

**Návrh změny č. 2 územního plánu  
KOZOLUPY**

**NÁVRH pro VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:  
**Relax M.A.A.T., s. r. o.**  
IČ: 071 42 226

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

**Srpen 2022**

# ÚVOD

Předmětem změny č. 2 je těchto 8 lokalit:

**Lokalita Z2/1** – k. ú. Kozolupy, parc. č. 833/1

Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu **BV** místo původní návrhové plochy bydlení čistého **BČ** – zastavitelná plocha **Z.KO.1** (původně součástí zastavitelné plochy **2-BČ**).

**Lokalita Z2/2a** – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3

Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu **BV** místo původní návrhové plochy zeleně **Z** – zastavitelná plocha **Z.KO.2** (původně součástí zastavitelné plochy **8-Z**).

**Lokalita Z2/2b** – k. ú. Kozolupy, parc. č. 657/2, část 657/3

Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu **BV** místo původní návrhové plochy bydlení čistého **BČ**, návrhové plochy zeleně **Z** a místo původní stávající zemědělské plochy **ZP** – zastavitelná plocha **Z.KO.3** (původně součástí zastavitelných ploch **9-BČ** a **8-Z**).

**Lokalita Z2/2c** – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3

Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu **BV** místo původní stávající zemědělské plochy **ZP** – zastavitelná plocha **Z.KO.4**.

**Lokalita Z2/2d** – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3

Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu **BV** místo původní stávající zemědělské plochy **ZP** – zastavitelná plocha **Z.KO.5**.

**Lokalita Z2/2e** – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3

Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu **BV** místo původní návrhové plochy bydlení čistého **BČ** a návrhové plochy zeleně **Z** a místo původní stávající zemědělské plochy **ZP** – zastavitelná plocha **Z.KO.6** (původně součástí zastavitelných ploch **9-BČ** a **8-Z**).

**Lokalita Z2/2f** – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3

Vymezení návrhové plochy dopravní infrastruktura místní **DIm** místo původní návrhové plochy bydlení čistého **BČ** a návrhové plochy zeleně **Z** a místo původní stávající zemědělské plochy **ZP** – zastavitelná plocha **Z.KO.7** (původně z části součástí zastavitelných ploch **9-BČ** a **8-Z**).

**Lokalita Z2/2g** – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3

Vymezení stávající plochy veřejné zeleně **VZ**. Vymezení návrhové plochy veřejné zeleně **VZ** místo původní návrhové plochy zeleně **Z** – zastavitelná plocha **Z.KO.8** (původně součástí zastavitelné plochy zeleně **8-Z**).

**Lokalita Z2/3** – k. ú. Kozolupy, parc. č. 640/2, 640/3, 640/4, 640/6, část 640/1, 640/5 a 640/7

Změna části zastavitelné plochy **5a-LV** (návrhová plocha lehké výroby **LV**) o velikosti 3,0006 ha na stávající plochu zemědělského využití **Z**.

# Obec Kozolupy

Č. usn.: .....

V Kozolupech, dne: .....

## Změna č. 2, kterou se mění Územní plán Kozolupy

Zastupitelstvo Kozolupy, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**vydává**

## Změnu č. 2 územního plánu Kozolupy,

kterou se mění Územní plán Kozolupy (po vydání změny č. 1), účinný od 26.3.2012, takto:

# I. Textová část

Označení kapitol respektuje použité označení v textové části územního plánu Kozolupy. Uvedeny jsou pouze ty kapitoly, ve kterých dochází ke změnám. Jednotlivé změny jsou očíslovány body (1), (2) atd.

(1) Před kapitolu „1. Vymezení zastavěného území – řešeného území podle katastrálního území obce“ se doplňují následující dva odstavce:

„Návrh změny územního plánu č. 1 obce Kozolupy řeší hlavní střety zájmů a problémy v řešeném území, stanovuje podmínky rozvoje území a ochrany jeho hodnot a požadavky na obsah a rozsah územního plánu obce Kozolupy.

Podkladem pro návrh změny územního plánu je územní plán obce Kozolupy schválený zastupitelstvem obce usnesením č. 22a ze dne 26.5. 2010, doplňující průzkumy a rozborů a schválené zadání změny územního plánu obce Kozolupy včetně připomínek orgánů státní správy.“

## **1. Vymezení zastavěného území – řešeného území podle katastrálního území obce**

(2) Za sedmý odstavec se doplňuje následující odstavec:

„Změnou č. 1 došlo k převodu části pozemků par. č. 552/1 a par. č. 648 k.ú. Vochov do k.ú. Kozolupy – par. č. 552/1, par. č. 648 a par. č. 857.“

## **2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot – základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území (limity území)**

### **2.1 Ochrana přírodních hodnot území**

(3) Na konec pododdílu „Přírodní podmínky“ se doplňuje následující věta:

„Změnou č.1 bylo připojeno území patřící dříve katastrálnímu území Vochov (lokalita 21-SM). Tím dochází ke zvětšení místního biocentra na katastrálním území Kozolupy.“

(4) Na konec pododdílu „Ochrana vod“ se doplňuje následující odstavec:

„Lokalita 20-SM, vymezená změnou č.1, zasahuje do zátopového území Mže. Pro lokality v zátopovém území je v platná tato podmínka: Podmínkou výstavby je provedení protipovodňové ochrany v celém katastru Kozolupy s návazností na katastr Bdeněves a s návazností na katastr Vochova, bez provedení územní studie protipovodňového opatření v celém katastru a navazujících katastrech je nemožné provádění a umístování staveb v záplavovém pásmu.“

## 2.3 Limity území vyplývající z ochranných pásem

(5) Z první věty prvního odstavce se vypouštějí slova „je nutno respektovat ochranná pásma“.

(6) Na konec podkapitoly 2.3 se přidává následující věta:

„Po změně č.1 zasahuje lokalita 21-SM do ochranného pásma dráhy. Toto ochranné pásmo je třeba respektovat ve smyslu zákona č.266/1994 Sb. o drahách.“

## 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch územních rezerv včetně řešení systému sídelní zeleně (návrh urbanistické koncepce, návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití)

(7) Za první větu prvního odstavce se přidává následující věta:

„Návrh změny územního plánu č.1 rozvíjí v obci především plochy smíšené obytné.“

(8) Za šestý odstavec se přidává následující odstavec:

„Návrh změny č. 1 umožňuje splnění požadavků zákona č.183/2006 Sb. stavební zákon, vč. prováděcích vyhlášek, a to především z hlediska napojení na dopravní síť a síť technické infrastruktury. Stejně tak je respektován zákon č.13/1997Sb. o pozemních komunikacích.“

## 3.1 PLOCHY BYDLENÍ

(9) V pododdílu „BČ – Čisté obytné území“, v odstavci „stavby a objekty související“, ve druhém bodu, se ruší slovo „účelové“.

(10) Za název pododdílu „BV – Bydlení venkovského typu“ se doplňuje následující text a tabulka:

„– jedná se o lokality (označení převzato z výkresové části) — Z.KO.1, Z.KO.2, Z.KO.3, Z.KO.4, Z.KO.5, Z.KO.6.

- návrh vymezuje tyto plochy s cílem částečně nepravidelného uspořádání parcel a diversity urbanistické koncepce, které mají zaručit venkovský statut lokality, s prvky detailnější prostorové regulace.“

Lokalita	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění, místní název	Podmínky pro využití ploch
Z.KO.1	Bydlení venkovského typu	BV	Severní část obce	- stavba středně velkého objemu - ploché střechy přípustné - dopravní napojení ze stávající krajské komunikace
Z.KO.2	Bydlení venkovského typu	BV	Východní část obce	- max. 1 izolovaný RD malého až středně velkého objemu stavby - umístěn od uliční hrany min. 5 metrů,

				<p>max. 8 metrů</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sedlové střechy sklonu 35-45 stupňů</li> <li>- dopravní napojení z navržené místní komunikace</li> <li>- koeficient zeleně min. 50%</li> </ul>
<b>Z.KO.3</b>	Bydlení venkovského typu	BV	Východní část obce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 8 RD malých objemů staveb uspořádaných jako domy řadové s uskočenou uliční čarou v rozmezí min. 4 metry- max. 14 metrů</li> <li>- okapová orientace sedlových střech sklonu 35-45 stupňů</li> <li>- dopravní napojení sdruženými sjezdy z navržené místní komunikace</li> <li>- koeficient zeleně min. 50%</li> </ul>
<b>Z.KO.4</b>	Bydlení venkovského typu	BV	Východní část obce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 4 RD malých objemů staveb uspořádaných jako domy řadové, s uskočenou uliční čarou v rozmezí min. 4 metry- max. 14 metrů</li> <li>- okapová orientace sedlových střech sklonu 35-45 stupňů</li> <li>- dopravní napojení sdruženými sjezdy z navržené místní komunikace</li> <li>- koeficient zeleně min. 50%</li> </ul>
<b>Z.KO.5</b>	Bydlení venkovského typu	BV	Východní část obce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 5 izolovaných RD malého až středně velkého objemu stavby</li> <li>- umístěny od uliční hrany min. 5 metrů, max. 8 metrů</li> <li>- sedlové střechy sklonu 35-45 stupňů</li> <li>- dopravní napojení z navržené místní komunikace</li> <li>- koeficient zeleně min. 50%</li> <li>- jižní parcely s okapovým uspořádáním staveb</li> </ul>
<b>Z.KO.6</b>	Bydlení venkovského typu	BV	Východní část obce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 6 RD malých objemů staveb uspořádaných jako dvojdomy s uliční čarou v rozmezí min. 6 metry - max. 8 metrů</li> <li>- okapová orientace sedlových střech</li> </ul>

				sklonu 35-45 stupňů - dopravní napojení sdruženými sjezdy z navržené místní komunikace - koeficient zeleně min. 50% - přípustné doplňkové stavby přístřešků pro automobily do výměry 50 m <sup>2</sup> při hranici pozemku
--	--	--	--	---

(11) V pododdílu „BV – Bydlení venkovského typu“, v odstavci „stavby a objekty související“, ve druhém bodu, se ruší slovo „účelové“.

### 3.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(12) Název pododdílu „SM – Smíšené obytné plochy – (pro bydlení a živnostenské provozy) jedná se o lokality (označení převzato z výkresové části) – 19“ se doplňuje o následující: „, 20, 21“.

(13) Na konec tabulky se doplňují dva řádky v následujícím znění:

Lokalita	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění, místní název	Podmínky pro využití ploch
20	Smíšené obytné plochy	SM	Východní část obce (Původně část zastavitelné plochy 5-LV)	<p>Zasahuje do zátopového území Mže.</p> <p>Pro lokality v zátopovém území je v platná tato podmínka: Podmínkou výstavby je provedení protipovodňové ochrany v celém katastru Kozolupy s návazností na katastr Bdeněves a s návazností na katastr Vochova, bez provedení územní studie protipovodňového opatření v celém katastru a navazujících katastrech je nemožné provádění a umístování staveb v záplavovém pásmu. Lokalita je podmíněčně vhodnou pro bydlení. Posouzení hlukové situace a eventuální protihluková opatření ve vztahu k provozu komunikace Plzeň-Stříbro bude hradit případný investor.</p>

Lokalita	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění, místní název	Podmínky pro využití ploch
21	Smíšené obytné plochy	SM	Jihovýchodní část obce	(Nové území připojené ke k.ú. Kozolupy) zasahuje do ochranného pásma dráhy. Toto ochranné pásmo je třeba respektovat ve smyslu zákona č.266/1994 Sb. o drahách. Funkci bydlení v lokalitě 21 označujeme jako podmíněně přípustnou. Podmínkou pro provedení stavby je stavebníkem prokázané nepřekročení maximálních hladin hluku v chráněných prostorech.

### 3.7 PLOCHY REKREACE

(14) Název pododdílu „RI – rekreace individuální“ se doplňuje o následující: „– změnou č. 1 je přidána lokalita (označení převzato z výkresové části) – 22“.

(15) Pod název pododdílu „RI – rekreace individuální“ se doplňuje tabulka v následujícím znění:

Lokalita	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění, místní název	Podmínky pro využití ploch
22	Rekreace individuální	RI	Jihovýchodní část obce	Změnou č. 1 dochází k úpravě stávajícího využití území na plochu funkce rekreace individuální.

### 3.9 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(16) Před první odstavec se doplňuje tabulka v následujícím znění:

Lokalita	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění, místní název	Podmínky pro využití ploch
Z.KO.7	Dopravní infrastruktura místní	DIm	Východní část obce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navržená místní komunikace obytné zóny s veřejnou zelení a mobiliářem, parkovacími místy a umístěním technické infrastruktury</li> <li>- koeficient zeleně min. 20% určené pro vsaky a výsadbu zeleně</li> <li>- pouze jedno dopravní napojení na stávající krajskou komunikaci</li> </ul>



### 3.10 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(17) Do prvního řádku tabulky, do sloupce „Podmínky pro využití ploch“ se doplňuje následující text:  
„Změnou č. 1 dochází k posunutí lokality č.7 na východní hranici zastavitelného území obce. Dochází tak k podpoře stávající zeleně.“

### 3.11 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(18) Přidává se celá nová podkapitola „3.11 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ“.

(19) Pod název podkapitoly 3.11 se přidává následující text a tabulka:

**„VZ – Veřejná zeleň – jedná se o lokality (označení převzato z výkresové části) — 7.KO.8**

Lokalita	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění, místní název	Podmínky pro využití ploch
Z.KO.8	Veřejná zeleň	VZ	Východní část obce	- dopravní propojení obytné zóny a stávajícího sídla pěší komunikací

#### Obsah

#### stavby, objekty a zařízení dominantní

- veřejný prostor s převahou zeleně

#### stavby, objekty a zařízení doplňkové

- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- vodní plochy, retenční nádrže
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení apod.)
- nezbytná technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura “

### 3.13 ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY

(20) Před poslední odstavec se přidává odstavec v následujícím znění:

**„Změnou č. 1 je z dalších regulativů nutné prosazovat zejména zajištění:**

- potřebného rozsahu veřejných prostranství
- propojitelnosti návrhových lokalit a stávajícího organismu obce
- dostupnosti jednotlivých pozemků dopravní a technickou infrastrukturou

- zajištění doprovodné a izolační zeleně zvláště ve vztahu ke komunikaci II. třídy.“

#### **4. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch územních rezerv včetně řešení systému sídelní zeleně (návrh urbanistické koncepce, návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití)**

(21) Za první odstavec se přidává následující odstavec:

„Návrh změny č. 1 umožňuje splnění požadavků zákona č.183/2006 Sb. stavební zákon, vč. prováděcích vyhlášek, a to především z hlediska napojení na dopravní síť a síť technické infrastruktury. Stejně tak je respektován zákon č.13/1997Sb. o pozemních komunikacích.“

#### **4.2 Současná dopravní síť**

(22) Za poslední odstavec pododdílu „Koncepce železniční dopravy“ se přidává následující odstavec:

„Je třeba respektovat ochranné pásmo železnice ve smyslu zákona č.266/1994 Sb. o drahách. Podmínkou pro provedení stavby je stavebníkem prokázané nepřekročení maximálních hladin hluku v chráněných prostorech.“

#### **4.4 Zásobování vodou a kanalizace**

(23) Do pododdílu „Výhledový stav“, podnadpis „Zásobování rozvojových lokalit“, se za první odstavec doplňuje následující odstavec:

„Řešení zásobování vodou lokalit řešených změnou č. 1 vychází z platného ÚP a počítá se s jejím zavedením i do rozvojových lokalit dle ekonomické náročnosti.“

#### **4.5 Kanalizace a čištění odpadních vod**

(24) Na konec pododdílu „Kanalizace“ se přidávají tyto dva odstavce:

„Řešení kanalizace v lokalitách řešených změnou č. 1 vychází z platného ÚP a počítá se s jejím zavedením i do rozvojových lokalit dle ekonomické náročnosti.

Plochy řešené změnou č.2 Z.KO2-Z.KO.6 budou napojeny na centrální vodovod a kanalizaci.“

#### **4.6 Zásobování el. energií**

(25) Na konec podkapitoly 4.6 se doplňuje následující odstavec:

„Řešení zásobování el. energií lokalit řešených změnou č. 1 vychází z platného ÚP a počítá se s jejím zavedením i do rozvojových lokalit dle ekonomické náročnosti.“

## **7. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojeném v grafické části**

**(26)** Před první odstavec se doplňuje následující odstavec:

„Rozsah řešeného území byl stanoven v rámci celého katastrálního území obce Kozolupy v měřítku 1 : 5 000 , 1:10 000 a 1: 25 000.“

**(27)** Za první odstavec se doplňuje následující odstavec:

„Rozsah grafické části Návrhu změny ÚP Kozolupy č.1 odpovídá dotčeným výkresům platného ÚP Kozolupy.

## **II. Grafická část**

Grafická část změny č. 2 územního plánu Kozolupy obsahuje 2 výkresy:

<b>N1</b>	<b>VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>N2</b>	<b>HLAVNÍ VÝKRES</b>	<b>1 : 5 000</b>