



ÚZEMNÍ PLÁN
KOSOŘ
TEXTOVÁ ČÁST
VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

návrh pro společné jednání a veřejné projednání

červen 2025

Zadavatel: Obec Kosoř
Průběžná 260
252 26 Třebotov

Pořizovatel: MěÚ Černošice
Úřad územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Projektant: Ing. arch. Zuzana Hrochová
autorizace ČKA: 0773
Matoušova 18, 150 00 Praha 5
zuzana.hrochova@volny.cz
tel.: 604 507 398

ÚSES: Ing. Milena Morávková
autorizace ČKA: 02305

Digitální zpracování: Ing. Jindřich Poláček

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal: **Zastupitelstvo obce Kosoř**

Datum nabytí účinnosti územního plánu:

Jméno, příjmení, funkce a podpis
oprávněné úřední osoby pořizovatele
a otisk úředního razítka

Ing. Hana Štefková
referent odboru územního plánování
MěÚ Černošice

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
c.1)	Základní zásady urbanistické koncepce	6
c.2)	Koncepce funkčního uspořádání území – vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ...	6
c.3)	Koncepce prostorového uspořádání, urbanistická kompozice	7
c.4)	Vymezení zastavitelných ploch	8
c.5)	Vymezení transformačních ploch	9
c.6)	Koncepce veřejných prostranství	9
c.7)	Systém sídelní zeleně	9
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
d.1)	Koncepce dopravní infrastruktury	10
d.1.1)	Silniční doprava	10
d.1.2)	Komunikace místního významu, účelové cesty	10
d.1.3)	Doprava v klidu	10
d.1.4)	Hromadná doprava	11
d.1.5)	Pěší doprava	11
d.1.6)	Cyklistická doprava	11
d.2)	Koncepce technické infrastruktury	11
d.2.1)	Koncepce zásobování vodou	11
d.2.2)	Koncepce odkanalizování	11
d.2.3)	Koncepce zásobování elektrickou energií	12
d.3)	Koncepce nakládání s odpady	12
d.4)	Koncepce občanského vybavení	12
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	13
e.1)	Základní koncepce uspořádání krajiny a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ...	13
e.2)	Plochy změn v krajině	14
e.3)	Koncepce územního systému ekologické stability	14
e.4)	Koncepce prostupnosti krajiny	14
e.5)	Koncepce protierozní ochrany, zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrana před povodněmi	15
e.6)	Koncepce rekreace v krajině	15
e.7)	Ochrana nerostných surovin	16
f)	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	17
f.1)	Obecné zásady	17
f.2)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	18
f.3)	Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání	29
f.4)	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	30
g)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	31
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	31
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	31
h)	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	31

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**VÝKRESY NÁVRHU ÚP**

P1	Základní členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Vysvětlivky zkratk (použitých ve výroku i odůvodnění)

ATS	Automatická tlaková stanice
FVE	Fotovoltaická elektrárna
HZS	Hasičský záchranný sbor
CHKO	Chráněná krajinná oblast (Český kras)
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MZCHÚ	Maloplošná zvláště chráněná území (NPP, PR)
NP	Nadzemní podlaží
NPP	Národní přírodní památka
OP	Ochranné pásmo
ORP	Obec s rozšířenou působností
PR	Přírodní rezervace
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR, Úplné znění závazné od 1.3.2025
RD	Rodinný dům
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
TO	Třída ochrany zemědělské půdy
ÚAP ORP	Územně analytické podklady ORP Černošice
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VDJ	Vodojem
VN/VVN	Vysoké / velmi vysoké napětí
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, úplné znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9. 12. a 14. aktualizaci.
ZVN	Zvláště vysoké napětí

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO O ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 116 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 4. 2025.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- Kosoř se bude rozvíjet jako obec s dobrými podmínkami pro bydlení (dobrá dostupnost vyšší vybavenosti a pracovních příležitostí v okolí) a pro rekreaci (kvalitní životní prostředí a hodnotné přírodní zázemí obce).
- Podporován je zejména rozvoj obytné zástavby a související veřejné infrastruktury.
- Pobytová rekreace je stabilizovaná, rozvíjena je pouze nepobytová rekreace.
- Územní plán stabilizuje a v menší míře také navrhuje rozvoj podnikatelských aktivit, zejména drobné nerušící výroby a služeb, čímž podporuje rozvoj pracovní příležitosti v obci.
- Územní plán navrhuje plošný rozvoj úměrný reálným potřebám území, s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury a na možnosti jejího rozšíření.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby, ochranu krajinného rázu a zásady stanovené v Plánu péče o CHKO.
- Rozvoj obce je navržen s ohledem na zachování stávajících hodnot území, zejména přírodních a kulturních a na ochranu půdního fondu.
- Krajina je územním plánem chráněna před zástavbou a dalším nevhodným využitím, s výjimkou některých nezbytných přípustných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Chráněny jsou zejména přírodně nejceněnější území zařazené do ploch přírodních všeobecných (NU).
- Územní plán nenavrhuje nová jádra zástavby v krajině.
- Krajina se bude i nadále rozvíjet v části území jako zemědělská, s přihlédnutím ke zvýšení její přírodní funkce, retenční schopnosti a ekologické stability. V přírodně cenných územích je preferovaná ochrana přírody před ostatními funkcemi.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

c.1) Základní zásady urbanistické koncepce

- Územní plán rozvíjí vlastní sídlo **Kosoř** jako **kompaktní sídlo**: zastavitelné plochy jsou navrhovány ve volných enklávách a v návaznosti na zastavěné území.
- Zástavba Kosoře se bude rozvíjet zejména severním a západním směrem; rozvojem nebude narušena organizace ZPF a nebude dotčena kvalitní zemědělská půda.
- Místní část **Na Pískách** je stabilizovaná, nová obytná a rekreační zástavba zde s ohledem na nedostatečnou kapacitu technické infrastruktury navržena není. Navržena je rekultivace pískovny a záměr fotovoltaiické elektrárny v části pískovny.
- Při zástavbě v nových zastavitelných plochách musí být dodrženy podmínky prostorového uspořádání tak, aby nebyly narušeny hlavní pohledové horizonty a celkový obraz Kosoře umístěním nevhodných staveb, co se týká např. výšky zástavby, typu zastřešení apod.
- Změny dokončených staveb a dostavby v území s dochovanou původní venkovskou zástavbou musí respektovat venkovský charakter i strukturu okolní zástavby.
- Územní plán podporuje zejména obytnou funkci a z tohoto důvodu je rozvoj výrobních aktivit omezen na drobnou výrobu, která nebude narušovat obytné prostředí obce.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy zeleně a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové obytné zástavby.
- Součástí stavebních pozemků směrem do krajiny bude vzrostlá zeleň.

c.2) Koncepce funkčního uspořádání území – vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Zastavěné, zastavitelné a nezastavěné území jsou členěny na plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. f.2). V řešeném území jsou vymezeny plochy :

Bydlení

- Stávající zástavba i nové zastavitelné plochy jsou zařazeny do ploch bydlení venkovského BV.
- V území je navržena, s ohledem na charakter stávající zástavby, výhradně zástavba izolovanými rodinnými domy.

Rekreace

- Stávající plochy rekreace individuální (RI) v oblasti Na Pískách jsou stabilizovány.
- Chaty na lesních pozemcích (RI.1) mají pouze možnost údržby, vyloučena je změna dokončených staveb.
- Nové plochy rekreační zástavby nejsou navrženy.
- Podporován je rozvoj nepobytové rekreace v krajině.

Občanské vybavení

- Stávající zařízení veřejného občanského vybavení jsou stabilizována.
- Územní plán vymezuje plochu pro novou školu (zastavitelná plocha Z.11) a soukromou mateřskou školu (plocha T.01) .
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap. f.2) umožňují umístění zařízení občanského vybavení umísťovat i v plochách bydlení venkovského BV a v plochách smíšených obytných venkovských (SV).

Sport

- Stávající plocha sportovní vybavenosti je územním plánem stabilizována.
- Drobné sportovní plochy je možné umísťovat i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch bydlení nebo ploch rekreace).

Výroba

- Stávající výrobní areál na západním okraji obce je stabilizován pro drobnou výrobu, nové plochy v jeho sousedství jsou určeny rovněž pro drobnou výrobu. výrobní plochy budou od blízké obytné zástavby odděleny izolační zelení.
- Rozvoj výroby na západě Kosoře je podmíněn vybudováním komunikace (zastavitelná plocha Z.14).
- Areál jižně od obce bude rovněž stabilizován, bez možnosti dalšího rozvoje.
- Navržen je rozvoj drobné výroby v návaznosti na stávající plochu u silnice II/101.
- Územní plán podporuje výrobu energie z obnovitelných zdrojů a vymezuje plochu pro její umístění v části pískovny.
- V jižní části Kosořského dvora je stabilizovaná drobná zemědělská výroba – chov koní s vazbou na pastevní areály jižně od Kosoře.

Těžba nerostů

- V jižní části území, jižně od silnice probíhá těžba písku. Po jejím ukončení a rekultivaci se předpokládá navrácení části plochy do zemědělského půdního fondu. V části plochy je navržena fotovoltaická elektrárna (zastavitelná plocha Z.17).

Plochy v nezastavěném území

- Územní plán chrání v maximální možné míře plochy v nezastavěném území před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- Nejcennější části krajiny (I. zóna CHKO, maloplošná chráněná území a některé prvky ÚSES) jsou zařazeny do ploch **přírodních všeobecných** (NU), kde je preferována ochrana přírody před ostatním využitím.
- Velkovýrobně obhospodařované plochy jsou zařazeny do ploch **zemědělských všeobecných** (AU), ve kterých je preferováno zemědělské využití. Jsou zde vytvořeny podmínky pro zvýšení ekologické stability, zadržování vody v krajině a snížení erozního ohrožení půdy.
- Lesní pozemky, pokud nejsou z důvodu ochrany přírody zařazeny do ploch přírodních, jsou vymezeny jako plochy **lesní všeobecné** (LU).
- Drobnější zemědělské pozemky, pastviny, travní porosty, nelesní zeleň, biokoridory a další plochy jsou zařazeny do ploch **smíšených všeobecných** (MU).

c.3) Koncepce prostorového uspořádání, urbanistická kompozice

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny **podmínky prostorového uspořádání** stanovené pro tyto plochy v kapitole f.2), které se týkají zejména:
 - výškové hladiny,
 - intenzity využití ploch (hustota zástavby)
 - charakteru a struktury zástavby
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
 - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu zejména dochované původní zástavby v centru Kosoře,
 - aby nebyl narušen celkový obraz sídla, pohledové horizonty a krajinný ráz.
- Dostavby a změny dokončených staveb v zastavěném území musí respektovat strukturu a stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku apod.

- Územní plán navrhuje novou obytnou zástavbu výhradně nízkopodlažní, tvořenou samostatně stojícími RD. V nových zastavitelných plochách je přípustná zástavba do 1 nadzemních podlaží + podkroví. Při dostavbách a zástavbě ve stávající zástavbě se musí zástavba výškovou hladinou i charakterem přizpůsobit stávající okolní zástavbě.
- Na přechodu nové zástavby do krajiny je navržena zeleň.

c.4) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Kosoř vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

kód	označení	navržené využití*	podmínky využití plochy	VPS
Z.01	V Makovičkách	BV, PU, ZP	- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vzrostlá zeleň	
Z.02	Polní	BV, PU	- vybudování přístupové komunikace Z.04 - úprava a rozšíření části ulice Polní v místech, kde to prostorové podmínky umožňují - plánovací smlouva	VD.04 (komunikace)
Z.03	Za hřištěm	BV, PU,	- vybudování přístupové komunikace Z.04 - plánovací smlouva	
Z.04	komunikace na sev. okraji sídla	PU	- nejsou stanoveny - plánovací smlouva	VD.01
Z.05	U hřbitova	BV,	- nejsou stanoveny	
Z.06	Na Skalách I	BV, PU	- vybudování komunikací pro přístup a dopravní obsluhu této zastavitelné plochy (VPS VD.02) - plánovací smlouva	VD.02 (komunikace)
Z.07	Na Skalách II	BV	- nejsou stanoveny	
Z.08	komunikace na V okraji sídla	PU	- nejsou stanoveny	VD.03
Z.09	Nad Hrádkem I	BV, ZZ	- nejsou stanoveny	
Z.10	Nad Hrádkem II	BV	- nejsou stanoveny	
Z.11	nová škola	OV, ZO	- směrem do volné krajiny izolační zeleň	
Z.12	Školská I	VD, ZO	- vybudování přístupové komunikace Z.14 - směrem do volné krajiny a v sousedství bydlení musí být součástí plochy izolační zeleň	
Z.13	Školská II	VD, ZO	- vybudování přístupové komunikace Z.14 - směrem do volné krajiny a v sousedství bydlení musí být součástí plochy izolační zeleň	
Z.14	komunikace na JZ okraji sídla	PU	- nejsou stanoveny	
Z.15	Na Pískách, chaty	RI	- nová zástavba je nepřípustná, plocha je určena pouze k rozšíření stávajících parcel o původně lesní pozemky	
Z.16	K Radošínu	VD	- nejsou stanoveny	
Z.17	Na Pískách	VE	- nejsou stanoveny	
Z.18	otočka autobusu	PU	- nejsou stanoveny	VD.05

** navržené využití :*

BV Bydlení venkovské
 RI Rekreační individuální
 PU Veřejná prostranství všeobecná
 ZP Zeleň parková a parkově upravená
 ZZ Zeleň zahradní a sadová
 ZO Zeleň ochranná a izolační
 VD Výroba drobná a služby
 VE Výroba energie z obnovitelných zdrojů

c.5) Vymezení transformačních ploch

Územní plán Kosoř vymezuje transformační plochy:

kód	označení	navržené využití*	podmínky využití plochy	VPS
T.01	Kosořský dvůr	OV	- nestanoveny	-

** navržené využití :*

OV Občanské vybavení veřejné

c.6) Koncepce veřejných prostranství

- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství, tvořená komunikacemi místního významu, návsemi, plochami parkově upravené zeleně.
- Územní plán navrhuje nové a pokud to prostorové podmínky umožňují i rozšíření stávajících veřejných prostranství, jejichž součástí jsou komunikace zpřístupňující zastavitelné plochy.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují vznik dalších veřejných prostranství zejména v rámci ploch smíšených obytných.

c.7) Systém sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří zejména plochy:
 - ZP Zeleň parková a parkově upravená
 - ZZ Zeleň zahradní a sadová
 - ZK Zeleň krajinná
 - ZO Zeleň ochranná a izolační
- Systém sídelní zeleně doplňují další plochy zeleně, které jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení.
- Územní plán stabilizuje stávající plochy sídelní zeleně.
- V maximální míře musí zůstat zachována stávající zeleň v plochách zejména obytné zástavby (zahrady).
- Územní plán vymezuje plochu parkově upravené zeleně jako součást plochy Z01.
- Územní plán vymezuje pásy izolační zeleně jako součást ploch drobné výroby (Z.12 a Z.13)
- Podmínky stanovené pro využití ploch zeleně vylučují nebo výrazně omezují výstavbu v plochách sídelní zeleně.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

d.1.1) Silniční doprava

- Silnice v řešeném území jsou součástí ploch **dopravy silniční (DS)**.

Silnice II/101

- V řešeném území je v celé trase silnice stabilizovaná. Úpravy trasy silnice nejsou navrženy.

Silnice III/10119

- V řešeném území je silnice stabilizovaná. Úpravy trasy silnice nejsou navrženy.

d.1.2) Komunikace místního významu, účelové cesty

Stávající komunikace místního významu a účelové cesty v řešeném území jsou součástí **veřejných prostranství všeobecných (PU)**.

Komunikace místního významu

- Stávající síť komunikací místního významu je územním plánem stabilizována.
- Územní plán navrhuje komunikace pro zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací, případně navrhuje úpravu (rozšíření) stávajících nevyhovujících komunikací, pokud to prostorové podmínky dovolí.
- Územní plán navrhuje tyto nové **komunikace místního významu** nebo jejich úpravy:
 - **Z.01** komunikace pro přístup a dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.01
 - **Z.02** komunikace pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.02
 - **Z.04** komunikace pro přístup k zastavitelným plochám Z.02 a Z.03 na severním okraji Kosoře a pro jejich dopravní obsluhu
 - **Z.05** komunikace pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše Z.05 Na Skalách
 - **Z.08** propojení a zokruhování komunikací na východním okraji sídla
 - **Z.14** přístupová komunikace pro plochy drobné výroby Z.12 a Z.13

Účelové cesty v krajině

- Stávající síť účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Pro zlepšení prostupnosti krajiny územní plán navrhuje obnovu zaniklé cesty:
 - **K.02** cesta z Kosoře na jih
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území umožňují vznik dalších cest v rámci ploch v krajině.

d.1.3) Doprava v klidu

- Parkování v obci je řešeno u stávající zástavby převážně na vlastních pozemcích.
- V rámci veřejných prostranství je možné parkování pouze na vyhrazených místech a mimo profily vozovek.
- U nově navržené zástavby se předpokládá parkování obyvatel výhradně na vlastních pozemcích. Krátkodobé parkování návštěvníků v obytné zástavbě je možné v rámci veřejných prostranství, mimo profily vozovek.

d.1.4) Hromadná doprava

- Hromadná doprava je zajišťována autobusovými linkami. Zastávka se jednak nachází na silnici II/101 u odbočky do obce a jednak na jižním okraji sídla, kam spoje zajiždí.
- Je navržena plocha pro úpravu a rozšíření zastávky a otočky na jihu sídla (Z.18).

d.1.5) Pěší doprava

- Stávající pěší propojení v zastavěném území jsou stabilizovaná.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro umístění chodníků podél stávajících komunikací místního významu, pokud to šířka stávajících veřejných prostranství umožní.
- Jižním okrajem území prochází červená turistická trasa, po západní hranici modrá turistická trasa
- Na území obce je dále vymezena naučná stezka Kosoř – Černá rokle.
- Pro pěší vycházkové trasy jsou využívány stávající účelové komunikace ve vazbě na turistické cesty a okolní obce (zejména Třebotov).

d.1.6) Cyklistická doprava

- Samostatné cyklostezky ani cyklotrasy se v řešeném území nevyskytují
- Navržena je cyklotrasa vedená po stávajících účelových cestách, ve vazbě na cyklotrasu A 118 navrženou Pražským cyklogenerelem a na stávající cyklotrasu č. 8100 v Třebotově.

d.2) Koncepce technické infrastruktury**d.2.1) Koncepce zásobování vodou****Zásobování pitnou vodou**

- Obec je zásobována z veřejného vodovodu, ze dvou tlakových pásem, zdrojem vody je vodovod Pražských vodovodů a kanalizací.
- První předávací místo je Radotín, V Sudech, odtud se voda čerpá přes ČS „do ATS „U Hřiště“ a do „starého“ VDJ Kosoř. Druhé předávací místo Radotín-Kosoř je u silnice II. třídy, z něho je napojena ATS v rámci „nového“ VDJ, u silnice jižně od sídla.
- Tato koncepce zůstane zachována i pro nově navrženou zástavbu.
- Zástavba v lokalitě Na Pískách bude nadále zásobována z vlastních studní.
- Územní plán respektuje stávající zařízení pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma.

Zásobování vodou k hasebním účelům

- Voda k hasebním účelům bude zajištěna ze stávající požární nádrže v centru Kosoře.

d.2.2) Koncepce odkanalizování**Splaškové vody**

- Obec má vybudovanou tlakovou kanalizaci s napojením na čističku odpadních vod mimo území obce, v Radotíně.
- Napojení na tlakovou kanalizaci se předpokládá i u nových zastavitelných ploch v Kosoři.
- V lokalitě Na Pískách bude likvidace odpadních vod řešena individuálně, jímkami na vyvážení.

Srážkové vody

- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství jsou odváděny strouhami, příkopy a propustky mimo zástavbu do vodotečí nebo zasakovány do terénu. Tento způsob odvádění dešťových vod zůstane zachován.
- V případě výstavby nových komunikací je třeba počítat se vsakovacími pásy a dalšími plochami zeleně schopnými vsakování srážkových vod.
- V zastavitelných plochách nesmí dojít po realizaci zástavby ke zvýšení odtoku z území oproti stavu před zástavbou.
- Srážkové vody budou likvidovány přednostně vsakem na pozemku majitele nemovitosti, případně budou akumulovány v jímkách a využity pro zálivku.

d.2.3) Koncepce zásobování elektrickou energií**Nadřazená přenosová a propojovací soustava**

- Územní plán stabilizuje a respektuje stávající přenosovou soustavu ZVN 400 kV a VVN 110 kV včetně ochranných pásem.

Distribuční soustava

- Obec je napojena vedením VN 22 kV .
- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována ze stávajících distribučních trafostanic.
- Pokud to bude technicky možné, bude kapacita trafostanic zvýšena výměnou trafa.
- Umístění nových trafostanic je možné v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití, např. ploch bydlení, vybavenosti, veřejných prostranství (viz kap. f.2).

d.3) Koncepce nakládání s odpady

- Stávající systém nakládání s odpady (svoz směsného odpadu a bioodpadu od nemovitostí + sběrná místa pro ukládání vytříděného odpadu v kontejnerech) zůstane zachován.

d.4) Koncepce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení spadající do kategorie veřejné infrastruktury (OV Občanské vybavení veřejné) jsou stabilizovány.
- Navržena je zastavitelná plocha pro umístění nové školy a mateřské školy na jihu Kosoře (Z.11) a transformační plocha pro soukromou mateřskou školu v části Kosořského dvora (T.01).
- Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných).

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e.1) Základní koncepce uspořádání krajiny a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany jeho hodnot.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot krajiny, zejména I. a II. zóny CHKO, maloplošných chráněných území, EVL, vymezených prvků ÚSES.
- Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení ekologické stability části krajiny využívané zemědělsky, zejména pro zvýšení její retenční schopnosti a snížení erozního ohrožení zemědělské půdy.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu vodních zdrojů.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
- Plochy nezastavěného území (krajiny) jsou členěny podle převažujícího charakteru jejich využití a limitujících jevů na:
 - **Zemědělské všeobecné (AU)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby, zemědělské pozemky intenzivně obhospodařované.
 - **Lesní všeobecné (LU)** - zajištění podmínek využití pozemků pro les
 - **Přírodní všeobecné (NU)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků.
 - **Smíšené krajinné (MU.i)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem (viz kap.f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.
- Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.
- Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou:
 - staveb, zařízení a opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví v plochách AU a MU,
 - staveb, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
 - staveb nezbytné dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty,
 - staveb nezbytné liniové technické infrastruktury,
 - ohrazování pastevních areálů a výběhů v plochách AU a MU,
 - nezbytných zařízení pro rekreační využití (např. turistické přístřešky, informační tabule, rozcestníky, lavičky apod.),
 - rozhleden v plochách AU a MU za podmínky prokázání nenarušení krajinného rázu.
 - drobné krajinné architektury,
 - obnovy, revitalizace a vzniku nových vodních ploch a toků.
- V nezastavěném území jsou vyloučeny zejména:
 - zemědělské areály, farmy a stavby pro ustájení dobytka,
 - provádění meliorací,
 - záměry pro rekreaci a sport mimo nezbytná přípustná zařízení,
 - větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače,
 - záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
 - oplocování s výjimkou ohrazení pastevních areálů lesních školek a obor,

e.2) Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje tyto plochy změn v krajině:

kód	označení	navržené využití *	podmínky využití plochy	VPS
K.01	rekultivace pískovny	MU.pz	- nestanoveny	
K.02	obnova cesty	PU	- nestanoveny	VD.06
K.03	založení LBK	MU.pz	- nestanoveny	VU.01

* navržené využití :

MU Smíšené krajinné

PU Veřejná prostranství všeobecná

e.3) Koncepce územního systému ekologické stability

- Návrh územního plánu vymezuje a upřesňuje tyto prvky ÚSES:
 - **RBC.1410 "Velký háj"**, funkční, reprezentativní je vloženo v trase nadregionálního biokoridoru NRBK.K56 "Karlštejn, Koda – K59" vymezeno nad plochami přírodními všeobecnými NU, jejímiž součástmi jsou i PUPLF
 - **RBC.1414 "Radotínské údolí"**, funkční, reprezentativní je vloženo v trase nadregionálního biokoridoru NRBK.K56 "Karlštejn, Koda – K59" vymezeno nad plochami přírodními všeobecnými NU, jejímiž součástmi jsou i PUPLF
 - **LBC.CK30/65 "Budenice"**, funkční, kontrastní vymezeno nad plochami přírodními všeobecnými NU, jejímiž součástmi jsou i PUPLF
 - **LBK.CK32/65-66 "Budenice – Zálesí"**, z velké části nefunkční, navržený k založení, zařazen do VPO a ploch změn v krajině
 -
- Biocentra jsou zařazena do ploch přírodních všeobecných NU, biokoridor do plochy smíšené krajinné s přírodní prioritou MU.p.
- Umisťování staveb v plochách skladebných prvků ÚSES je omezeno jen na příčné přechody nezbytných liniových inženýrských a dopravních staveb. Výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů daných prvků ÚSES, je umisťování pěšin a pěších a cyklistických cest. Všechny stavby na terénu procházející skladebnými prvky ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.
- V plochách ÚSES je nepřípustné oplocování.

e.4) Koncepce prostupnosti krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, ty mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské pozemky. Stávající účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán navrhuje novou účelovou cestu v krajině (plocha změny v krajině K.02) pro zlepšení prostupnosti krajiny (více v kap. e.2).
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik dalších cest v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin např. pomocí ohradníků).
- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

e.5) Koncepce protierozní ochrany, zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrana před povodněmi

- Územní plán vymezuje plochy s největší erozní ohrožeností, které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastaveného území MU s indexem „e“ – erozně ohrožené. Zde by se měly uplatňovat protierozní opatření a ve větší míře by zde mělo docházet i k zatravňování.
- Zatravňování, výsadby liniové, doprovodné a rozptýlené zeleně, polní cesty a další protierozní opatření jsou v případě potřeby přípustné i v plochách zemědělských všeobecných (AU).
- Protierozní funkci plní dále:
 - prvky ÚSES
 - zatravněné pozemky
 - doprovodná a rozptýlená zeleň v krajině
 - cesty v krajině
- Stávající doprovodná, rozptýlená a další nelesní zeleň musí zůstat zachována.
- Uvedená opatření slouží zároveň ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení odtoku vody z území.
- Další opatření k zadržení vody v území jsou navržena pro zastavěné území, k nim patří zejména:
 - v území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní,
 - v zastavitelných plochách je nutné řešit odvodnění systémem přirozené i umělé retence dešťových vod, např. vsakem na pozemcích, jímáním vody a jejím využitím např. pro zálivku.

Ochrana před povodněmi

- V území není vyhlášeno žádné záplavové území ani území zvláštní povodně.

e.6) Koncepce rekreace v krajině

- Vzhledem k přírodním hodnotám území je rekreace v krajině omezena pouze na nepobytovou rekreaci.
- Stávající chaty na lesních pozemcích jsou stabilizovány, jejich další rozšiřování je vyloučeno.
- Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny, doplňování nových turistických a cyklistických tras a dalších zařízení pro zlepšení podmínek využití území pro rekreaci a cestovní ruch.

e.7) Ochrana nerostných surovin

Územní plán respektuje:

- Výhradní ložisko vápence ID 3065800 Kosoř – Hvíždalka s CHLÚ a dobývacím prostorem Zadní Kopanina I.
- Ložisko nevyhrazeného nerostu ID 3195600, Kosoř, ve které probíhá povrchová těžba štěrkopísků. Po ukončení těžby je navržena rekultivace zpět na zemědělskou půdu (plocha změny v krajině K.01).

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

f.1) Obecné zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území obce Kosoře je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno Hlavní využití, přípustné využití, případně podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití a nepřípustné využití:

Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.

Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby i změny dokončených staveb musí být v souladu s podmínkami prostorového uspořádání stanovenými v kap. f.2).
- U stávajících staveb, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze provádět pouze údržbu.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, charakter a strukturu zástavby, vztah místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby.
- Podmínky jsou stanoveny tak, aby dále nedocházelo k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení převažujícímu charakteru a struktuře okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
 - měřítkem staveb,
 - výškovou hladinou,
 - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru),
 - půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
 - tvarem a orientací střech (hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice, sklon střech).

f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

BV Bydlení venkovské

Plochy rekreace

RI Rekreace individuální

RI.1 Rekreace individuální specifická

Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení veřejné

OS Občanské vybavení sport

OH Občanské vybavení hřbitovy

Plochy smíšené obytné

SV Smíšené obytné venkovské

Plochy veřejných prostranství

PU Veřejná prostranství všeobecná

Plochy zeleně

ZP Zeleň parková a parkově upravená

ZZ Zeleň zahradní a sadová

ZK Zeleň krajinná

ZO Zeleň ochranná a izolační

Plochy dopravní infrastruktury

DS Doprava silniční

Plochy technické infrastruktury

TU Technická infrastruktura všeobecná

Plochy výroby a skladování

VD Výroba drobná a služby

VZ Výroba zemědělská a lesnická

VE Výroba energie z obnovitelných zdrojů

Plochy vodní a vodohospodářské

WU Vodní a vodohospodářské všeobecné

Plochy nezastavěného území

AU Zemědělské všeobecné

LU Lesní všeobecné

NU Přírodní všeobecné

MU.i Smíšené krajinné všeobecné

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení venkovské

Hlavní využití:

- pozemky rodinných domů.

Přípustné využití:

- stávající bytové domy,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně,
- dětská hřiště a drobná sportoviště o výměře do 500 m²,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související občanské vybavení místního charakteru,
- nerušící služby,
- ubytovací zařízení pro rekreační využití do 10 lůžek včetně.

Podmínky:

- podmíněně přípustné využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, musí být slučitelné s bydlením a musí sloužit zejména obyvatelům obce,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- nové bytové domy
- řadové domy a dvojdomy,
- ubytovací zařízení nad 10 lůžek a ostatní ubytovací zařízení nesloužící rekreaci a cestovnímu ruchu.
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod, ukládání a likvidace odpadů apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- zástavba se musí přizpůsobit převládajícímu charakteru a struktuře stávající okolní zástavby,
- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby: 1 N.P. + podkroví a zároveň 9 m od nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 950 m²,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 300 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,30,

- koeficient nezpevněných ploch: 0,55,
- parkování musí být zajištěno na vlastním pozemku,
- garáže musí být vestavěny do hlavní stavby,
- dělení již vymezených pozemků pro výstavbu RD (stav dle KN 01/2025) je možné jen za předpokladu, že žádná z částí nebude menší než 950 m²,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání pro změny dokončených staveb a dostavby v prolukách v zastavěném území:

- nová zástavba a změny dokončených staveb se musí přizpůsobit převládajícímu charakteru a struktuře stávající okolní zástavby,
- výška hlavní stavby nesmí přesáhnout 9 m od nejnižší části přilehlého rostlého terénu
- zvětšování zastavěné plochy stávajících RD je možné pouze za předpokladu, že koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku nepřekročí 0,35.
- minimální velikost pozemku pro nový rodinný dům: 700 m²,
- stávající zastavěný pozemek menší než 700 m² je možné použít pro novou stavbu jako náhradu po odstranění stavby; zastavěnost maximálně v původním půdorysu nebo dle podmínek ÚP (koeficient zastavení 0,35),
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou 250 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,35,
- parkování musí být zajištěno na vlastním pozemku,
- dělení stávajících pozemků (stav dle KN 01/2025) pro výstavbu RD je možné jen za předpokladu, že žádná z částí nebude menší než 700 m².

PLOCHY REKREACE

RI Rekreační individuální

Hlavní využití:

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- drobné stavby bezprostředně související s rodinnou rekreací,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a účelových cest pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest,
- zeleň,
- pozemky drobných sportovišť s plochou do 500 m² a dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro hromadnou rekreaci a veškerá další ubytovací zařízení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s rekreací,
- chov hospodářských zvířat,
- rekolaudace staveb na trvalé bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby 1 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku staveb pro rodinnou rekreaci: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- zvětšování zastavěné plochy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné pouze za předpokladu že maximální zastavěná plocha hlavní stavbou nepřesáhne 40 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15,
- koeficient nezpevněných ploch: 0,80,

- u stávajících objektů ve vzdálenosti menší než 20 m od hranice lesa smí být případné dostavby a nástavby realizovány pouze směrem od lesa,
- případné nové stavby nesmí být umísťovány ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice lesa,
- parkování musí být zajištěno na vlastním pozemku,
- dělení stávajících pozemků pro výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci je nepřípustné.

RI.1 Rekreace individuální specifická (chaty na lesních pozemcích)

Hlavní využití:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití s výjimkou hlavního.

Podmínky prostorového uspořádání:

- vyloučeny jsou veškeré změny dokončených staveb s výjimkou nezbytné údržby.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportoviště a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení s výjimkou ubytoven,

Podmínky:

- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, ukládání a likvidaci odpadů, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:

- změny dokončených staveb nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

OS Občanské vybavení sport

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí sportoviště,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- plochy zeleně, dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny.

OH Občanské vybavení - hřbitovy**Hlavní využití:**

- plochy pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách pro potřeby hlavního využití,
- pěší cesty a zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**SV Smíšené obytné venkovské****Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení pro občanské vybavení zejména místního charakteru,
- ubytovací zařízení pro rekreační využití do 10 lůžek včetně,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- stávající bytové domy,
- pozemky, stavby a zařízení pro nerušící služby slučitelné s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně,
- dětská hřiště a drobná sportoviště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- nezbytná související technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- nové stavby bytových domů,
- ubytovací zařízení nad 10 lůžek a ostatní ubytovací zařízení nesloužící rekreaci a cestovnímu ruchu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, ukládání a likvidaci odpadů, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod, apod.,

- veškeré činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba a změny dokončených staveb se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,35,
- koeficient nezpevněných ploch: 0,50,
- parkování musí být zajištěno na vlastním pozemku.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**PU Veřejná prostranství všeobecná****Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- veřejně přístupná zeleň,
- komunikace místního významu,
- účelové cesty,
- pěší cesty, cyklostezky,
- parkoviště, parkovací stání, autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury a mobiliáře: například altány, pergoly, fontány, pomníky, sochy kapličky, zvoníčky, prodejní stánky, lavičky apod.,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

PLOCHY ZELENĚ**ZP Zeleň parková a parkově upravená****Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře: například altány, pergoly, přístřešky, fontány, pomníky, sochy kapličky, zvoníčky, lavičky, odpadkové koše apod.,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury a vjezdy na pozemky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZZ Zeleň zahradní a sadová**Hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- jedna stavba do 16 m² zastavěné plochy, např. k uskladnění zahradního náčiní, pergola, altán),
- oplocování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- zpevňování ploch.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina staveb – do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

ZP Zeleň přírodního charakteru**Hlavní využití:**

- plochy zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu.

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické trasy,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

ZO Zeleň ochranná a izolační**Hlavní využití:**

- plochy zeleně vysoké a střední plnící izolační funkci, zejména ochranu pohledovou, protiprašnou a protihlukovou.

Přípustné využití:

- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- vjezdy na pozemky,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY DOPRAVY**DS Doprava silniční****Hlavní využití:**

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- chodníky, cyklotrasy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**TU Technická infrastruktura všeobecná****Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY**VD Výroba drobná a služby****Hlavní využití:**

- plochy staveb pro nerušící drobnou výrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování související s hlavním využitím,
- nezbytné zázemí pro provozovatele a zaměstnance,
- zeleň,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím (např. bydlení, rekreace apod.),
- ubytovací zařízení včetně ubytoven,
- výroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- skladování nesouvisející s hlavním využitím,
- skladování hořlavin a dalších nebezpečných látek,
- ukládání a likvidace odpadů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při změnách dokončených staveb nesmí být zvyšována výška stávající zástavby,
- výška nových staveb nesmí překročit výšku stávající okolní zástavby,
- maximální zastavěná plocha jednou stavbou: 1000 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami v rámci jednoho areálu: max. 0,35,
- koeficient nezpevněných ploch v rámci jednoho areálu: min. 0,45,
- parkování musí být zajištěno na vlastním pozemku,
- směrem do volné krajiny a k plochám bydlení musí být součástí areálu izolační zeleň.

VZ Výroba zemědělská a lesnická**Hlavní využití:**

- drobná živočišná výroba bez negativních vlivů za hranicí areálu,

Přípustné využití:

- areál pro chov koní,
- skladování související s hlavním využitím,
- související ubytovací zařízení pro rekreační využití (agroturistiku) do 10 lůžek včetně,
- řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby,
- nezbytné zázemí pro provozovatele a zaměstnance,
- zeleň,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškerá stavby, zařízení a činnosti, včetně živočišné výroby, jejichž negativní účinky překračují za hranicí areálu nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím,
- ukládání a likvidace odpadů,
- ubytovací zařízení nad 10 lůžek a ostatní ubytovací zařízení nesloužící rekreaci a cestovnímu ruchu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při změnách dokončených staveb nesmí být zvyšována výška stávající zástavby,
- zvětšování rozsahu zastavěných a zpevněných ploch
- parkování musí být zajištěno na vlastním pozemku.

VE Výroba energie z obnovitelných zdrojů**Hlavní využití:**

- fotovoltaická elektrárna.

Přípustné využití:

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura,
- zeleň,
- oplocení.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím,
- výroba energie z jiných obnovitelných zdrojů, než je sluneční energie, zejména větrné elektrárny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**WU Vodní a vodohospodářské všeobecné****Hlavní využití:**

- vodní plochy a vodních toky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud tím nedochází ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré záměry nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**AU Zemědělské všeobecné****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, zejména velkovýrobní způsob obhospodařování.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, jako silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- revitalizace vodních toků,
- obnova a vznik nových vodních ploch a toků, za podmínky respektování zásad ochrany ZPF,
- stavby nezbytné dopravní infrastruktury, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- stavby nezbytné liniové technické infrastruktury,
- ohrazování pastevních areálů a výběhů,
- drobná krajinná architektura, např. křížky, kapličky, boží muka, turistické odpočívky apod.,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Podmíněně přípustné využití:

- rozhledny za podmínky prokázání nenarušení krajinného rázu.

Nepřípustné využití:

- zemědělské areály a farmy, včetně staveb pro ustájení dobytka,
- provádění meliorací – odvodňování
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména reklamní zařízení větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- rušení prvků krajinné zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

LU Lesní všeobecné**Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,

- vodní toky a plochy,
- nezbytná zařízení pro rekreační využití (informační tabule, rozcestníky, ukazatele, lavičky apod.)
- nezbytné účelové cesty,
- cyklotrasy na stávajících cestách pro dvoustopá vozidla,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- nezbytné oplocení obor a lesních školek.

Nepřípustné využití:

- veškeré záměry nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, reklamní zařízení,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- oplocování mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- záměry pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- cyklostezky.

NU Přírodní všeobecné**Hlavní využití:**

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny,
- vybrané části ÚSES – biocentra.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa,
- vodní plochy a toky udržované v přírodě blízkém stavu,
- nezbytné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytné oplocení lesních školek a obor,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny,
- stavby nezbytné liniové technické infrastruktury,
- nezbytné účelové a pěší cesty, cyklotrasy,
- nezbytná zařízení pro rekreační využití (informační tabule, rozcestníky, ukazatele lavičky apod.)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- drobná krajinná architektura, např. křížky, boží muka, apod.,
- revitalizace vodních toků,
- obnova a vznik nových vodních ploch.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- záměry, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- veškeré záměry mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití za splnění uvedených podmínek, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, reklamní zařízení,
- záměry pro zemědělství,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- záměry pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- terénní úpravy,
- v plochách ÚSES je vyloučeno oplocování a veškeré stavby s výjimkou příčných přechodů nezbytných liniových inženýrských a dopravních staveb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- záměry musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.

MU.i Smíšené krajinné**Hlavní využití:**

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

- vodní plochy a toky,
- drobné lesní pozemky,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- zařízení pro rekreační využití (turistické přístřešky, informační tabule apod.)
- drobná krajinná architektura, např. křížky, kapličky, boží muka,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty,
- indexy uvedené za tečkou v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

p přírodní priority:

přirozené a přírodě blízké ekosystémy,

z zemědělství extenzivní

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu – převážně maloplošné formy obhospodařování zemědělské půdy, trvalé travní porosty, pastviny, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, ohrazování pastevních areálů a výběhů

e erozně ohrožené**Podmíněně přípustné využití:**

- rozhledny za podmínky prokázání nenarušení krajinného rázu.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- záměry, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- záměry nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, reklamní zařízení,
- záměry pro zemědělskou výrobu a lesnictví mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména zemědělské areály, farmy a stavby pro ustájení dobytka,
- záměry pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- provádění meliorací – odvodňování,
- v plochách ÚSES je vyloučeno oplocování a veškeré stavby s výjimkou příčných přechodů nezbytných liniových inženýrských a dopravních staveb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné záměry musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a na krajinný ráz.

f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání**Charakter a struktura zástavby**

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, jejím hmotovým řešením, typem zastřešení, umístěním a orientací staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Koeficient nezpevněných ploch:

- je stanoven jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod k celkové ploše pozemku.

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:

- je stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěná plocha stavby je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle platného zákona o pozemních komunikacích, dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

Negativními účinky a vlivy staveb a činností

- zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Nerušící výroba a služby

- výroba a služby, jejichž negativní účinky a vlivy jejich provozování nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru a obecně nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Územní plán připouští umístění nových staveb v zastavitelných plochách do 1 nadzemního podlaží plus podkroví. Při dostavbách ve stávající zástavbě je třeba přizpůsobit výšku zástavby výškové hladině okolní zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání vychází s charakteru a struktury dochované původní venkovské zástavby.
- V pohledově exponovaných místech je součástí zastavitelných ploch navržena zeleň – zahrady.
- Územní plán vylučuje zakládání jader nové zástavby v krajině.
- Podmínky prostorového uspořádání stanovené v kap. f.2) pro plochy v nezastavěném území vylučují umístění větrných elektráren.
- Fotovoltaické elektrárny na terénu jsou vyloučeny s výjimkou zastavitelné plochy Z.17. Přípustné jsou dále na střechách v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

viz výkres P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Kosoř jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura

- **VD.01** komunikace pro přístup k zastavitelným plochám na severu Kosoře
- **VD.02** komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.06 Na Skalách
- **VD.03** komunikace pro zokruhování komunikací na východě Kosoře
- **VD.04** úprava a rozšíření komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.02
- **VD.05** úprava a rozšíření zastávky a otočky autobusů
- **VD.06** obnova zaniklé cesty v krajině

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Kosoř jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Vytváření prvků ÚSES

- **VU.01** založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK.CK32/65-66

h) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Územní plán vymezuje tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno plánovací smlouvou:

- **PS.01** v zastavitelné ploše Z.02, Polní
- **PS.02** v zastavitelné ploše Z.03, Za hřištěm
- **PS.03** v zastavitelné ploše Z.04, komunikace na severním okraji sídla
- **PS.04** v zastavitelné ploše Z.06, Na Skalách I

Předmětem plánovací smlouvy bude zejména:

- Závazek stavebníků (investorů) vybudovat na vlastní náklady potřebnou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.
- Závazek obce převzít bezúplatně od stavebníků do svého vlastnictví zhotovené stavby veřejné infrastruktury.

Návrh územního plánu obsahuje textovou část a výkresy:

- P1** Výkres základního členění území
- P2** Hlavní výkres
- P3** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací