# ÚZEMNÍ PLÁN
# Košín

návrh pro veřejné projednání

| Záznam o účinnosti | |
|---|---|
| vydávající správní orgán:<br>**Zastupitelstvo obce Košín** | datum nabytí účinnosti: |
| oprávněná úřední osoba pořizovatele<br>jméno a příjmení: **Jolana Zahrádková**<br>funkce: **oprávněná úřední osoba pořizovatele**<br><br>jméno a příjmení: **Ing. David Mišík**<br>funkce: **starosta obce** | otisk úředního razítka pořizovatele |

Zpracovatel:

| | |
|---|---|
| **Vlastimil Smítka**<br>Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav | razítko projektant |
| datum vyhotovení: **duben 2024** | |
| vypracoval:<br>**Vlastimil Smítka** | |
| odpovědný projektant:<br>**Vlastimil Smítka** | |
| číslo paré: | |

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Územní plán Košín byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR

# Obec Košín

Zastupitelstvo obce Košín za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

## v y d á v á

# územní plán Košín

# I. Obsah územního plánu

## 1) **Textová část** územního plánu obsahuje:


**a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno ..... 7**

**b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ..... 7**

*b) 1. základní koncepce rozvoje území obce ..... 7*

*b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území ..... 9*

**c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..... 11**

*c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice ..... 11*

*c) 2. vymezení zastavitelných ploch ..... 12*

*c) 3. vymezení ploch přestavby ..... 13*

*c) 4. vymezení systému sídelní zeleně ..... 14*

**d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití ..... 14**

*d) 1. koncepce dopravní infrastruktury ..... 14*

*d) 2. koncepce technické infrastruktury ..... 15*

*d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) ..... 15*

*d) 4. koncepce veřejných prostranství ..... 16*

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně ..... 16**

*e) 1. koncepce uspořádání krajiny ..... 16*

*e) 2. plochy změn v krajině ..... 17*

*e) 3. územní systém ekologické stability ..... 17*

*e) 4. prostupnost krajiny ..... 18*

*e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi ..... 18*

*e) 6. rekreace ..... 18*

*e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin ..... 18*

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... 19**

**plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné – OV ..... 20**

**plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU ..... 21**

**plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady – ZZ ..... 22**

**plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační – ZO** ... **23**
**plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské – SV** ... **24**
**plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS** ... **26**
**plochy výroby a skladování – výroba lehká – VL** ... **27**
**plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU** ... **28**
**plochy zemědělské – zemědělské všeobecné – AU** ... **29**
**plochy zemědělské – trvalé kultury – AT** ... **31**
**plochy zemědělské – zemědělské jiné – AX** ... **32**
**plochy lesní – lesní všeobecné – LU** ... **33**
**plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné – MU** ... **34**

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** ... **35**

*g) 1. veřejně prospěšné stavby* ... *35*
*g) 2. veřejně prospěšná opatření* ... *35*
*g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu* ... *35*
*g) 4. plochy pro asanaci* ... *35*

**h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona** ... **35**

*h) 1. veřejně prospěšné stavby* ... *35*
*h) 2. veřejná prostranství* ... *35*

**i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona** ... **35**

**j) 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** ... **36**

**k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech** ... **36**

**l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části** ... **38**

## 2) Grafická část územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

# a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31. 3. 2023. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

## b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

**Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

- „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území odpovídající velikosti sídla a významu obce ve struktuře osídlení**
- **respektovat život a styl života na venkově**

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení**:
  - klidné životní prostředí
  - vyšší občanská vybavenost dostupná v cca 5 km vzdáleném okresním městě Tábor
  - hlavní rozvoj sídla orientovat na bydlení
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu sídla odpovídající jeho postavení ve struktuře osídlení**
- **vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **podporovat prostupnost území** zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní sídla
- **zachovat a rozvíjet zeleň**
- **zachovat provázání sídla s volnou krajinou** a podporovat výsadbu dřevin v sídle včetně humen
- **podpořit historické uspořádání krajiny doplněním o remízy, meze a další doprovodnou zeleň**
- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity**:

  VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

  VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny např. pro plochy výroby a skladování, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

  VL3 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb
- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umisťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

**Hlavní cíle rozvoje**

- **posilovat postavení a atraktivitu sídla**
- **zachovat venkovský charakter území**
- **nenarušit hodnoty území**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním** a jinými využitími, které pro něj nejsou typické – viz koncepce uspořádání krajiny a podmínky využití ploch v nezastavěném území
- pro zachování charakteristického rázu sídla **umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov** zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- **neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb** v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb
- **zachovávat stabilní části přírody a obnovovat ekologickou stabilitu území**
- **nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení**
- **posílit možnost zaměstnání v místě**

## b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- respektovat níže uvedené hodnoty území a utvořit podmínky pro jejich ochranu v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

H1 **kulturní, historické a architektonické hodnoty**:

- čp. 9, 14, 16, 17, 19, 34 – menší chalupy či zemědělské usedlosti ve tvaru L nebo I štítově orientované do veřejného prostoru, zachovalé hmotové uspořádání, jednoduché linie zdobení, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°

***ochrana hodnot***

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků)
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty – nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře), minimalizovat přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsí novými stavbami
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

H2 **urbanistické hodnoty – nejsou vymezeny**

-

H3 **přírodní hodnoty** – zejména prvky zeleně v území

- H3a – Stromořadí podél cesty k dálnici D3, stromořadí podél cesty k Velkému lesu, stromořadí podél cesty k vodní nádrži Košín I.
- H3b – Bezejmenný vodní tok s břehovou vegetací pod rybníkem Vosovec, bezejmenný vodní tok s břehovou vegetací jihovýchodně od Košína.
- H3c – Pastvina s mimolesní vegetací.
- H3d – Rybník Vosovec s břehovou vegetací.
- H3e – zeleň v krajině
    - nápadné solitérní dřeviny v krajině
    - aleje podél komunikací
    - břehové porosty vodních toků a ploch
    - luční společenstva v blízkosti vodních toků a nivní společenstva, louky mimo nivy vodních toků
    - remízy, liniová zeleň v krajině na mezích a terénních hranách

***ochrana hodnot***

- veškeré změny v území, které budou realizovány v blízkosti přírodní hodnoty, nebo přímo v hodnotě samotné, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. určující faktory utvářející hodnotu, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu)
- zachovat a posilovat funkce přírodních hodnot v krajině

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

## c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

- sídlo s převažující obytnou funkcí
- rozvoj bydlení podporovat v hlavních rozvojových směrech sever, severozápad, východ, jih sídla a nastavit podmínky rozvoje tak, aby odpovídali klidné a atraktivní lokalitě pro individuální bydlení
- maximalizovat zklidnění průjezdu sídlem po silnici II/603
- respektovat veřejná prostranství, zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídle (zejm. v zastavitelných plochách) a dbát na kultivaci stávajících veřejných prostranství
- respektovat návrh přestavby na občanské vybavení v centru sídla
- zohlednit výrobu a skladování na severu sídla, ale regulovat intenzitu jejího využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití
- respektovat odstup od Košinské přehrady včetně zachování doprovodné ekologicky cenné zeleně a nezastavitelnosti tohoto území zejména pro bydlení a rekreaci
- podporovat propojení pro pěší a cyklisty směrem do solitérní lokality Na Kohoutově podél komunikace II/603 a dále podporovat zprůchodnění bývalé komunikace směřující jižně na Náchod
- stabilizovat solitérní lokalitu Na Kohoutově - minimalizovat další rozvoj, zachovat zeleň okolo rybníka Vosovec

## c) 2. vymezení zastavitelných ploch

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP*) | etapizace |
|---|---|---|---|---|---|
| Z.1 (SV.1, PU.1) | Košín - severozápad | bydlení | - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení<br>- podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území | NE | NE |
| Z.2 (SV.2, PU.2) | Košín – sever | bydlení | - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m<br>- preferovat zokruhování veřejných prostranství, zajistit nové napojení na silnici II/603<br>- podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území<br>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 000 $m^2$ | ANO US | NE |
| Z.3 (SV.3) | Košín - severovýchod | bydlení | - zohlednit blizkost silnice II/603 - zajistit dostatečné rozhledové parametry při výjezdu na silnici II/603 | NE | NE |
| Z.4 (SV.4, PU.3) | Košín - východ | bydlení | - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m<br>- preferovat zokruhování veřejných prostranství, zajistit nové napojení na silnici II/603<br>- podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území<br>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 000 $m^2$ | ANO US | NE |
| Z.5 (SV.5) | Košín – východ | bydlení | - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m<br>- preferovat zokruhování veřejných | ANO US | NE |

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP*) | etapizace |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | prostranství, zajistit nové napojení na silnici II/603<br>- podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území<br>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 000 $m^2$ | | |
| Z.6<br>(SV.7) | Košín - jih | bydlení | - charakterem zástavby navázat na sousední čp. 3 zejména architektonickým výrazem budov a jejich umístěním na pozemku s důrazem na ochranu hodnot<br>- zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení<br>- podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území<br>- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 800 $m^2$ | ANO<br>US | NE |

*) dohodou o parcelaci – D, zpracováním územní studie – ÚS nebo vydáním regulačního plánu – RP

### c) 3. vymezení ploch přestavby

| označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsob využití plochy | | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP *) | etapizace |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | původní | navrhovaný | | | |
| P.1<br>(SV.6) | Košín - sever | zemědělská stavba | bydlení | - dodržení výstupních limitů zejména VL3 | NE | NE |
| P.2<br>(OV.1) | Košín - střed | zemědělská stavba | občanská vybavenost | - nejsou stanoveny | NE | NE |

*) dohodou o parcelaci – D, zpracováním územní studie – ÚS nebo vydáním regulačního plánu – RP

### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - alej lemující zahrady na západě sídla
    - dětské hřiště s vzrostlou zelení nad obecním úřadem
    - vzrostlá zeleň lemující silnici II. třídy v jižní části obce navazující na vzdušné prostranství humen
    - břehová zeleň Košínské přehrady
    - jihozápadní humna
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně - propojit stávající zeleň s konkrétním využitím v zastavitelných plochách – severozápad, sever, východ a jih sídla
- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací a vodních ploch
- zachovat a zkvalitňovat prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- ozelenit výrobní areály
- upřednostňovat především druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- podporovat pomocí zeleně postupný přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím

## d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

- koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilizována - zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území – dálnice D3, silnice II/603, III/00347 a další místní a účelové komunikace – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat
- podporovat propojení pro pěší a cyklisty - zejména bezpečné propojení sídla se solitérní lokalitou Na Kohoutově, obnovit propojení v trase historické hlavní komunikace směrem na Náchod do správního území města Tábor
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku
- zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formou např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.
- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových

komunikací (včetně pěších a cyklistických) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury

drážní, letecká, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

## d) 2. koncepce technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi

zásobování pitnou vodou

- stávající individuální zásobování vodou vyhovující
- umožnit plánované napojení na skupinové zdroje směrem od východní hranice správního území obce

likvidace odpadních vod

- stávající individuální způsob likvidace odpadních vod je vyhovující – vybudován systém domovních čistíren odpadních vod

zásobování elektrickou energií

- stávající koncepce vyhovující
- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení, popř. novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách smíšených obytných, výroby a skladování

zásobování plynem

- správní území obce není plynofikováno a plynofikace není ani navrhována, ale v případě možnosti plynofikace je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu i nadále mimo správní území obce
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – minimálně dvakrát ročně formou svozu
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů mimo stávajících

## d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- základní občanské vybavení odpovídá velikosti a významu sídla, vyšší občanská vybavenost je dostupná v nedalekém okresním městě Tábor
- zohlednit a zachovat umístění stávajícího občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury – obecní úřad se společenským zázemím, hasičská zbrojnice
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující - nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci

podmínek využití ploch

- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalším využitím území

### d) 4. koncepce veřejných prostranství

- respektovat hlavní prvek – veřejné prostranství v centru sídla okolo obecního úřadu a dětského hřiště, na něj navazují často úzké uliční prostory sídla nepravidelně se rozšiřující, např. prostor kolem hasičské zbrojnice spolu s autobusovou zastávkou
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně
- nová veřejná prostranství lze také umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení – význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- při uplatňování zeleně upřednostňovat především druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

## e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

### e) 1. koncepce uspořádání krajiny

- respektovat přírodní hodnoty území
- nezvětšovat celkové měřítko krajiny (např. odstraňováním prvků krajinné zeleně);
- zachovávat vodní plochy a toky a umožnit vznik nových vodních útvarů
- zachovávat všechny nivy, mokřady a vlhké louky a podporovat jejich rozvoj
- podporovat revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny
- zachovat a podporovat luční, pastvinná a nivní společenstva v krajinných enklávách
- umožnit protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy
- zajistit obnovu těch částí krajiny, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností, zpevněním povrchů, atp.), které jsou důležité pro funkčnost ekologické stability krajiny jako celku
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování,

zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů

- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice apod.
- v nezastavěném území neumisťovat mobilní stavby typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné příbytky)
- neumožňovat další trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území; přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení)
- neumožňovat farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo stávající
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu jednotlivých částí sídla na krajinu (zejména tradičními sady)

## e) 2. plochy změn v krajině

- nejsou vymezeny

## e) 3. územní systém ekologické stability

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- podporovat funkčnost interakčních prvků, které posilují ekologickou kostru území
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability
- vymezené skladebné části územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umísťováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem dané skladebné části
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k jejich degradaci a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího možného řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany územního systému ekologické stability
- územní plán Košín vymezuje tyto skladebné části ÚSES:

| Hierarchie | Kategorie | Kód | Název | Popis |
|---|---|---|---|---|
| Lokální ÚSES | Lokální biocentrum | LBC.1 | U dálnice | Část lesního celku s břehovými porosty bezejmenného vodního toku. |
| | | LBC.3 | Košín I | Část vodní nádrže Košín I s břehovými porosty. |
| | Lokální biokoridor | LBK.1 | Košínský potok | Košínský potok s nivou a břehovými porosty. Část vodní nádrže Košín I s břehovými porosty. |
| | | LBK.2 | Košínský potok – U dálnice | Bezejmenný potok s břehovými porosty. |
| | | LBK.3 | U Velkého lesa | Část lesního celku U Velkého lesa. |

### e) 4. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny – zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy
- zachovat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení
- zachovat přístupy na zemědělské a lesní pozemky
- zachovat volné vstupy ze sídla do krajiny
- umožnit a podporovat umísťování nových komunikací pro pěší a cyklisty, popř. doplňovat síť polních cest

### e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření v podobě budování mezí, remízků, mokřadů, vodních ploch, revitalizací vodních toků a vodních ploch apod.
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod ze zemědělských pozemků přirozeným hospodařením na zemědělské půdě
- volit vhodný způsob obdělávání zemědělské půdy, který bude snižovat podíl erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách, na svažitých půdních blocích minimalizovat či vyloučit pěstování erozně rizikových plodin, na svazích nepodporovat rozorávání luk a pastvin
- dbát ochrany niv vodních toků a nezvyšovat povodňovou ohroženost v záplavovém území Košínského potoka, a to zejména umisťováním stavebních objektů, které by bránily odtoku povodňových vod
- v zastavěných územích, v zastavitelných plochách a v plochách přestaveb podporovat zasakování srážkových vod nebo podporovat jejich využívání jako užitkovou vodu před jejich odváděním do kanalizace

### e) 6. rekreace

- do sídla integrovat stávající rekreační lokalitu na severozápadě – postupně transformovat na obytnou funkci
- nepodporovat plošný rozvoj rekreace
- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a stabilizovat stezky a trasy používané pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, naučné stezky, hipostezky)
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit)

### e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin

- plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena – s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá
- při využívání území zohlednit vysokou míru zasažení sídla Košín poddolovaným územím

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

# plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné – OV

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

**Přípustné využití**

- **občanské vybavení zejména veřejného charakteru**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

**Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví

**Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy veřejných prostranství
# – veřejná prostranství všeobecná – PU

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **veřejná prostranství**

**Přípustné využití**

- **veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zastávky a čekárny**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti –** zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy zeleně
# – zeleň – zahrady a sady – ZZ

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **zahrada**

**Přípustné využití**

- **zeleň** – zejména zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, seníky, sklady na nářadí, včelíny)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

- **stavby pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
    - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
    - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

**Podmínky prostorového uspořádání**

- minimální podíl zeleně na pozemku 80 %

# plochy zeleně
# – zeleň ochranná a izolační – ZO

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **zeleň s funkcí ochrannou a izolační**

**Přípustné využití**

- **zeleň** – zejména ochranná a izolační
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **stavby pro zemědělství**

**Podmínky prostorového uspořádání**

- minimální podíl zeleně v ploše 80 %

# plochy smíšené obytné
# – smíšené obytné venkovské – SV

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **bydlení**

**Přípustné využití**

- **bydlení –** zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení slučitelné s bydlením**
  - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
  - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
    - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 $m^2$ prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

**Podmíněně přípustné využití**

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství –** chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

**Nepřípustné využití**

- **bytové domy**
- **obchodní činnosti –** včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování **mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, obecně celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí maximálně však jedno nadzemní

podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m

- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami; nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy, při rekonstrukci stávajících budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- stavby musí respektovat venkovský charakter území a hodnoty území
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku

# plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **silniční doprava**

**Přípustné využití**

- **pozemní komunikace**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň –** zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

**Podmíněně přípustné využití**

- **technická infrastruktura obecního významu - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití**

**Nepřípustné využití**

- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy výroby a skladování – výroba lehká – VL

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **výroba a skladování**

**Přípustné využití**

- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **občanské vybavení** – včetně staveb pro obchod
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střechách budov anebo v rámci stávajících oplocených areálů jako vedlejší doplňková činnost
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**

**Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení** - ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou** nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví

**Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení - mimo podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výrobny energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren – mimo přípustné**
- **těžká výroba a energetika**
- **dále zejména chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška stavebních záměrů 10 m od rostlého terénu
- minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku

# plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **vodohospodářské využití**

**Přípustné využití**

- **vodohospodářské využití včetně vodních útvarů**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně **staveb** pro plnění funkcí lesa
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

- **jakákoli budova či přístřešek**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití,** zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení,** pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **– mimo uvedených jako přípustné**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedené jako přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy zemědělské
# – zemědělské všeobecné – AU

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

**Přípustné využití**

- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **změny druhu pozemků na:**
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň -** zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

**Podmíněně přípustné využití**

- **změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:**
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:**
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

**Nepřípustné využití**

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení**, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro

ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **– mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**

- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže **mimo přípustných**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy zemědělské
# – trvalé kultury – AT

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

**Přípustné využití**

- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **vodní útvary**
- **les**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **ohrazení či oplocení pozemků** související se zemědělským obhospodařováním pozemků v ploše
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení,** pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **– mimo přípustných**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.** mimo přípustné

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy zemědělské
# – zemědělské jiné – AX

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

**Přípustné využití**

- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **vodní útvary**
- **les**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **ohrazení či oplocení pozemků** související s chovem zvířat v ploše
- **přístřešky pro hospodářská zvířata či přístřešky pro skladování sena a slámy** - v součtu maximálně do 100 $m^2$ v rámci stabilizované plochy severovýchodě od sídla
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení,** pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **– mimo přípustných**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.** mimo přípustné

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy lesní
# – lesní všeobecné – LU

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **les**

**Přípustné využití**

- **hospodaření v lese**
- **stavby pro plnění funkcí lesa**
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systému ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

**Podmíněně přípustné využití**

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině** (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

**Nepřípustné využití**

- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení**, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné – MU

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů**

**Přípustné využití**

- **opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **les** včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

- **změny druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **těžba**
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení**, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu **mimo uvedených jako přípustné**
- **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo stávající**

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

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

### g) 1. veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

### g) 2. veřejně prospěšná opatření

- nejsou vymezena

### g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny

### g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny

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

### h) 1. veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

### h) 2. veřejná prostranství

- nejsou vymezena

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

- nejsou stanovena

## j) 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

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:
    - Z.2 (SV.2, PU.2) – bydlení, veřejná prostranství
    - Z.4 (SV.4, PU.3) – bydlení, veřejná prostranství
    - Z.5 (SV.5) – bydlení
    - Z.6 (SV.7) – bydlení
- územní studie budou řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku, prověřit možnost zokruhování stávajícího dopravního skeletu
- v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství
- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- v ploše Z6 stanovit charakter zástavby tak, aby navazoval na sousední zemědělskou usedlost čp. 3, intenzitou využití zachovat vzdušnost prostoru s rozlehlými zahradami, současně musí územní studie prověřit střet s poddolovaným územím, které může být rozhodující pro možnost zástavby v území
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

## k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

venkovský charakter území

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě

nelze povazovat za souladné s venkovským charakterem území.

nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovní územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.
Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).
Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

intenzita využití stavebního pozemku

Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravňovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

# l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

| | |
|---|---|
| Počet listů (stránek) územního plánu | 19 (38) |
| Počet výkresů grafické části | 2 |