umožňuje podmíněné využití těchto pozemků (plochy ZV a PV mezi obytnými plochami a komunikacemi) v případě přiřazení k přílehlým domům a jejich soukromé využití.

#### Veřejná zeleň (ZV)

15) Stanovuje se maximální podíl zpevněných ploch v plochách parkové zeleně do 15%.

16) Plánují se následující nové parkové plochy (na veřejných prostranstvích):

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby a opatření
KO	ZV	P60	parková úprava příjezdu do nové lokality	
		P98	napojení zámeckého parku na novou komunikaci s podmínkou nezastavitelnosti	
		Z99	ozelenění průchodu podél lesa s podmínkou nezastavitelnosti	

#### Veřejná prostranství (PV) viz kapitola Veřejná infrastruktura

#### Zahrady (ZS/ZSn)

17) Umožňuje se využití zahrad v zastavěném území pro přístavby stávajících objektů.

18) Plánují se změny kultur na zahrady v místech přechodu zástavby do krajiny.

19) Úpravy zahrad budou mít charakter obytný, rekreační nebo samo pěstitelský.

20) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami

zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu nebo v rámci ploch navazujících zahrad vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.

21) Plánují se následující nové plochy zahrad:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby a opatření
KO	ZSn	K2a K12a K20a K61 K19a K71 K88 K89 K101	Zeleň soukromá - zahrada nezastavěná	
KO	ZS	Z10a	Zeleň soukromá - zahrada	

#### Zahradní osady (RZ)

22) Ukládá se zastavení rozšiřování tohoto druhu rekreace mimo plochy vymezené ÚP - plochy nebudou určeny pro drobné domácí hospodářství, nýbrž jen pro rekreační pobytovou funkci.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ

### 4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### 4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán Košetice uvažuje se silniční sítí a místními komunikacemi (dále MK) jako stabilizovanými, umožňuje však jejich rekonstrukci. V grafické části jsou upřesněny podrobnosti, ochranná pásma dopravních liniových staveb a čísla komunikací (silnic).

Plochy silnic (všech tříd bez rozlišení) jsou součástí ploch dopravní infrastruktury – silniční.

Plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení) jsou součástí ploch veřejných prostranství.

#### DOPRAVA V POHYBU

Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů komunikací. V místech nových komunikací je potřeba zajistit uliční prostor v zástavbě rodinných domů a v zástavbě bytových domů dle příslušné vyhlášky, který by umožnil bezkolizní umístění sítí technické infrastruktury. Bude zajištěn přístup k nové zástavbě pro požární techniku dle příslušných ČSN a předpisů, zároveň nebude ztížen přístup ke stávající zástavbě.

#### SILNICE II. A III. TŘÍDY:

1) Řešení územního plánu stanovuje úpravu hlavní komunikace v Košetících (úprava křižovatek, šíře vozovky, zřízení přechodů pro chodce a doprovodné zeleně) v celém

průběhu tak, aby došlo k maximálnímu snížení negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu a její obyvatele.

~~2) Vymezuje se koridor pro homogenizaci stávající silnice II/112 kolem současné osy komunikace v zastavěném i nezastavěném území dle ZÚR Kraje Vysočina v proměnné šířce. Podmínkou pro umístění veřejné infrastruktury je zajištění snížení hlukové zátěže sídla dopravou, ochrana a rozvoj doprovodné zeleně a zachování veřejných prostranství, přes něž jsou napojeny okolní nemovitosti. V koridoru nebudou umísťovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby homogenizace silnice II. třídy.~~

### **MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

Skelet místních komunikací bude postupně doplňován (rozvojové lokality) a stavebně a technicky vylepšován (stávající komunikace). Budou upřednostňovány dopravně zklidněné komunikace.

~~3)2) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové místní komunikace vedoucí mimo zastavěné území:~~

- ~~• nová komunikace pro obsluhu rozvojové plochy bydlení v Košetících na severu (VP-Z43)~~
- ~~• nová komunikace pro obsluhu rozvojové plochy řemeslné výroby VS – Z113 v Košetících na severu (VP-Z113a)~~

~~4)3) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu budou provedeny tyto úpravy na skeletu místních komunikací:~~

- ~~• vedení místní komunikace do lokality bydlení na severu v Košetících spolu s úpravou napojení na stávající MK a na navrhovanou hlavní komunikaci v lokalitě (VP-Z44) skrz plochu Z5~~
- úprava vedení komunikace z návsi k obchodnímu středisku a od zámku k lokalitě Na Sádkách v Košetících včetně výhyben dle normových parametrů
- vedení místní komunikace do lokality bydlení na západě v Košetících (VP-Z45) spolu s úpravou napojení na stávající MK a na navrhovanou komunikaci do lokality Na Sádkách skrz plochu Z9
- úprava ukončení komunikace směřující k hřišti na východě Košetic normovým obratištěm v rámci plochy sportu (Z36) a její šířková úprava včetně výhyben dle normových parametrů (VP-Z46), napojení jednosměrně kolem hřiště ke kapliče (VP-Z47)
- změna účelové komunikace vycházející od hřiště směrem na zemědělský areál na místní komunikaci směřující podél rozvojových ploch na jihovýchod, obsluhující rozvojové lokality bydlení a zemědělství (VP-Z48)
- úprava dle historických vzorů stávajících komunikací na celé návsi v Košetících a v Nové Vsi
- nová místní komunikace pro obsluhu rozvojové plochy Z110 – SV (PV – Z110a) na severním okraji sídla Košetice

~~5)4) V souvislosti s úpravami parkování ve všech místních částech územní plán plánuje úpravu šířky vozovky na skeletu místních komunikací.~~

### **ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

~~6)5) V územním plánu je vyznačen stávající skelet základních funkčních účelových komunikací v krajině spolu s návrhy na nutné doplnění. Některé komunikace v obci, sloužící dnes převážně soukromým účelům, budou přístupné veřejně.~~

~~7)6) V souvislosti s úpravami využití krajiny územní plán navrhuje obnovu zaniklých účelových komunikací (lesních a polních cest), včetně doprovodné zeleně.~~

~~8)7)~~ V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové účelové komunikace mimo zastavěné území:

- vedení účelové komunikace k lesu a Cihelskému rybníku (VP-Z72)
- vedení účelové komunikace nezpevněné v zeleni podél lesa od ČOV směrem k Očihovu (VP-Z75)
- vedení účelové komunikace pro zemědělskou techniku po hraně Borku – úsek pro spojení stávajících lesních cest (VP-Z76)
- vedení účelové komunikace pro zemědělskou techniku v lokalitě Nad Kachlířkou – úsek pro spojení stávající polní cesty se silnicí II. třídy (VP-Z78)
- vedení účelové komunikace v zeleni v trase modré turistické značky mezi lokalitami Na Sádkách a Borek (VP-Z79)
- vedení účelové komunikace pro zemědělskou techniku v lokalitě V hádkách – úsek pro překonání Pekelského potoka (VP-Z82)
- vedení účelové komunikace pro zpřístupnění nově navrženého rybníka a navržené rekreační pláže v lokalitě V Hádkách (PV – Z65a)
- nová komunikace v zeleni pro cykloturisty od silnice III. třídy do lesa v lokalitě Vystrkov pro napojení na stávající lesní cestu (VP-Z83)
- vedení účelové komunikace v zeleni podél lesa na jihu Košetic přes vrch Vystrkov k silnici III. třídy (VP-Z84) s vedením nové turistické trasy
- příprava na obnovení spojení do údolí nad Košeticemi (VP-Z93)
- příprava na obnovení spojení do Krasolesí (VP-Z94)

~~9)8)~~ V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu budou provedeny tyto úpravy na skeletu účelových komunikací:

- obnova přístupu z hráze rybníka pod Beránkovým mlýnem do lesa (VP-Z73)
- obnova statutu účelové komunikace podél Pekelského potoka (VP-Z74)
- skutečné vedení přístupu k Novému rybníku (VP-Z77)
- obnova přístupu od Nové Vsi a Krasolesí k rybníku v Pekle (VP-Z80)
- skutečné napojení cest na východě Krasolesí na silnici III. třídy (VP-Z81)

#### **DOPRAVA V KLIDU**

~~10)9)~~ Plochy pro garážování vozidel budou řešeny samostatně. Další potřebná stání budou vymezena v uličním profilu anebo vestavováním do objektů na pozemcích domů, citlivě k daným terénním podmínkám dle předpokladu úpravy místních komunikací na komunikace zklidněné obytné.

~~11)10)~~ Všechny nové rozvojové plochy pro trvalé bydlení i pro sport a rekreaci musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel.

~~12)11)~~ Pro rozvojové lokality bydlení, areály výroby, služeb a maloobchodu a pro stavební rozvoj v zastavěném území budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben.

~~13)12)~~ Pro návštěvníky budou vymezena nová veřejná parkoviště v rámci úprav veřejných prostranství místních částí (do 50míst).

#### **4.1.2 HROMADNÁ DOPRAVA**

Územní plán neplánuje úpravy místní hromadné dopravy a dopravních zařízení. Navrhuje se

zachovat obsluhu místních částí hromadnou dopravou včetně zachování zastávek na silnicích II. a III. třídy, a případně lépe zorganizovat spojení mezi místními částmi a centrem v Košetících s obsluhou i místní části Krasolesí.

#### 4.1.3 TURISTICKÉ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ KOMUNIKACE

Jedná se o cesty, stezky a pěšiny, po kterých vedou trasy a jejich propojení pro pěší, cyklistické a další rekreační využití. V místech těchto komunikací jsou vymezeny koridory upřesněné dle způsobu využití a s případnými podmínkami v šířce 2m na obě strany od osy.

##### PĚŠÍ TURISTICKÉ TRASY

- | ~~14~~13) Územní plán vytváří podmínky pro vybudování pěšího propojení podél silnice III. třídy z Košetíc do Nové Vsi (napojení na žlutou turistickou značku)
- | ~~15~~14) Dále územní plán vytváří podmínky pro vybudování pěšího propojení mezi Košetícemi – lokalitou na Sádkách, Novou Vsí, Krasolesím, lokalitou Vystrkov (napojení na turistickou značku), lokalitou Na Hradě, Onšovem, Martinicemi, Chyšnou (napojení na turistickou značku) a plánuje tudy vést naučnou stezku „za historií Košeticka“.
- | ~~16~~15) Navrhuje se při úpravách všechny trasy doplnit o doprovodnou zeleň a případně upravit pro cykloturisty.

##### CYKLOTRASY

- | ~~17~~16) Plánuje se koridor cyklotrasy z Košetíc přes Krasolesí směr Radějov a z Košetíc směr Martinice po silnicích III. třídy, místních a účelových komunikacích, s propojením po stávající silnici II. třídy.
- | ~~18~~17) Připouští se vyznačení cyklotrasy v souběhu s případnou novou naučnou stezkou.

#### 4.1.4 DOPRAVNÍ VYBAVENOST

V územním plánu se další dopravní vybavenost nepředpokládá. Součástí vymezení ploch pro dopravu jsou parkoviště, včetně jednoho pro nákladní automobily a zemědělské stroje.

## 4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V územním plánu se technická infrastruktura řeší v koridorech v šíři dle jednotlivých druhů. Některé z těchto koridorů nejsou zobrazitelné, proto je pro jejich zobrazení zvoleno vedení prostřednictvím směrových os.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů. Obecně je koridor možno využít v celé jeho šíři při respektování prostorových požadavků daných platnou legislativou. V koridorech nebudou umístovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

#### 4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

Koridory hmotových systémů mají šíři 2m od osy na obě strany.

##### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- 1) V územním plánu bude plně přebírán stávající funkční vodárenský systém a využíván pro zásobování nových lokalit, které jsou v dosahu tlakových možností stávající soustavy s dostatečnou kapacitou zdrojů a akumulace ve vlastních Košetících (vyjma místní části Nová Ves a Krasolesí a prostorově odloučených lokalit v krajině).
- 2) Nezásobené prostorově odloučené lokality budou nadále vybaveny lokálním zásobováním pitnou a užitkovou vodou z vlastních zdrojů (domovních studní). Pro tyto lokality, kde není vodojem vůbec zastoupen, musí být udržovány funkční přístupové cesty k vodním nádržím v blízkosti (rybníky Nový, Cihelský, Novoveský, Kachlířka) jejichž zachování je podmínkou ÚP.

##### KANALIZACE

- 3) Všechny nové lokality pro bydlení budou vybaveny oddílnou splaškovou kanalizací, jejíž nové části mohou být zaústěny do stávající trubní jednotné nebo oddílné sítě

s napojením na ČOV. Jinak musí být zajištěno lokální zneškodňování v domovní ČOV nebo jí ekvivalentní technologii čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou. Nové rozvojové plochy s počtem nad 4RD a také nově budovaná veřejná prostranství (vyjma parků) budou také vybaveny oddílnou dešťovou kanalizací.

- 4) V územním plánu je předpokládáno dobudování oddílné dešťové kanalizace v sídlech při potřebné rekonstrukci stávající jednotné sítě pro všechny zastavěné plochy.
- 5) Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací budou nadále odvodněny samostatnými větvemi pro odvod atmosférických srážek, zaústěny budou přímo do místních vodotečí. Parkovací plochy a veřejná prostranství budou vybaveny samostatnými dešťovými sběrači.
- 6) Územní plán nadále předpokládá čištění odpadních vod stávající ČOV v Košeticích s dostatečnou kapacitou, navrhuje se její intenzifikace na maximálně 1500EO.
- 7) Ostatní výše nezmíněné prostorově odloučené lokality budou nadále vybaveny lokálním zneškodňováním splaškových a dešťových vod (bezodtokové jímky vyvážené do ČOV, ale lépe nové domovní ČOV)

#### **VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

8) Plánuje se vybudování nového rybníka s retenční funkcí v lokalitě V hádkách pod Krasolesím.

8)9) Plánuje se revitalizace Pekelského potoka včetně údolní nivy, která bude udržovaná jako trvalý travní porost s existencí aluviálních lučních biotopů.

#### **4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY**

Koridory energetických systémů mají šířky dle způsobu vedení – u kabelového vedení elektro 22kV 2m od osy a u vzdušného vedení elektro 22kV 7m od osy na obě strany.

#### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

9)10) Územní plán využívá část zbylých kapacit výkonu stávajících trafostanic 22/0,4 kV pro zajištění odběrů pro navržené nové lokality v celém řešeném území, plánuje jejich posílení v rámci stávajících trafostanic, příp. výměnu za moderní v případě, že jejich kapacita nestačí.

10)11) Pro odběry v nové lokalitě v jižní části Košetic u průmyslové zóny je naplánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího k lokalitě zemědělského areálu.

11)12) Pro odběry v nové lokalitě v jižní části Košetic u rybníka je naplánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího k lokalitě zemědělského areálu.

12)13) Pro odběry v nové lokalitě ve východní části Košetic v zóně drobné výroby je naplánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22 kV k lokalitě zemědělského areálu a je zokruhována k navrhované trafostanici níže.

13)14) Pro odběry v lokalitě bydlení a areálu sportu ve východní části Košetic je plánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS novým samostatným kabelovým vedením 22 kV do TS uvedené výše a níže.

14)15) Pro odběry v lokalitě bydlení u bytovek v Košeticích je plánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS novým samostatným kabelovým vedením 22 kV do TS uvedené výše a ke stávající TS nad zámeckým parkem.

15)16) Pro odběry v lokalitě bydlení a rekreace na severu Košetic je plánována nová kompaktní trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS novým samostatným kabelovým vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího k centru obce.

16)17) Pro odběry v lokalitě bydlení na západě Košetic je plánována nová kompaktní

trafostanice TSN. Připojena je jako koncová TS novým samostatným vn vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího západně od obce.

- | ~~17)~~18) Připojení nových lokalit na spotřební síť rozvodu nn 0,4 kV bude realizováno jednak samostatnými kabely na výstupním rozvaděči nn 0,4 kV příslušné trafostanice, případně na nejbližším síťovém rozvaděči stávajících rozvodů nn.

#### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

- | ~~18)~~19) Plánuje se doplnění veřejného osvětlení v rozvojových plochách včetně potřebné rekonstrukce stávající soustavy.

#### **VYTÁPĚNÍ**

- | ~~19)~~20) V územním plánu není počítáno s napojením Košetic na distribuční síť zemního plynu.
- | ~~20)~~21) Navrhuje se využívat obnovitelných zdrojů energie.

#### **ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE**

- | ~~21)~~22) Navrhuje se konverse solární radiace na el. energii (např. využití pro osvětlení domovních vstupů, zahrad, veřejného osvětlení, svislých dopravních značek na pozemních komunikacích). Vždy je nutné tyto zdroje kombinovat se zdroji konvenčními.
- | ~~22)~~23) Pro rodinné domy je možné využívat i tepelná čerpadla napojená na odběr nízko potenciálního tepla z atmosféry, případně zemních vrtů. Nelze opomenout ani biomasu, především odpadní dřevní hmotu, ke konverzi na teplo, (především vhodné pro RD).
- | ~~23)~~24) Větrné elektrárny nebudou povolovány.

#### **4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ**

- | ~~24)~~25) Územní plán propojuje budoucí zástavbu v nových lokalitách, uvnitř intravilánu, kabelovým napojením na stávající síťové rozvaděče. V nových lokalitách budou tyto radiální větve ukončeny uživatelskými rozvaděči.

#### **4.2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

- | ~~25)~~26) Územní plán doplňuje systém o nová stanoviště pro sběr tříděných komponentů, především u nových ploch určených k zástavbě.
- | ~~26)~~27) Pro likvidaci biologických látek se plánuje zřídit obecní (případně jako součást zařízení pro údržbu veřejné zeleně) kompostovou deponii a kompostovou hmotu využívat ke kultivaci obecní zeleně.
- | ~~27)~~28) Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

### **4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA)**

Rozmístění zařízení veřejného občanského vybavení se považuje za stabilizované. Případného potřebného rozšíření kapacity těchto zařízení bude dosaženo v rámci stávajících funkčních ploch, popřípadě adaptací vhodných objektů, či rozšířením do nových ploch.

### **4.4 DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

**(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ).**

Pro umístování zařízení komerčního vybavení sloužícího místním občanům (obchod, služby) jsou vhodné především plochy ve smíšeném venkovském území podél osy tvořené návsí u obchodního střediska a přilehlou částí hlavní ulice v Košeticích. Mimo jádrové prostory zástavby sídelních částí se neumožní vznik čistě obchodních ploch.



Další rozvoj občanského vybavení je možný využitím přípustných funkcí rozvojových ploch - ploch občanského vybavení, ploch smíšených a výrobních, ploch rekreace, ploch technické infrastruktury, ploch dopravních. Jedná se o stavby související s rozvojem podnikání a zaměstnanosti v oblasti služeb, sportovních a relaxačních aktivit, cestovního ruchu.

Sportovní plochy se zařízeními rekreace a volného času se budou rozvíjet v Košetících v návaznosti na stávající plochy u fotbalového hřiště. Pro sportovní vybavení (hřiště) jsou vyhrazeny plochy v celém sídle v rámci veřejných parků.

## **4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

1) Mezi veřejná prostranství jsou zařazeny plochy v následujících lokalitách:

Náves v Košetících a Nové Vsi, okolí silnic v sídlech, místní a účelové komunikace všech tříd (viz kapitola doprava)

### **OBCENÉ POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

- 2) Stanovuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 85%.
- 3) V nových lokalitách pro výstavbu budou povinně vznikat veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň.
- 4) Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů). Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.
- 5) Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi negativně zasahováno.

Územní plán ukládá:

### **ÚZEMÍ NOVÉ NÁVSI V KOŠETICÍCH**

- 6) přestavět jak uspořádání ústředního prostoru, tak uspořádání navazujících ulic do menších provozních celků, které by korespondovaly s okolním využitím a zároveň umožnily obslužnou, pobytovou a shromažďovací funkci.
- 7) v úrovni komunikací upravit přístup od Velké Strany do návsi a na ní upravit parkovací plochy a celkově ji více ozelenit.
- 8) Náves bude dokoňponována novými prvky parteru včetně parkingu a parkové úpravy.

### **OSTATNÍ VÝZNAMĚJŠÍ PROSTRANSTVÍ**

- 9) Prostor hlavních komunikací v Košetících a místní komunikace Velká Strana spolu s postranními veřejnými prostory změnit z převážně dopravní funkce na převážně obytnou, s doplněním o vzrostlou zeleň.

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

### **5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

- 1) Cílem koncepce uspořádání krajiny je [zvýšení přirozených funkcí krajiny \(akumulační a](#)

retenční funkce), zvýšení biodiverzity území a diverzifikace způsobu hospodaření dle konkrétních půdních a stanovištních podmínek, zachování charakteru zemědělské krajiny při současném posílení funkce zeleně mezi jednotlivými hony zemědělské půdy, v blízkosti zástavby, cest, komunikací a vodních ploch.

- 2) Využití půdy zůstane zachováno dle druhů katastrálních pozemků, se změnami dle územního plánu.
- 3) Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájem ochrany přírodních zdrojů a ÚSES. Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovávány břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, budou doplňovány.
- 4) Požaduje se obnova přirozeného vodního režimu pramenišť, údolních niv a přirozeně podmáčených pozemků a obnova jejich přirozené retenční funkce prostřednictvím zrušení odvodňovacích staveb a rozšíření pásu trvalého travního porostu pro omezení splavování živin do vodního toku. V rámci těchto pozemků bude umožněna výstavba akumulčních a retenčních vodních nádrží a to i nad rámec konkrétních vymezených rozvojových ploch
- 5) Mokřady, prameniště a vlhké a podmáčené lokality v návaznosti na vodní toky a vodní zdroje budou udržovány v přirozeném stavu a dále bude podporována jejich ekologická funkce – především rozvoj retenčních schopností krajiny a biodiverzity
- 6) V ploše EVL Martinický potok bude údržba a péče probíhat na základě souhrnu doporučených opatření. Registrované významné krajinné prvky budou opatřeny ochranným plánem, který navrhne jejich vhodnou údržbu pro zachování mapovaných hodnot.

4)7) Jsou vymezeny nové plochy pro trvalé travní porosty spolu s plochami pro mimolesní vysokou a keřovou zeď a lesy:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Související veřejně prospěšné stavby a opatření
KO	NP	K29	zeleň vysoká a izolační (2.etapa)	
		K30	zeleň vysoká a izolační	
		K31	zeleň vysoká a izolační	
		K67		V G24
		K68		V G23
		K69		V G22
		K70		V G21
		K92	zeleň vysoká a izolační	
		K95	s podmínkou nezastavitelnosti	
		K28	zeleň vysoká a izolační pouze mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s podmínkou provedení biologických průzkumů	
NL	K90	Zalesnění pouze mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a	V R13	
	K91	živočichů	V R14	

označ. lokality	plocha rozdílného o využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Související veřejně prospěšné stavby a opatření
	NZp	K85	trvalý travní porost s podmínkou nezastavitelnosti	
		K86		
		K87		
		K96		

### LOUKY A PASTVINY, OBNOVA MEZÍ

- 5)8) Počítá se s omezeným využitím pozemků TTP pro pastvu, v rozsahu, který by nadměrně nenarušoval rostlinný kryt.
- 6)9) Navýšení ploch trvalých travních porostů na úkor orné půdy je vyžadováno především na svazích a v údolnicích, v místě pramenišť a mokřadů ale také na pozemcích navazujících na zastavěná území a vodní plochy. Při vodních tocích bude zatravnění přesahovat manipulační pásmo vodního toku a jiných vodních útvarů.
- 7)10) Územní plán ukládá chránit a dále rozvíjet remízy a meze ve volné krajině.
- 11) Plochy současných travních porostů budou chráněny před samovolným zarůstáním pravidelnou údržbou.

### LESY

- 8)12) Územní plán počítá se stávající rozlohou lesa, přičemž navrhuje i další zalesňování.
- 9)13) Územní plán nepřipouští takové změny v území, které by negativně ovlivnily imisní zátěž lesních porostů, která se v současné době pohybuje v pásmu D – nejnižší patrná imisní zátěž.
- 10)14) Lesy budou v plochách ÚSES postupně nahrazovány ze smrkových monokultur na ekologicky stabilnější smíšené porosty (dle mapovaného lesního typu).
- 15) V místech mapovaných přírodních lesních biotopů bude prostřednictvím lesních hospodářských plánů zajištěna jejich ochrana, přirozená obnova a těžba bude probíhat pouze výběrným způsobem.

### MIMOLESNÍ VYSOKÁ ZELEŇ

- 11)16) Je navrženo začlenění stávajících výrobních objektů do krajiny – doplnění ozelenění obvodu stávajících zemědělských areálů.
- ~~12)17) Rozptýlenou zeleň v krajině pojímá ÚP jako pozůstatky tradičního hospodaření a uspořádání krajiny v minulosti a ukládá povinnost vlastníkům pozemků tyto prvky zachovat a dále rozvíjet. Toto však neplatí v případě neudržovaných ploch, které jsou evidovány katastrem jako jiná plocha. Prvky rozptýlené zeleně budou zrevidovány pro návrh na vyhlášení Krajinných prvků dle nařízení vlády. Mimorelní vysoká zeleň bude rozvíjena pouze v rámci ploch s funkčním využitím NP – plochy přírodní – vysoké zeleně – izolační zeleň a doprovodná zeleň v krajině a nebude rozšiřována do okolních pozemků. Dále bude nad rámec ploch s funkčním vymezením NP podporován rozvoj liniové zeleně na pozemcích místních a účelových komunikací nebo v rámci navazujících zemědělských pozemků.~~
- 13)18) Silnice v zastavěném území i v krajině se plánují osázet stromořadími. Současná stromořadí budou revidována, popř. doplněna o nové dřeviny.

## MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU

Správní území Košetice je součástí oblasti krajinného rázu Pelhřimovsko a Střední Posázaví a územní plán v nich vymezuje místo krajinného rázu (dále jen MKR) v rámci svého správního území:

**Košeticko** – intenzivně využívané území s velkými bloky orné půdy obklopující spádovou obec Košetice, kde se také soustředí zemědělská prvovýroba typu JZD, je charakteristickým rysem MKR.

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto přírodní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Zdvížená plošina monotónního charakteru s četnými výhledy
- Povodí Martinického, Pekelského a Košetického potoka s potenciální vegetací Udatnových olšin
- Zdroje pitné vody a ochranná pásma zdrojů pitné vody

Negativní projevy přírodní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- Umělá koryta vodotečí a odvodnění zemědělské půdy, vysoký obsah živin v povrchových vodách
- Velmi malá pestrost bioty

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto kulturní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Malebné sídelní lokality v krajině, které sloužily dnes již zaniklé tvrzi v Košetících jako poplužní dvory
- Cenná architektura na návsi v Košetících – barokní zámecký dvůr s hospodářskými budovami, kostel
- Sakrální prvky v obci Košetice – milník, socha sv. Jana Nepomuckého
- Charakter tradiční zemědělské obce

Negativní projevy kulturní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- velké bloky orné s absencí doprovodné zeleně
- nesourodost nového zemědělského areálu s okolní zástavbou a krajinou
- zámecký areál s hospodářskými dvory ztratí novou výstavbou návaznost na okolní krajinu

Opatření k ochraně MKR Košeticko:

- ozelenění zemědělského areálu
- vytvoření pásů mimolesní zeleně ve volné krajině, především podél cest, silnic a podél jednotlivých bloků orné půdy
- striktní nezastavitelnost zeleně obklopující zámecký areál (zahrady a parková zeleň, přírodní zeleň podél komunikace do odloučené lokality Na Sádkách)

## 5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Na prvcích ÚSES je vyžadováno zajištění migrace i trvalé existence přirozené rostlinné a živočišné říši. V rámci těchto prvků budou cílová společenstva odpovídat potenciální přirozené vegetaci. Na pozemcích lesa bude výsadba po obmytí odpovídat mapovaným lesním typům. Dodržovány budou při zabezpečování funkčnosti ÚSES požadované parametry i navržené trasování. Při realizaci výsadeb v místě ÚSES se bude vycházet z Biogeografického členění ČR.

**Regulativy pro existující biocentrum**

Dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce). Rušivé činnosti (jako je umisťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřípustné.

### Regulativy pro existující biokoridor

Bude umožněna migrace všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalá existence v biokoridoru. Proto jsou přípustné širší možnosti hospodářského využití - biokoridor může být z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských zařízení, čistíren odpadních vod atd. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

### Regulativy pro prvky ÚSES navržené k založení

Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží - jsou vyloučeny činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu.

#### 5.2.1 REGIONÁLNÍ BIOCENTRA

Vymezují se následující:

kód RBC	název	kat. území	význam	Plocha (ha)	Cílové ekosystémy
RBC 741	Borek	Košetice – hraniční se správní obcí Křešín (k.ú. Kramolín u Křešína)	vymezené funkční	4963	BUAD
NÁVRH OPATŘENÍ:		Funkčnost prvku je zabezpečena v rámci plochy VPS U157 dle ZUR Kraje Vysočina, zpřesněné na hranice parcel.			
RBC 742	Meandry u Jiříček	Košetice – hraniční se správními obcemi Křelovice (k.ú. Jiříčky) a Onšov (k.ú. Onšov)	vymezené funkční	36	LONO
NÁVRH OPATŘENÍ:		Funkčnost prvku je zabezpečena v rámci plochy VPO U158 dle ZUR Kraje Vysočina, zpřesněné na hranice parcel.			

#### 5.2.2 REGIONÁLNÍ BOKORIDORY

Vymezují se následující:

kód RBK	název	kat. území	význam	délka (m)	Cílové ekosystémy
RBK 409	Borek – Meandry u Jiříček	Košetice – hraniční se správní obcí Chýstovice (k.ú. Chýstovice)	vymezený funkční	93	BUAD
NÁVRH OPATŘENÍ:		Funkčnost prvku je zabezpečena v rámci plochy VPO U191 dle ZUR Kraje Vysočina, zpřesněné na hranice parcel.			

#### 5.2.3 LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Vymezují se následující:

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha (ha)	Cílové ekosystémy
BC 1	Na hradě	Košetice	Vložené funkční	3,1 ha	BUAD
BC 2	V hejlech	Košetice	Vložené funkční	3,1 ha	BUAD
BC 3	V Pekle	Košetice – hraniční se správní obcí Buřenice (k.ú. Buřenice)	Vymezené funkční	1,4 ha	BUAD
BC 13	U vodojemu	Košetice – hraniční se správní obcí Křelovice (k.ú. Křelovice)	Vymezené funkční	1,6 ha	BUAD
BC 24	U silnice	Košetice	Vymezené funkční	3,3 ha	LONO
BC 26	Beránkův mlýn	Košetice	Vymezené funkční	2,2 ha	LONO

#### 5.2.4 LOKÁLNÍ BOKORIDORY

Na částečně funkčních prvcích ÚSES je vyžadováno dodržení návrhu opatření, který je k těmto prvkům zpracován. Vymezují se následující:

kód LBK	název	kat. území	význam	Délka (m)	Cílové ekosystémy
BK 2	Jiříkov	Košetice	Vymezený částečně funkční	2356	BUAD
NÁVRH OPATŘENÍ:		Funkčnost BK bude zabezpečena v rámci navržené mimolesní zeleně K67 až K70			
BK 4	V občinách	Košetice – přechází do k.ú. Radějov	Vymezený funkční	30	BUAD
BK 12	Háj	Košetice	Vymezený funkční	1705	BUAD
BK 23	Pekelský potok	Košetice	Vymezený částečně funkční	1534	BUAD, LONO
NÁVRH OPATŘENÍ:		Funkčnost BK bude zabezpečena v rámci navrženého zatravnění K85.			
BK 25	Hrozný žlab	Košetice	Vymezený částečně funkční	1620	BUAD, LONO

NÁVRH OPATŘENÍ:		Funkčnost BK bude zabezpečena v rámci navržené mimolesní zeleně K87 a zatravnění K86.			
BK 27	Pekelský potok	Košetice	Vymezený funkční	1170	BUAD, LONO

### 5.2.5 INTERAKČNÍ PRVKY

kód IP	název	kat. území	význam	Cílové ekosystémy
IP 1		Košetice	Navržený nefunkční	BUAD
<b>Opatření k zajištění funkčnosti</b>				
V hranicích interakčního prvku zajistit úpravu ozelenění a tím funkčnost. Zeleň bude mít charakter roztroušený a v místě rozšíření IP bude rozšířen stávající remízek až k lesu.				
IP 2		Košetice	Navržený nefunkční	BUAD, LONO
<b>Opatření k zajištění funkčnosti</b>				
V hranicích interakčního prvku zajistit úpravu ozelenění a tím funkčnost. V místě podmáčení provést založení mokřadní vegetace. Zeleň bude mít charakter kompaktní s enklávami trvalého travn.porostu.				
IP 3		Košetice	Navržený nefunkční	BUAD, LONO
<b>Opatření k zajištění funkčnosti</b>				
V hranicích interakčního prvku zajistit úpravu ozelenění a tím funkčnost. V případě podmáčení provést založení mokřadní vegetace. Zeleň bude mít charakter kompaktní s alejí podél cesty.				

### 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Jednou z hlavních priorit územního plánu je vytvoření prostupné krajiny. Územní plán vytváří krajinu prostupnou pro člověka (obnova cestní sítě a zakládání turistických tras – viz. kapitola 4.1.1 a 4.1.3) i živočichy (sít' ÚSES – viz. kapitola 5.2). Realizace těchto prvků bude vyžadována při uplatňování územního plánu.

Na základě návrhu územního plánu, pozemkové úpravy nebo pasportu stezek a cest v krajině bude obnovována zaniklá cestní sít' v krajině. Součástí všech účelových komunikací bude pás na každou stranu pro zatravnění a výsadbu stromořadí.

V rámci územního plánu proto budou realizovány opatření v krajině. Požaduje se realizace zeleně podél místních a účelových komunikací, dosadby stávajících mezí a břehových porostů. Doprovodná zeleň místních a účelových komunikací bude realizována v rámci pozemků s tímto funkčním využitím nebo na základě domluvy s majiteli navazujících zemědělských pozemků. Neplánuje se další rozšiřování mezí a remízku mimo vymezené pozemky s tímto funkčním vymezením.

Zemědělské plochy je žádoucí obohacovat o krajinné prvky s funkcí protierozní a ekostabilizační. Stávající krajinné prvky na zemědělské, především orné půdě budou chráněny.

Budou zmapovány a systematicky odstraňovány bariéry na vodních tocích způsobující neprostupnost vodního toku pro ryby.

Migrační koridor vybraných velkých savců musí zůstat bez migračních překážek (staveb,

včetně oplocení).

Gílem koncepce územního plánu je vytvoření prostupné krajiny. Územní plán vytváří krajinu prostupnou pro člověka (obnova cestní sítě a zakládání turistických tras) i živočichy (sít ŮSES a dálkový migrační koridor). Tyto prvky ukládá územní plán chránit. Všechny stávající cesty budou zachovány a doplněny o nové. Využití stávající sítě lesních a polních cest je přípustné pro cyklostezky i turistické trasy.

## 5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje zatravnění všech pozemků, které se takto v současné době využívají (dle LPIS) a nad rámec navrhuje také zatravnění pozemků v ochranném pásmu vodního zdroje Košetice.

V místech zvýšené erozní ohroženosti (svahy bez ochranné vegetace) je vyžadováno dodržování správné zemědělské praxe (preventivní vrstevnicové obdělávání, přerušovací pásy, zakládání zatravněných teras v ojedinělých případech i suchých poldrů). Zároveň je vyžadováno monitorování erozních událostí a zajištění nápravy v případě významných smyvů půdy prostřednictvím technických protierozních opatření (příkopy, polní cesty s protierozní funkcí, terasy, meze)

Územní plán vyžaduje zatravnění svažitéch částí pozemků a údolnic, které jsou náchylné k vodní erozi a následnému odlivu půdních částic korytem vodního toku. Je navržena obnova a zřízení liniové zeleně a remízků kolem stávajících polních cest.

Konkrétněji může řešit protierozní ochranu půdy v krajině komplexní pozemková úprava.

Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

## 5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Hranice aktivní zóny a stoleté vody je ve správním území Košetec vymezena mimo zastavěné území na Martinickém potoce, kde bude ponechán souvislý pás luk, popř. obhospodařovaná mimolesní zeleň. S ohledem na přítomnost Evropsky významné lokality na Martinickém potoce na něm nebudou prováděna žádná další opatření proti povodním.

Podél stávajících i navržených polních cest bude řešeno jejich odvodnění do břehového pásma vodního toku v rámci zatravněných příkopů.

Vymezuje se následující vodní plocha s retenční funkcí:

označ. lokality	plocha rozdílných o využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Související veřejně prospěšné stavby a opatření
KO	W	K64	rybník –pouze mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s podmínkou provedení biologických průzkumů	V R60

## 5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

- 1) Pro větší využívání krajiny pro pěší a cyklistickou turistiku budou realizovány cesty, propojující místní části se stávajícím systémem turistických a cyklistických značených cest na území ČR. Dále se plánuje rekreační využití vyhrazených areálů a speciálních stezek pro jízdu na koních. Tyto stezky budou odděleny od ostatních (pěších, cyklistických a vozových) cest a budou zřizovány jako součást jezdeckých areálů.
- 2) Rekreační využití krajiny bude respektovat příslušnost většiny území k OP vodního



zdroje Švihov a bude omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES.

- 3) Letní rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice, pěší turistice, eventuálně rekreační jízdě na koních. Poměrně nízká intenzita předpokládaného rekreačního využití nesmí mít negativní důsledky na přírodní prostředí.
- 4) U jednotlivých sídel se rekreační využití krajiny omezí na plochy veřejné zeleně, vodní plochy a výhledově též na možnosti přiměřeného využívání nově založených ploch vysoké zeleně, lesů a luk pro každodenní rekreaci.
- 5) Pro větší využívání silnic III. třídy a spojení obcí cyklistickou dopravou budou vyznačeny a udržovány nové cyklistické značené trasy mezi nimi, které mohou navázat na plánovanou naučnou stezku - především mezi Košetnicemi, Novou Vsí a Krasolesím.

## **5.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V území se nenacházejí ani nepředpokládají dobývací prostory přípustné pro dobývání ložisek nerostných surovin. Je provedeno pouze vymezení poddolovaných území mimo zastavěné části hlavních sídel v grafické části územního plánu.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČ.STANOVENÍ ZÁKAZU STAVEB DLE §18 Odst.5 SZ), POPŘÍPADĚ 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)**

### **6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ**

#### **6.1.1 STRUKTURA PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHL. 501 / 2006**

V následující tabulce jsou uvedeny všechny plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „funkčních ploch“) zastavěného, nezastavěného území a zastavitelných ploch v řešeném území.

Do funkčních ploch v tabulce nejsou zahrnuty stávající a navrhované pozemní komunikace s podrobným rozdělením dle typu (na rozdíl od grafické části) a také podrobné rozdělení ostatních ploch využívaných sezónně nebo pouze místně (turistické stezky, cyklistické tratě, plochy lesního hospodářství atd.)

**Pro územní plán jsou stanoveny tyto podrobněji členěné plochy funkčního využití:**

Plochy bydlení – BI, BV, BH

Plochy smíšené obytné – SV

Plochy občanského vybavení – OV, OM, OS, OH

Plochy smíšené výrobní – VS

Plochy výroby a skladování – VL, VZ

Plochy zeleně - ZS, ZSn, ZP

Plochy rekreace – RZ, RH, RN , RX

Plochy technické infrastruktury – TI

Plochy dopravní infrastruktury – DS

Plochy zemědělské – NZ, NZp

Plochy lesní – NL

Plochy přírodní – NP

Plochy vodní a vodohospodářské – W

Plochy veřejných prostranství – PV, ZV

**Stanovené dělení je včetně obecné (předpokládané) charakteristiky hlavního využití uvedeno v následující tabulce:**

značka	název funkční plochy	obecná charakteristika
BI	PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech – městské a příměstské	bydlení městského typu v rodinných domech s vyložením chovu hospodářských zvířat
BV	PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské	bydlení venkovského typu v rodinných domech, resp. v dvojdomcích - nízkopodlažní zástavbě s možným spojením se zemědělskou činností - hospodářským využitím pozemků (rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva ) - vždy pouze pro vlastní potřebu a nenarušujícím obytné objekty sousedů.
BH	PLOCHY BYDLENÍ - v bytových domech	bydlení v bytových domech s možným nebytovým využitím parterů nerušícími obslužnými funkcemi místního významu
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské	bydlení v rodinných domech; občanské vybavení pouze v družích a rozsahu potřebném pro obsluhu místních obyvatel
OV	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura	plochy určené pro plnění funkcí občanského vybavení – školství, zdravotnictví, veřejná správa, kultura, tělovýchova, služby, obchod
OM	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední	plochy komerčního vybavení (obchod, administrativa, ubytování, stravování), supermarketů a obdobné komerčně obchodní areály
OS	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení	plochy a objekty sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházející ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel, návštěvníků
OH	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - hřbitovy	hřbitov
VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ řemeslné výroby, služeb	výrobní a provozovny živnostenského charakteru – např. sídla firem, služby, hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku souvisejícího s provozem)
VL	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl	plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku souvisejícího s provozem)

značka	název funkční plochy	obecná charakteristika
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba	výrobní a provozovny zemědělského charakteru, ochranné pásmo plynoucí z rozsahu ploch rostlinné či živočišné výroby nesmí zasáhnout plochy s bydlením
ZS	PLOCHY ZELENĚ – soukromá, vyhrazená	plochy soukromé zeleně – zahrady, předzahrádky – v zastavěném území.
ZSn	PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená nezastavěná	plochy soukromé zeleně – zahrady, sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území
ZP	PLOCHY ZELENĚ – přírodního charakteru v sídle	plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu
RZ	PLOCHY REKREACE – zahrádkářské osady	zahrádkářské chaty, pozemky
RH	PLOCHY REKREACE – hromadná rekreace	rekreační domky vyhovující definici rodinného domu dle SZ v rekreačních areálech zájmových skupin obyvatel
RN	PLOCHY REKREACE – na plochách přírodního charakteru	chaty a chalupy stavebně neuzpůsobené pro celoroční obývání, veřejná tábořiště, rekreační louky (kempy), přírodní koupaliště
RX	PLOCHY REKREACE – specifické	stávající střelnice v přírodní zeleni bez oplocení - jen nezbytné technické vybavení, respektive pláž - návrh
TI	PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR. - inženýrské stavby	objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury – vodárny, vodojemy, ČOV, trafostanice, apod.
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR. - silniční	silniční infrastruktura, garážování nebo parkování vozidel; čerpací stanice pohonných hmot, odstavné plochy
NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	orná půda; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, slámy, hnoje, posedy)
NZp	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - nízká a rozptýlená zeleň – maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP)	louky a pastviny, extenzivní zeleň, sady: specifické využití ploch TTP; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, přístřešky pro pastvu, mobilní včelíny, posedy)
NL	PLOCHY LESNÍ – plochy užívané pro funkci lesa (PUPFL)	lesní porosty; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování dřeva, krmiva, krmelce, posedy, lesní cesty)
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ – vysoké zeleně- izolační a doprovodná zeleň v krajině	plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu, meze a remízky, stavby nezbytné pro obhospodařování (např. mobilní včelíny, posedy)
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní toky a plochy	vodní toky a plochy
PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	veřejná prostranství – ulice, náměstí, návsi, tržiště a další veřejné prostory - při rozdělení dle typu upřesněné na umístění místních nebo účelových komunikací
ZV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň	plochy veřejné zeleně – parky a parkově upravená zeleň, uliční zeleň jako součást veřejného prostoru

Vymezení jednotlivých funkčních ploch v řešeném území je předmětem grafické části – Hlavní výkres číslo 2.

#### Definice užívaných pojmů:

**Hlavní využití** – Funkce, které lze v území připustit a které by měly být v území vždy zastoupeny (**převažující využití**). Rozvojové (návrhové) plochy mají upřesněný účel využití blíže specifikován v kapitole 3, obecně všechny pak v kapitole 6.1.1.

**Přípustné využití** – Funkce, které lze v území obecně připustit. Případné funkční a prostorové kolize je třeba řešit především s ohledem na hlavní využití.




**Podmíněně přípustné využití** – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití musí být eliminován návrhem vhodných opatření. Proto jsou zavedeny pro takto označené účely využití podmínky, které budou řešeny následujícím způsobem: Při zpracování projektových dokumentací musí být zpracováno podrobnější řešení dokladující konkrétní účely využití plochy předpokládané k využití i ploch okolních a jejich možného vzájemného ovlivnění tak, aby nebylo schvalované využití na újmu přípustnému a zejména hlavnímu využití v území (funkční ploše).

číslo podmínky	popis
0	s podmínkou, že rozsah podmíněného účelu využití nebude větší než rozsah přípustného využití stavebního pozemku
1	s podmínkou více bytových jednotek v zástavbě tvořené viladomy (tj. architektonicky a hmotově odpovídající velké rodinné domy (vily))
2	s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro rekreaci
3	s podmínkou návaznosti na zástavbu stejného charakteru
4	s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro bydlení
5	s podmínkou nenarušení obytného prostředí nadlimitním hlukem
6	s podmínkou umístění parkovacích stání dle normových parametrů pro občanské vybavení na vlastním pozemku
7	s podmínkou zajištění hlukového odclonění podmíněného účelu využití
8	s podmínkou zajištění hlukového odclonění zásobovacího dvora na pozemku vůči obytným plochám
9	s podmínkou nenarušení klidových ploch rekreace nadlimitním hlukem
10	s podmínkou zajištění hygienického oddělení podmíněného účelu využití (hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici vlastního pozemku se zástavbou)
11	s podmínkou návaznosti na veřejný prostor (neoplocený veřejně přístupný pozemek)
12	s podmínkou umístění na vlastním pozemku se zástavbou, pokud tím nedojde k porušení kontinuity veřejného prostoru a narušení uliční čáry
13	s podmínkou, že zalesnění nepřesahuje výměru 5000m <sup>2</sup> , současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkce lesa, je umístěno mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a mimo BPEJ 1. a 2. třídy ochrany. Osázení rychle rostoucími dřevinami je z hlediska využití v územním plánu považováno za zvláštní typ zalesnění – vztahují se na ní stejné podmínky (viz výše).
14	s podmínkou, že se jedná o skladování sena, slámy, dřeva, krmiva anebo přístřešky pro pastvu, nepřesahující výměru 50m <sup>2</sup>
15	s podmínkou, že nedojde k ohrožení významného krajinného prvku anebo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
16	s podmínkou, že oplocení je možné jen jako dočasné, a to pouze mimo přírodní krajinné prvky, významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability a při zachování průchodnosti a prostupnosti krajiny

**Nepřípustné využití** – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití nelze připustit. Tímto se však nevylučuje umístování staveb dle §18 odst.5 Stavebního zákona

v nezastavěném území. stavby lze umisťovat pouze mimo vysoce chráněné půdy, pokud nepřevažuje veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF a stavby (kdekoli mimo zastavěné území) nesmí mít charakter obytných budov.

#### **Použité značky**

	Přípustné využití
	Podmíněně přípustné využití s číslem podmínky
	Nepřípustné využití

#### **6.1.2 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

( termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované )

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BI	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZP	ZS	ZV	RZ	RH	RN	TI	DS	PV
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití újeji specifikované)  <b>ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v</b>	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> v rodinných domech–městské a příměstské	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> v rodinných domech – venkovské	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> v bytových domech	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> venkovské	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> veřejná infrastruktura	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> komerční zařízení malá a střední	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> tělovýchovná a sportovní zařízení	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> hřbitovy	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b> řemeslné výroby, služeb	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLAD.</b> lehký průmysl	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLAD.</b> zemědělská výroba	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> přírodního charakteru v sídle	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> soukromá a vyhrazená	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b> - veřejná zeleň	<b>PLOCHY REKREACE</b> Zahrádkářské osady	<b>PLOCHY REKREACE</b> Hromadná rekreace	<b>PLOCHY REKREACE</b> Na plochách přírodního charakteru	<b>PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR.</b> inženýrské stavby	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR.</b> Silniční	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>
trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících, event. dwojdomech			1																	
trvalé bydlení v rodinných domech řadových		3	1	3																
bydlení v bytových domech	1																			
ubytování v zařízeních penzionového nebo internátního typu	0	0	0	0	0		0									0				
služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele – <b>podmínka max.2-3 byty</b>																				
pronajimatelné rekreační ubytovací zařízení	6	6		6																
rekreační domky stavebně uzpůsobené pro celoroční užívání (splňující požadavky na trvalé bydlení)		4		4																
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně neuzpůsobené pro celoroční užívání																3				
zahrádkářské chaty													2				2			
základní školská a výchovná zařízení (jesle, mateřské a základní školy, školní družiny a kluby)	0	0	5	5			5													
ostatní školská a vzdělávací zařízení míst. významu (např. hudební, jazykové a výtvarné školy, autoškoly)		0					5													

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BI	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZP	ZS	ZV	RZ	RH	RN	TI	DS	PV
vzdělávací zařízení regionálního významu				5	5															
kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)		0				7	7													
zařízení pro kulturu – obecně				5		5														
lokální zařízení církví		0		5		5														
denní stacionáře a výcviková střediska zdravotně postižených	0	0	5	5		7														
azylové domy a domovy seniorů	0	0				7														
zařízení pečovatelské služby	0	0				7														
zařízení sociální péče – ostatní	0		6	6		7														
jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace)	0					7														
zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska)			5	5		7														
Lékárny	8	8	8																	
služby první pomoci			5	5		0													0	
stanice nebo služebny záchranné služby					7	0	0													
hřbitov																				
drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů	5	5	5	5	7	7									9	9	9			
veřejná prostranství obecně																				
sportovní hřiště			5		7	7										9	9			
kryté sportovní haly, kuželny, plavecké bazény, jízdárny apod.						0														
sportovní areály a stadiony, výstavní plochy																				

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BI	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZP	ZS	ZV	RZ	RH	RN	TI	DS	PV
drobné maloobchodní prodejny (do <a href="#">3 zaměstnanců</a> <a href="#">100m<sup>2</sup></a> )							8		6	10	10					9				
maloobchodní prodejny potravinářské (do <a href="#">10 zaměstnanců</a> <a href="#">200m<sup>2</sup></a> )	8		8				8		6	10	10									
maloobchodní prodejny nepotravinářské (do <a href="#">10 zaměstnanců</a> <a href="#">200m<sup>2</sup></a> )	8	8	8				8	8	6	10	10									
obchodní domy a nákupní centra ( <a href="#">nad 200m<sup>2</sup></a> )						6														
tržnice a soustředěný stánkový prodej potravin a drobného zboží – <b>s podmínkou bez staveb</b>																				
prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)						6			6											
autobazary						0			7											
klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu - kromě heren a erotických klubů	0	0	5				7								9	9				
zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem	8	8	8		8		8		10	10									10	
restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem - kromě heren a erotických klubů	8	8					8		10	10										
klubová, restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a erotických klubů - ostatní				8	8		8													
tělovýchovná (fit-centra), sauny pro veřejnost a relaxační zařízení - kromě erotických salonů	0	0		0											9	9				
herny– kasina (dle zákona o loteriích)				5		7														
komerční zař. volného času (např. kina, diskotéky, centra vol. času) – kromě heren a erotických klubů – obecně				5	6		6													
noční kluby a erotické salóny																				
hotely a penziony				5	6		6													
hotely a společenská centra včetně doprovodného vybavení				5			6													
autokempy nebo tábořiště pro karavany																				



ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BI	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZP	ZS	ZV	RZ	RH	RN	TI	DS	PV
hostely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení bez stravovacího provozu			6	6			6													
hostely, ubytovny a zařízení pro školy v přírodě a obdobná zařízení se stravováním pro ubytované				8			8													
hostely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení – ostatní				8	8		8													
zařízení pro agroturistiku		10					10									10				
jednotlivé kanceláře jako součást obytných domů			7																	
administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví – obecně									0	0	0									
policejní stanice a služebny				6	6															
sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům				6			6					10								
archivy a depozitáře					0	0			0	0										
drobné a nerušící nevýrobní služby a sběrné služby - kromě autoservisů (do <a href="#">5 zaměstnanců/200m<sup>2</sup></a> )	5	5			6		6					10			7	7			6	
malé autoservisy (do <a href="#">5 zaměstnanců/200m<sup>2</sup></a> )				7		0						10							6	
nevýrobní služby a sběrné služby – ostatní			7	7		0			6			10								
drobné a nerušící řemeslnické provozovny a opravy (do <a href="#">5 zaměstnanců/200m<sup>2</sup></a> )	7	7	7	7		0						10								
nerušící výrobní provozy		7	7	7																
výrobní, zpracovatelské a opravárenské provozy a areály - ostatní									10			10								
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží																				
sklady včetně pronajímatelných						0						10								

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BI	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZP	ZS	ZV	RZ	RH	RN	TI	DS	PV
dvory pro údržbu pozemních komunikací, vozovny, přecladiště									0	0	0								0	
doplňkové stavby - skleníky, altány, bazény, aj.																				
doplňkové stavby pro chov drobných hospodářských zvířat (králíci, slepice apod.)				10					10				10							
stavby a doplňkové stavby pro chov hospodářských a kožešinových zvířat		10		10					10											
skladové stavby pro zemědělskou výrobu (například sklady krmiva, hnojiv apod.)									10											
zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů									10	10	10							8		
kompostárna											10							10		
zařízení komunální hygieny – ostatní (např. vodárenství, čištění odpadních vod)									10	10										
hasičské stanice, zbrojnice				7		7				10	10							10		
technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměníková stanice, obslužná komunikace apod.)	10	10	10	10	10	10	10	10				10	10	10	10	10	10			10
technické vybavení – ostatní									10	10									0	
autobusová a vlaková nádraží / terminály/ zastávky									7	7								0		
stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací																				
objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech					7	7	7							9						
jednotlivé garáže (1 až 2 garáže)																	2	0		
řadové garáže (3 a více garáží)			7						10	10	10									
hromadné garáže pro osobní automobily			7			10			7	10	10									
manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky						7			0	0	0							0		

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	BI	BV	BH	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VL	VZ	ZP	ZS	ZV	RZ	RH	RN	TI	DS	PV
parkovací a odstavné plochy pro rezidenty / uživatele	5	5			7					0						9	9		5	
parkoviště a odstavná stání vyhrazená pro hosty, návštěvníky a personál				5	7				10	10	10							10	5	
čerpací stanice pohonných hmot						10			10	10	10									
místní a účelové komunikace (dle zákona o pozemních komunikacích)	3	3	3	3	3	3	3		3	3	3	3		3	3	3	3	3	3	
silniční infrastruktura (silnice a související dopravní stavby)																				
drobné plochy veřejné zeleně sloužící převážně místním obyvatelům, s dětskými hřišti				5	10	10	10								9	9	9			
drobné plochy veřejné zeleně, dětská hřiště a hřiště pro mládež - ostatní	5	5	5	5	7	7									9	9	9			10
rekreační odpočinkové plochy s drobným mobiliářem (pergoly, lavičky, lávky, malý sklad apod.)			5		7	7			10	10	10				9	9	9		7	
veřejná a okrasná zeleň	11	11	11	11	11	11			11		11	11	11			11	11			
ochranná a izolační zeleň						12									12		12			12
vyhrazená a soukromá zeleň včetně oplocení			12		12	12		12				12						12	12	12
půjčovny sportovních a rekreačních potřeb a skladiště těchto potřeb pro potřeby půjčovny	5	5	5			0			10		10			9		9	9			
vodní plochy		0		0						0	0	0				0				

### 6.1.3 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZÁKAZ STAVEB DLE §18 Odst.5 SZ

Řešení územního plánu mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy nepřipouští vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny (funkčních ploch pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny), omezeného využití ploch pro související veřejnou technickou infrastrukturu (sítě TI), staveb, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (protierozní opatření - především plochy ochranné zeleně, vodní plochy, protipovodňová opatření a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně), a opatření a staveb pro turistiku a rekreaci (cyklistické stezky, účelové komunikace, oplocení, informační tabule, hygienická zařízení apod.). Územním plánem je v nezastavěném území vyloučena možnost umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů na základě §18 odst. 5 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

Do nezastavěného území patří:

#### PLOCHY ZELENĚ

– soukromá a vyhrazená nezastavěná (ZSn)

PLOCHY PŘÍRODNÍ - vysoké zeleně- izolační a doprovodná  
zeleně v krajině (NP)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda (NZ)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – (TTP) (NZp)

PLOCHY LESNÍ – (PUPFL) (NL)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

PLOCHY REKREACE – specifické (RX)

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZSn	NP	NZ	NZp	NL	W
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití újeji specifikované)  <b>ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v</b>	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> Soukromá a vyhrazená nezastavěná	<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b> Vysoké zeleně – izolační a doprovodná zeleně v krajině	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b> Orná půda	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b> - nízká a rozptýlená zeleně – maloplošná zeleně, louky, pastviny	<b>PLOCHY LESNÍ</b> plochy užívané pro funkci lesa	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOS.</b> Vodní plochy a toky
orná půda						
maloplošná zeleně, louky, pastviny (TTP)						
extenzivní zeleně, meze, remízky						
sady, ochranná zeleně						
rychle rostoucí dřeviny		13		13		
lesní porosty		13	13	13		13
vodní plochy a toky		13	13	13		

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZSn	NP	NZ	NZp	NL	W
stavby nezbytné pro obhospodařování	14					
účelová komunikace		15		15		15
oplocení				16		

### Prostorově odloučená území (specificky nezastavitelné plochy rekreace RX )

Pro dále vyjmenované nové stavební lokality v krajině v řešeném území jsou pouze definována tato funkční využití:

označ. lokality	plocha rozdílnéh o využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	Související veřejně prospěšné stavby
KO	RX	K65	pláž u nového rybníka pouze mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů	

Do doby schválení záměru vybudování nového rybníka v dalších řízeních po schválení územního plánu bude zachováno stávající zemědělské využití všech pozemků.

## 6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Ukazatele pro přípustnou intenzitu využití se týkají vždy stavebního pozemku včetně prostorově souvisejících pozemků nádvoří, zahrad apod., pokud mají tvořit se stavebním pozemkem jeden funkční a provozní celek (funkční plochu).

Intenzita využití stávající plochy (stabilizované) při úpravách zastavění nepřekročí míru využití dalších stejných funkčních ploch v blízkosti včetně výškové hladiny, případně bude odpovídat míře využití a výškové regulaci stanovené pro nejbližší návrhovou funkční plochu stejného typu.

### Definice užívaných pojmů

- Výšková regulace zástavby – Počet nadzemních podlaží zástavby. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech zástavby liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě zástavby při přilehlé veřejné komunikaci. Pokud jsou stavebně upravena k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za zvláštní druh nadzemního podlaží zástavby. Označení výškové regulace zástavby se skládá z přípustného počtu nadzemních podlaží zástavby + označení „P“ v případech, kdy se připustí využití podkroví.
- Nadzemní podlaží – podlaží s horním lícem podlah, který není níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby.
- Zastavěná plocha – obecně plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podlaží a komunikací do vodorovné roviny (přesné znění viz Stavební zákon).
- Maximální plocha pro stavbu rodinného domu – při vymezení stavebního pozemku pro rodinný dům bude dodržena maximální výměra 1200m<sup>2</sup>, která bude zahrnovat i případné rozšíření o navazující zahradu (týká se ve správním území pouze samotné obce Košetice). Specifické místní části Nová Ves a Krasolesí jsou omezeny odlišně maximální výměrou 1500m<sup>2</sup>.

- Minimální velikost stavebního pozemku (netýká se oddělování pozemku pod stavbou) – geodeticky oddělovaný pozemek musí mít minimálně tuto výměru (stávající pozemky již oddělené před schválením tohoto územního plánu mohou mít nižší, adekvátně se však snižuje i jejich maximální zastavěná plocha). Údaj v závorce udává možnost rozšíření stavebního pozemku o pozemek navazující zahrady, tj. (+zahrada 800).
- stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití:

označení lokality	funkční plocha	pořadové číslo plochy Z../P..	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací) v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží + podkrovní)	minimální velikost stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m <sup>2</sup> )
KO	BH	Z1	0,1684	3+P	1600	35%, max. 600
	<del>BI</del>	<del>Z2</del>	<del>0,3119</del>	<del>1+P</del>	<del>800 (+zahrada 400)</del>	<del>35%, max. 300</del>
	BI	Z3	0,2675 1236	1+P	1000	35%, max. 300
	BI	Z4	0,6745 2344	1+P	800	35%, max. 250
	<del>BI</del>	<del>Z4a</del>	<del>0,0880</del>	<del>1+P</del>	<del>800</del>	<del>35%, max. 250</del>
	<del>BI</del>	<del>Z4b</del>	<del>0,1489</del>	<del>1+P</del>	<del>800</del>	<del>35%, max. 250</del>
	BI	Z5	0,7023	1+P	800	35%, max. 250
	BI	Z6	0,6256	1+P	800	35%, max. 250
	BI	Z7	0,9927	1+P	1000	35%, max. 300
	BI	Z9	3,2322	2+P	800	35%, max. 250
	BI	Z10	0,3349 2583	1+P	800 (+zahrada 400)	35%, max. 300
	BI	Z11	0,4090 1014	1+P	700650	50% 35%, max. 250
	BV	Z12	0,2776	1+P	600 (+zahrada 600)	40%, max. 300
	BV	Z13	0,1497	1+P	1400	25%, max. 350
	BV	Z14	0,1739	1+P	1600	25%, max. 350
	BV	P15	0,7014	1+P	1200	35%, max. 300
	BV	Z16	0,0814	1+P	750	30%, max. 250
	BV	Z17	0,1304	1+P	1200	25%, max. 300
	BV	Z18	0,4166	1+P	800	35%, max. 250
	BI	Z19	1,2293	1+P	800 (+zahrada 400)	35%, max. 300
	BV	Z20	0,1236	1+P	1100	35%, max. 300
	BV	Z21	0,1049	1+P	1000	35%, max. 300
	BV	P22	0,2991	1+P	1400	35%, max. 400
	BV	Z23	0,3201	1+P	1500	35%, max. 400
BV	Z24	0,1502	1+P	1400	35%, max. 400	

označení lokality	funkční plocha	pořadové číslo plochy Z./P..	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací) v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží + podkrovní)	minimální velikost stavebního pozemku (m2)	maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m2)
	BV	Z25	0,8415	1+P	1500	35%, max. 400
	DS	Z26	0,0137	1+0	25	100%, max. 25
	OS	Z34	<del>0,3128</del> 4795	1+P	1500	30%, max. 500
	OS	Z35	0,2814	1+P	1600	30%, max. 600
	OS	Z36	0,1725	1+P	1600	30%, max. 600
	OS	Z37	1,7115	1+P	2000	30%, max. 700
	RH	Z40	0,3543	1+P	800	20%, max. 150
	SV	Z41	0,0747	2+P	700	35%, max. 250
	VS	Z49	1,5719	1+P	4000	30%, max. 1500
	VS	Z50	1,6121	1+P	2000	30%, max. 700
	VL	Z51	1,3129	1+P	2000	30%, max. 700
	VL	Z52	1,4823	1+P	4000	30%, max. 1500
	VS	Z53	0,3742	1+P	1500	30%, max. 400
	VS	Z54	0,1986	1+P	1500	30%, max. 400
	VZ	Z55	0,3910	1+P	1000	30%, max. 300
	VZ	Z56	0,4167	1+P	4000	30%, max. 1500
	<del>VS</del>	<del>Z57</del>	<del>0,1667</del>	<del>1+P</del>	<del>1500</del>	<del>30%, max. 400</del>
	VZ	Z58	0,4169	1+P	4000	30%, max. 1500
	VZ	Z59	0,7441	1+P	1500	30%, max. 500
	<del>OS</del>	<del>Z63</del>	<del>0,0701</del>	<del>2+P</del>	<del>650</del>	<del>35%, max. 250</del>
	VZ	Z100	2,4215	1+P	8000	65%, max. 5000
	RH	Z102	3,9680	1+P	600	25%, max. 150
	RH	Z103	2,6475	1+P	600	25%, max. 150
	DS	Z104	0,1077	0+0	500	65%, max. 350
	<del>SV</del>	<del>Z110</del>	<del>0,3744</del>	<del>1+P</del>	<del>1500</del>	<del>30%, max. 400</del>
	<del>VS</del>	<del>Z111</del>	<del>0,0888</del>	<del>1+P</del>	<del>850</del>	<del>30%, max. 250</del>
	<del>VS</del>	<del>Z112</del>	<del>0,1129</del>	<del>1+P</del>	<del>1100</del>	<del>30%, max. 300</del>
	<del>VS</del>	<del>Z113</del>	<del>0,2721</del>	<del>1+P</del>	<del>1100</del>	<del>30%, max. 300</del>
	<del>BV</del>	<del>Z114</del>	<del>0,0839</del>	<del>1+P</del>	<del>800</del>	<del>30%, max. 250</del>

#### Charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby

- Při navrhování objektů bude dodržován vzhled dle původní historické zástavby, která je

charakteristická výrazně obdélnými tvary půdorysů a střechami s možností vestavby podkrovní.

- Celková výška zástavby nesmí překročit 12m nad okolním terénem stavebního pozemku v místě stavby, v okrajových plochách v návaznosti na nezastavěné území a v okolí kulturních památek bude řešena ve stávající hladině zástavby.

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

### 7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT (V) :

Právo k vyvlastnění u dále uvedených staveb lze uplatnit. Právo k vyvlastnění pro VPS vymezených koridory bude uplatněno vydáním územního rozhodnutí pro jednotlivé stavby.

#### 7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVU, VYMEZENÍ KORIDORŮ (VD)

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy stavby pro dopravu, ~~v případě DK06 koridorem proměnné šířky~~

označení	katastr. území	účel stavby	
<del>V DK 06</del>	<del>KO</del>	<del>Koridor přestavby silnice II/112</del>	
V D01	KO	Místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy Z4, Z5, Z6	
V D02	KO	Pěší propojení (chodník) z nové lokality bydlení podél lesa k lokalitě V Sádkách	
V D03	KO	Místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy Z9, Z102, Z103	
V D04	KO	Místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy Z10, Z11, Z36	
V D05	KO	Místní komunikace zpřístupňující zázemí hřiště	
V D06	KO	Místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy Z12, Z53, Z55, Z56	
V D07	KO	Účelová komunikace k Cihelskému rybníku	
V D08	KO	Místní komunikace zpřístupňující centrum obce	



V D70	KO	Výstavba pozemní komunikace	-
-------	----	-----------------------------	---

### 7.1.2 STAVBY PRO VEŘEJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENÍ, VYMEZENÍ KORIDORŮ ( V T)

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané osy stavby

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	
a) odvodnění a kanalizace			
V T10	KO	Nová dešťová kanalizace pro Z4, Z5, Z6	
V T11	KO	Nová dešťová kanalizace pro Z9, Z102, Z103	
V T12	KO	Nová dešťová kanalizace z odlučovače u čerpací stanice pod zeměděl. areálem	
b) vodovody			
V T30	KO	Nový vodovod pro plochy Z4, Z5, Z6	
V T31	KO	Nový vodovod pro plochy Z10, Z11, Z36	
V T32	KO	Nový vodovod pro plochy Z13, Z49, Z50, Z55	
V T33	KO	Nový vodovod pro plochy Z12, Z53, Z55, Z56	
V T34	KO	Nový vodovod pro plochu P15	
V T35	KO	Nový vodovod pro plochy Z18, Z19, Z34	
V T36	KO	Nový vodovod pro plochu Z40	
d) energetika			
V T50	KO	Nové vedení kabelu 22kV pro plochy bydlení vč. nové TS	
V T51	KO	Nové vedení kabelu 22kV ke sportovnímu areálu vč. nové TS	
V T52	KO	Nová TS sportovního areálu vč. propojení kabelem k vedení vn na jihu	
V T53	KO	Nové vedení vn 22kV pro lokalitu drobné výroby vč. nové TS	
V T54	KO	Nové vedení vn 22kV pro lokalitu výroby vč. nové TS	
V T55	SP	Nové vedení vn 22kV pro lokalitu výroby vč. nové TS	
V T56	SP	Nové vedení vn 22kV pro lokalitu bydlení vč. nové TS	

Sítě telekomunikací vedené pod novými veřejnými komunikacemi nejsou v seznamu veřejně prosp. staveb samostatně uváděny, budou budovány současně s investicemi do komunikace

### 7.1.3. SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI, ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ (V K+R)

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
V R13	KO	Zalesnění v lokalitě Na hradě k zadržování dešťových vod	
V R14	KO	Zalesnění v lokalitě Na klátech k zadržování dešťových vod	

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
V R60	KO	Založení vodní nádrže na Pekelském potoce s retenční schopností k zadržování dešťových vod	
V K62	KO	Založení polní cest y se stromořadími podél Košetického potoka s protierozním účinkem	
V K63	KO	Založení polní cest y se stromořadími podél Košetického potoka s protierozním účinkem	
V K64	KO	Založení polní cest y se stromořadími ve svahu Vystrkova s protierozním účinkem	
V K65	KO	Založení polní cest y se stromořadími ve svahu Vystrkova s protierozním účinkem	
V K18	KO	Založení polní cest y se stromořadími v lokalitě Na žlábků s protierozním účinkem	
V K19	KO	Založení polní cest y se stromořadími ve svahu Vystrkova s protierozním účinkem	
V R20	KO	Založení ochranného zatravnění kolem lesního porostu k zadržování dešťových vod	
V R66	KO	Založení ochranného zatravnění kolem vodního toku k zadržování dešťových vod	
V R67	KO	Založení ochranného zatravnění kolem vodního toku k zadržování dešťových vod	
V R68	KO	Doplnění vzrostlé zeleně kolem vodoteče k zadržování dešťových vod	

#### 7.1.4. ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (V U)

[Přejímají se tato veřejně prospěšná opatření ze ZÚR Kraje Vysočina:](#)

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
V U157	KO	RBC 741 Borek	
V U158	KO	RBC 742 Meandry u Jiříček	
V U191	KO	RBK 409 Borek – Meandry u Jiříček	

#### 7.1.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO, KULTURNÍHO A ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ (V G)

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
V G21	KO	Založení mimolesní zeleně pro přechod ÚSES přes zemědělské pozemky (BK 2)	
V G22	KO	Založení mimolesní zeleně pro přechod ÚSES kolem Nové Vsi (BK 2)	
V G23	KO	Založení mimolesní zeleně pro přechod ÚSES přes zemědělské pozemky (BK 2)	

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	
V G24	KO	Založení mimolesní zeleně pro přechod ÚSES přes zemědělské pozemky (BK 2)	

#### 7.1.6. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU (V B)

Veřejně prospěšné opatření není stanoveno. Na tato opatření se předkupní právo nevztahuje.

#### 7.1.7. PLOCHY ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V A)

Na tyto úpravy se předkupní právo nevztahuje.

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel asanace	
V A29	KO	asanace budovy bývalého zahradnictví u zámku	

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE §5 Odst.1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

### 8.1 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO (P)

Předkupní právo se dle ustanovení stavebního zákona pro Územní plán Košetice neuplatňuje.

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 Odst.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na ÚP Košetice se nevztahuje.

## 10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE BEZ ODŮVODNĚNÍ : **24**

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE BEZ ODŮVODNĚNÍ : **4**

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ : **82**

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ : **3**

## ČÁST II.

### **1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

#### **1.1 PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV**

Územní plán nevymezuje takovéto plochy.

### **2. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán nevymezuje takovéto plochy.

### **3. 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**

V řešeném území se vymezují tato komplexní území, jež budou součástí zpracování územních studií: Všechny lokality jsou vymezeny ve výkrese Základního členění území.

#### **ÚZEMÍ NEJVĚTŠÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY REKREACE A BYDLENÍ V KOŠETICÍCH**

Zahrnuje část území dnešních polí západně od Košetic ve svahu s navrženými plochami RH – Z102 a Z103, a BI – Z9, obsahující nové místní komunikace, sídelní zeleň a velké množství nových rekreačních objektů a rodinných domů.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- a) Bude řešeno zásobování lokality hmotovými a energetickými systémy technické infrastruktury a dopravní obslužnost lokality včetně výpočtů zatížení stávající veřejné infrastruktury. V případě nevyhovujících kapacit bude zástavba ploch podmíněna realizací posílení veřejné infrastruktury.
- b) Bude řešena etapizace výstavby v souladu se stanoveným dělením ploch – rozvojové plochy budou využívány postupně (tj. nejdříve plocha Z9 a až po jejím 80% naplnění plocha Z103, a až po 80% naplnění Z103 teprve plocha Z102), ale na základě jedné územní studie pro celou lokalitu.
- c) Požaduje se detailní řešení veřejné infrastruktury, parcelace a dodržení rozsahu veřejných prostranství dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území – pro plochy Z102 a Z103 je podmínkou realizace plochy ZV – Z99, pro plochu Z9 je podmínkou realizace ploch ZV – P60 a P98.
- d) Požaduje se optimalizovat prostorové uspořádání stavebních objektů a strukturu zeleně na veřejných prostranstvích, včetně vlivu na ráz krajiny. Citlivě volit architektonické řešení staveb s ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru sídla, nevytvářet nevhodné dominanty v území.

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31. 12. 2020.

#### **ÚZEMÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT DROBNÉ VÝROBY V KOŠETICÍCH**

Zahrnuje území dnešních polí východně od Košetice směrem na Onšov s navrženými plochami VS – Z49 a VS – Z50 při stávající silnici III. třídy, obsahující nové obslužné komunikace a parkoviště pro zóny.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- a) Bude řešeno umístění staveb vůči terénu i s ohledem na stavební geologii, aby byla zajištěna bezkonfliktní koncepce lokality z hledisek zakládání staveb.
- b) Bude řešena etapizace výstavby v souladu se stanoveným pořadím změn v území – rozvojové plochy budou využívány postupně (tj. nejdříve na ploše Z50 a až po jejím naplnění na ploše Z49), ale na základě jedné územní studie.
- c) Požaduje se řešení včetně napojení na stávající silnice a také s ohledem na vedení příjezdu k ČOV Košetice, přístupům k okolním nemovitostem a nenarušení krajinného rázu.

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31. 12. 2020.

#### **4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHYČ.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

Návrh ÚP Košetice nevymezuje takovéto plochy.

#### **5. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Stanovení pořadí změn v celém řešeném území se neuvažuje pro všechny rozvojové plochy, stanovuje se pouze pro plochy vybrané do 2. etapy.

##### **5.1 VYMEZENÍ ETAPIZACE**

Všechny navržené plochy vyjma ploch VS – Z49, NP – K29, RH – Z102, RH – Z103, BI – Z9 a veškerá veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu, pouze se závislostí na podmiňujících VPS.

Plochy zařazené do 2. Etapy (VS – Z49, NP – K29, RH – Z102, RH – Z103, BI – Z9) budou využitelné po splnění následujících podmínek:

Plochy Z49 a K29 budou využitelné po 70% naplnění plochy VS – Z50 zkolaudovanou zástavbou.

Plocha Z9 bude využitelná po 50% naplnění rozvojové plochy BI – Z3 zkolaudovanou zástavbou.

Plocha Z103 bude využitelná po 80% naplnění plochy Z9 zkolaudovanou zástavbou.

Plocha Z102 bude využitelná po 80% naplnění plochy Z103 zkolaudovanou zástavbou.

#### **6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE**

## **VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

U urbanisticky a architektonicky významných staveb zvláště označených územím plánem (všechny vymezeny ve výkrese hlavním) se stanovuje požadovat architektonickou část projektové dokumentace od autorizovaného architekta.

Stanovuje se ochrana historické zástavby statků v krajině a kolem návsí místních částí jako ochrana architektonicky cenných staveb - statků č.p. 9, č.p.19, č.p.20, č.p. 22, č.p. 34, č.p. 116, pomníku obětem 1.sv.války a všech nemovitých kulturních památek.