

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU
KOSOŘ
ÚPLNÉ ZNĚNÍ
PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1, 2, 5 a 6



prosinec 2021

Záznam o účinnosti	
správní orgán, který vydal Změnu č.6	Zastupitelstvo obce Kosoř
pořadové číslo poslední změny:	6
datum nabytí účinnosti Změny č. 6:	
pořizovatel:	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, Černošice
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby:	referent odboru územního plánování MěÚ Černošice
podpis:	otisk úředního razítka:

Zadavatel: Obec Kosoř

Projektant: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP -24
K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6
spolupráce: Ing. arch. Zuzana Hrochová



OBSAH DOKUMENTACE

Textová část

Úplné znění Územního plánu sídelního útvaru Kosoř po vydání změny č. 1, 2, 5 a 6:

Vyhláška obce Kosoř o závazných částech ÚPNSÚ a Změn č. 1, 2, 5 a 6	3
Příloha č. 1 Regulativy funkčního využití území	7
Příloha č. 2 Regulativy prostorového uspořádání území	16
Příloha č. 3 Veřejně prospěšné stavby	18

Výkresová část Úplného znění Územního plánu sídelního útvaru Kosoř po vydání změny č. 1, 2, 5 a 6:

P1 Základní členění území	1 : 5 000
P2 Hlavní výkres	1 : 5 000
P3 Veřejně prospěšné stavby (výřez A3)	1 : 5 000
P4 Technická infrastruktura	1 : 5 000
O1 Koordinační výkres	1 : 5 000

VYHLÁŠKA OBCE KOSOŘ

č. 1/2002 ze dne 27.3.2002

o závazných částech ÚPNSÚ, Změny č.1, Změny č. 2, ve znění Změny č.5 vydané OOP 1/2016 a Změny č. 6 vydané OOP.....

Článek 1.

Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Kosoř.

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního využití území (příloha č.1) a prostorového uspořádání území (příloha č.2) správního území obce Kosoř a vymezuje veřejně prospěšné stavby (příloha č.3), pro které lze vyvlastnit pozemky a stavby nebo vlastnická práva k nim omezit. Vyhláška je závazným podkladem pro další stupně územně plánovací dokumentace a pro vypracování dokumentace staveb.

(3) Vyhláška ruší Vyhlášku č.2/1997 a Doplněk č.1 vyhlášky č.2/1997.

(4) Vyhláška vymezuje zastavěné území, které je zakresleno ve výkresu Základního členění území ÚPNSÚ Kosoř a vykazuje stav k 1. 3. 2021.

Článek 2.

Rozsah platnosti

Vyhláška platí pro celé správní území obce Kosoř.

Článek 3.

Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území řešeného územním plánem

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání obce.

(2) Území obce Kosoř se člení na části, které jsou vymezeny v Hlavním výkresu, s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití, které jsou podrobně specifikovány v regulativech funkčního využití území.

(3) Území obce Kosoř se člení na:

a) *plochy:*

- plochy obytné zástavby venkovského charakteru;
- nízkopodlažní bydlení;
- plochy pro občanskou vybavenost;
- plochy zemědělské výroby;
- plochy pro výrobu, výrobní služby, skladování;
- plochy sportu, rekreace a turistiky;
- chaty;
- chaty určené k modernizaci;
- chaty určené ke stavební uzávěře;
- plochy větších zahrad a sadů;
- plochy veřejné zeleně;
- komunikace a dopravní zařízení;
- plochy technické vybavenosti;
- plochy pro občanské vybavení s indexem konkrétní funkce.

b) krajinné území (zóny):

- plochy zemědělské výroby, sjednocené polnosti; (krajinná zóna s převažující zemědělskou činností, pole, louky, pastviny);
- plochy lesních porostů; (krajinná zóna s převažující přírodní funkcí);
- vodní plochy a toky.

(4) Pro každou plochu a krajinnou zónu je v regulativech funkčního využití území stanoveno:

- charakteristika území
- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněčně přípustné využití
- nepřípustné využití
- pravidla pro uspořádání území

(5) Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje podle stavebního zákona, a jeho pozdějších změn, obec.

(6) V regulativech prostorového uspořádání území jsou uvedeny závazné požadavky na prostorové uspořádání a architektonické řešení nově navrhovaných a umísťovaných staveb.

Článek 4.

Limity využití území

1. hranice územního systému ekologické stability (dále též použita zkratka ÚSES)

2. nezastavitelné území I. a II. zóny CHKO

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Hranice ÚSES

Charakteristika území ÚSES:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení);
- nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- výstavba účelových a turistických pěších cest;
- revitalizace říčních toků.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu;
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné atd.):

Zákaz umísťování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury.

Nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.

Na území platí zároveň všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Nezastavitelné území I. a II. zóny CHKO

Režim se řídí *zákonem č.114/92 Sb.*

Článek 5.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vymezen v Hlavním výkresu. Pro ochranu územního systému ekologické stability jsou stanoveny limity dle čl.4.

Článek 6.

Veřejně prospěšné stavby

(1) Plochy pro nové veřejně prospěšné stavby (infrastruktura) jsou zakresleny ve výkresu "*Vyhodnocení ploch pro veřejně prospěšné stavby*" a jsou uvedeny v příloze č.3 této vyhlášky.

(2) Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude řešení majetkoprávních vztahů dosaženo dohodou nebo jiným způsobem.

Článek 7.

Závěrečné ustanovení

(1) Veškeré změny a doplňky schváleného územního plánu projednává a schvaluje Obecní zastupitelstvo obce Kosoř.

Článek 8.

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

Textová část obsahuje 18 číslovaných stran včetně příloh č.1, 2 a 3

Grafická část úplného znění obsahuje výkresy:

P1 Základní členění území	1 : 5 000
P2 Hlavní výkres	1 : 5 000
P3 Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000
P4 Technická infrastruktura	1 : 5 000
O1 Koordinační výkres	1 : 5 000

PŘÍLOHA č. 1 VYHLÁŠKY

REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zásady využití území jsou dány jednak funkcí příslušného území (zóny) a jednak podmínkami přípustnosti event. výjimečné přípustnosti dalších, doplňujících funkcí. Regulativy nestanovují přesnou náplň území, stanovují pouze škálu přípustných možností a zároveň vylučují nepřípustné, které by prostor nepříznivě narušovaly nebo by neodpovídaly platným předpisům a normám.

Regulativy funkčního využití území pro plochy

Plochy obytné zástavby venkovského charakteru

Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Zástavba venkovskými rodinnými domky spolu s ovocnými zahradami a s možností chovu drobného zvířectva, výhradně pro potřeby majitele. Jedná se o lokality „Nad hrádkem“, „V Borovičkách“ a „U stadionu“.

Přípustné situovat:

- I. - lokalita "V Borovičkách": nízkopodlažní zástavba, podkroví, sedlová střecha;

dále:

- II. - maximálně dvoupodlažní obytné budovy a podkroví;
- III. - obchody, rest. zařízení, drobné řemeslné služby pro místní obyvatele;
- IV. - jiné malé živnostenské provozy;
- V. - menší ubytovací zařízení s parkováním na vlastním pozemku;
- VI. - zařízení místní správy, církevní, kulturní, sociální a zdravotní zařízení;
- VII. - klubovní sportovní zařízení;
- VIII. - nezbytné plochy technického vybavení území;
- IX. - malé hospodářské provozy a k nim příslušné bydlení.

Vylučuje se umístit do tohoto území:

- I. - aktivity a provozy, které jsou provázány hlukem, zápachem nebo vyžadují používání těžké nákladní dopravy.

Potřebné kapacity pro obchodní síť, komerční zařízení, služby a servisy budou určeny především tržním systémem nabídky a poptávky a nejsou závazně specifikovány.

Nízkopodlažní bydlení

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí nových parcel.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - bydlení v rodinných domech;
- II. - odstavování vozidel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby;
- IV. - plochy veřejné zeleně;

- V. - podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby nebo plochy;
- VI. - místní komunikace, účelové komunikace;

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - podnikatelská, zemědělská a lesní výrobní činnost, průmyslová a skladovací činnost s vlastními stavbami a prostory;

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami;
- II. - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- III. - nové rodinné domy mají nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví se střechami sedlovými. V odůvodněných případech lze dohodnout jiný architektonický tvar a výraz;
- IV. - pozemky rodinných domů mají minimálně 950m², v lokalitě Na Skalách je výjimečně přípustná menší minimální velikost parcely, a to jednak v případě dříve oddělených pozemků (v roce 2019 a dříve) a jednak v případě potřeby rozšíření komunikace Na Skalách na požadované parametry na úkor přilehlé parcely; velikost parcely nesmí však v těchto případech klesnout pod 850 m².
- V. Pozemky slouží rekreaci vlastníků. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky;
- VI. - provozovny živností mohou být umístovány pouze v rodinných domech. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách;
- VII. - nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;
- VIII. - na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu;
- IX. - podmínkou pro vydání stavebního povolení nových staveb v lokalitě Na Skalách je realizace nové místní komunikace ozn. č.1a ve výkrese pro veřejně prospěšné stavby.

Plochy pro výrobu, výrobní služby, skladování

Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Jedná se o lokalitu „U skladového areálu“, kam lze do menších halových staveb situovat skladování nebo malé výrobní provozy lehkého průmyslu.

Přípustné situovat:

- I. - živnostenské provozy (např. krejčovské družstvo, restaurátoři apod.);
- II. - malé kompletační dílny;
- III. - velkoobchody drobného zboží;
- IV. - garáže a stání pro velká vozidla;
- V. - stavební dvory.

Podmínečně přípustné:

- I. - byty pro dozorčí a pohotovostní personál;
- II. - byty správců;
- III. - obchodní a stravovací zařízení;
- IV. - zařízení sociální a zdravotnická;
- V. - administrativní zařízení.

Plochy sportu, rekreace a turistiky

Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Účelem zóny je umožnit sportovní aktivity, oddech, rekreaci a rehabilitaci obyvatel i návštěvníků území (hřiště, posilovny, sauna a další sportovní zařízení).

Jedná se o plochy v lokalitě „Nad Hrádkem“, „U statku“ a „U stadionu“. Nové sportovní plochy budou navazovat na stávající sportoviště a budou dovybaveny plochami pro parkování. Do těchto lokalit lze situovat i doprovodné objekty související s příslušnou sportovně - rekreační činností.

Přípustné situovat:

- I. - sportovní klubovny, kuželník apod.;
- II. - zeleň rekreační, plošná;
- III. - příslušné technické vybavení
- IV. - parkovací plochy pro návštěvníky;
- V. - byty nezbytné pro provoz;
- VI. - občerstvení;
- VII. - sportovní servis.

Nepřípustné situovat:

- I. - průmysl;
- II. - živnostenské provozovny, služby;
- III. - rozsáhlé obchodní aktivity.

Chaty

Charakteristika území:

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- II. - odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská zemědělská a chovatelská činnost s účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat rekreační hodnotu prostředí).

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - bydlení v bytových domech;
- II. - podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- III. - zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýrob) s účelovými stavbami;
- IV. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - nejsou vymezovány nové plochy;
- II. - úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.

Chaty určené k modernizaci

Charakteristika území:

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích nebo rodinných domech vzniklých modernizací nebo přestavbou stávajících chat.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- II. - odstavení vozidel na vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská zemědělská a chovatelská činnost s účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat rekreační hodnotu prostředí);
- IV. - zařízení pro technické vybavení;
- V. - bydlení v rodinných domech.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- II. - zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- III. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- IV. - nové dělení pozemků chat;
- V. - nové stavby chat a rodinných domků.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - u modernizovaných objektů musí být vyřešena likvidace odpadních vod a domovního odpadu;
- II. - stavební úpravy stávajících objektů podléhají pravidlům stanoveným v CHKO;
- III. - nově zastavěná plocha nepřesáhne 150m², RD mají nejvýše 1 samostatný byt, nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví se střechou s krovem;
- IV. - oplocení do ulice bude průhledné z min. 20%, popř. zděná podezdívka do max. výšky 40 cm od terénu ulice.

Chaty určené ke stavební uzávěře

Charakteristika území:

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách. Pravidla pro opravy se budou řídit vyhlášenou stavební uzávěrou.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách;
- II. - cesta pro potřeby lesního hospodaření.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - výstavba, přestavba, vnitřní modernizace chat a ostatních objektů;
- II. - výstavba drobných staveb;

- III. - modernizace komunikací;
- IV. - oplocení;
- V. - rekonstrukce technické infrastruktury, která umožní zvýšit kapacitu příkonu nebo zkvalitnit zásobování objektů energetickými a vodohospodářskými médii;
- VI. - bydlení v bytových domech;
- VII. - podnikatelská činnost;
- VIII. - zemědělská a lesní výrobní činnost;
- IX. - výrobní a skladovací činnost.

Plochy veřejné zeleně

Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Parkově udržovaná zeleň na obecních pozemcích, volně přístupná veřejnosti.

Přípustné situovat:

- I. - dětské hřiště, drobná architektura;
- II. - drobné stavby zahradní architektury;
- III. - vybavení pro údržbu.

Nepřípustné:

Tyto plochy jsou nezastavitelné stavbami.

Plochy komunikací a dopravních zařízení

Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Veřejné komunikace, veřejná prostranství, parkoviště, zastávky hromadné dopravy a ostatní dopravní plochy.

Přípustné situovat:

- I. - na tyto plochy mohou být umístovány účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla a vybavením parteru (autobusové zastávky, telefonní budky, lavičky, informační prvky);
- II. - plochy veřejné, doprovodné a izolační zeleně.

Vylučuje se umístit:

činnosti a stavby, které by narušovaly hlavní funkci ploch.

Místní obousměrná komunikace

(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace III. třídy)

Charakteristika území:

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle;
- II. - základní kategorie nově budovaných komunikací MO 6/20;
- III. - odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- IV. - výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- V. - pěší a cyklistický provoz;
- VI. - ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň;

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území, jsou nepřípustné, včetně tras MHD.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., min. šířka vozovky 6 m;
- II. - šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace minimálně 9 m;
- III. - podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě;
- IV. - odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. - povrch musí být vyspádován;
- VI. - součástí komunikace může být zpomalovací opatření;
- VII. - trasy navržené ve výhledovém období územního plánu jsou vedeny jako územní rezervy, kde není možno povolovat žádné trvalé stavby. Koridor pro ochranu minimální šířky 10 m.

Na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Komunikace v lokalitě Na Skalách

Hlavní využití:

komunikace místního významu pro dopravní obsluhu lokality na Skalách.

Přípustné využití:

- I. - automobilová, pěší a cyklistická doprava;
- II. - parkování, chodníky;
- III. - zelené pásy;
- IV. - inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Pravidla pro uspořádání území:

- I. minimální šířka veřejného prostranství 6,5 m;
- II. dešťové vody z komunikace v lokalitě Na Skalách budou zasakovány v profilu veřejného prostranství.

Veřejné účelové komunikace

Charakteristika území:

Sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, nebo místní komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - přístup speciální účelové dopravy;
- II. - pěší veřejný provoz;
- III. - cyklistický veřejný provoz;
- IV. - doprovodní zeleň.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m;
- II. - minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 6,5 m;
- III. - podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění;
- IV. - podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře 1m pozemku;

Na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Plochy technické vybavenosti

Hlavní využití území:

- I. - zařízení pro zásobování elektrickou energií, pitnou vodou, zařízení pro odvádění a likvidaci odpadních vod, zařízení pro telekomunikace;
- II. - zařízení pro sběr, třídění, likvidaci a ukládání odpadů a jinou technickou vybavenost.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Pokud trvá veřejný zájem, není využití pro jiné účely přípustné.

Plocha pro občanské vybavení s indexem konkrétní funkce

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je konkrétní občanské vybavení určené převážně obsluze a potřebám místních obyvatel index 1 - obecní úřad.

Přípustné využití území, činností a stavby:

- I. - odstavování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení;
- II. - podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena, krom vyjmenovaného nepřípustného využití;
- III. - trvalé bydlení správce, majitele nebo zaměstnanců;
- IV. - plochy veřejné zeleně;
- V. - účelové komunikace.

Nepřípustné využití území, činností a stavby:

Všechny činnosti a stavby, které nejsou přípustné.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. - ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci územního řízení;
- III. - nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;

Na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Regulativy funkčního využití pro krajinná území (zóny)

Plochy zemědělské výroby

Hlavní využití:

Zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

Přípustné využití území, činností a stavby:

V zóně se připouštějí stavby pro dopravu, přenos energií, vodní hospodářství a investice pro zlepšení půdního fondu a úrodnosti.

Podmínky:

Při hospodářské činnosti nesmí docházet ke znečišťování prostředí škodlivými látkami ohrožujícími zdraví a životy lidí a ostatních organismů. Důsledky této činnosti musí být v souladu s předpisy a zákony pro chráněnou krajinnou oblast.

Nepřípustné využití území, činností a stavby:

- I. - zemědělská účelová výstavba, která svými parametry přesahuje hospodářské zázemí ve správním území obce;
- II. - ostatní zástavba mimo výše jmenované druhy staveb.

Krajinná zóna s převažující přírodní funkcí

Hlavní využití území:

- I. - překrytí navrženého územního systému ekologické stability a ekologické kostry území s cílem zajistit jejich stabilizaci a územní ochranu;
- II. - dlouhodobá územní stabilizace prostorů, v nichž by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - stávající činnosti s produkčním efektem, pokud mají neintenzivní charakter a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny;
- II. - rekreační (nepobytové) využití nenarušující a nepoškozující přírodní hodnoty území;
- III. - výstavba liniových staveb (inženýrské sítě, komunikační síť) za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - všechny činnosti, jejichž důsledky nejsou v souladu s předpisy a zákony pro chráněnou krajinnou oblast;
- II. - nové stavby s výjimkou staveb liniových;
- III. - nové produkční činnosti;
- IV. - činnosti vyžadující používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů;
- V. - užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické struktuře a funkci ekosystémů;
- VI. - činnosti spojené s používáním biocidů nebo s nevratným poškozováním půdního povrchu;
- VII. - činnosti vyžadující terénní úpravy značného rozsahu či změny vodního režimu;
- VIII. - převod pozemků do kultur orná půda a zahrada;
- IX. - využití spojené s oplocováním pozemků.

PŘÍLOHA č .2 VYHLÁŠKY
**REGULATIVY PROSTOROVÉHO
USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

Obecné požadavky

Základním požadavkem na rozvoj sídla musí být zachování jedinečné krásy a rázovitosti území Českého krasu, s uklidňující a inspirující přírodou. Nová infrastruktura a podnikatelské aktivity musí být „neviditelné“, jediným viditelným efektem by mělo být zlepšení pořádku a úpravnosti, zlepšení vnějšího vzhledu budov, úprava obecních prostranství, modernizace veřejných komunikací, technických zařízení apod.

Požadavky na nové stavby pro bydlení v nově navržených lokalitách

- I. Na všechny nově zastavované plochy musí být vypracován zastavovací plán jednotlivých staveb, parcel, dopravních komunikací a inženýrských sítí. Bez tohoto plánu není možné rozdělovat pozemky a zahajovat stavby.
- II. Nové rodinné domy musí svým charakterem, výškou, počtem podlaží, typem střech a procentem zastavěné plochy na příslušném pozemku odpovídat charakteru dané lokality
- III. Pro novou zástavbu je třeba dodržet tyto parametry:
 - *Velikost parcel:*
minimální velikost 950m²; pozemky rodinných domů mají minimálně 950m², v lokalitě Na Skalách je výjimečně přípustná menší minimální velikost parcely, a to jednak v případě dříve oddělených pozemků (v roce 2019 a dříve) a jednak v případě potřeby rozšíření komunikace Na Skalách na požadované parametry na úkor přilehlé parcely; velikost parcely nesmí však v těchto případech klesnout pod 850 m².
 - *Zastavitelnost pozemku podlažní plochou objektů:*
může činit na daném pozemku maximálně 30%.
 - *Maximální počet nadzemních podlaží:* dvě a podkroví.
Střechy: šikmé, sedlové.
Garáže: vestavěné do hlavního objektu.

Požadavky na změny stávajících staveb a dostavbu stávající zástavby

- I. - změny staveb a dostavba stávající zástavby musí respektovat přiměřený hmotový rozsah objektů podle konkrétního umístění;
- II. - při úpravách domů pro umístění drobných provozoven apod. je třeba dbát na vhodný charakter objektu s ohledem na okolní zástavbu;
- III. - v původní zástavbě zachovat charakter středočeské venkovské obce s šikmými střechami;
- IV. - dodržet výškovou hladinu okolních objektů, maximálně však dvě nadzemní podlaží s podkrovím;

- V. - stavební úpravy stávajících objektů provádět s ohledem na historický ráz venkovské zástavby:
- výplně otvorů v tradičních materiálech, členění a tvarosloví musí vycházet z původní místní venkovské architektury;
 - opravy povrchů fasád a ohradních zdí venkovských sídel budou zachovávat původní charakter objektů s užitím bílé a teplých odstínů. Nepřípustné jsou syté odstíny.

Požadavky na výrobní objekty, stavby pro služby a obchod v nové zástavbě

- I. - dodržet drobnější měřítko staveb;
- II. - tektonika staveb by měla odpovídat charakteru obce, respektovat výraz okolních stávajících objektů a vycházet z tradiční venkovské zástavby vč. užití tradičních stavebních materiálů;
- III. - maximálně dvoupodlažní objekty s podkrovím;
- IV. - maximální výšková hladina 12m nad terén;
- V. - zvláštní pozornost věnovat izolační a hygienické funkci zeleně;

PŘÍLOHA č. 3 VYHLÁŠKY
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ve smyslu stavebního zákona § 29 odst.2) a § 108 odst. 2a, 2c lze veřejně prospěšné stavby a plochy vyvlastnit nebo vlastnická práva jim omezit.

VPS č.1a - komunikace místního významu pro obsluhu obytné zóny Na Skalách, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.1b - komunikace místního významu pro obsluhu obytných zón v severozápadní části obce, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytných zón;

VPS č.2 - obousměrná místní komunikace pro obsluhu obytné zóny i celé obce, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.3 - místní komunikace pro obsluhu obytné zóny, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.4 - místní komunikace pro obsluhu obytné zóny, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.5 - otočka pro motorová vozidla veřejné obsluhy území místní komunikace;

VPS č.6 - koridor vedení vodovodního výtlačku a tlakové kanalizace;

VPS č.7 - veřejná komunikace pro obsluhu obytné zóny a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.8 - průchod dešťového trativodu.

Doprava:

- Nové trasy obslužných komunikací.