

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

**ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání**

TEXTOVÁ ČÁST

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

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

**Srpen 2022**

## Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	3
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	9
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	9
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	10
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	10
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 .....	11
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	11
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY .....	11
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	13
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	18
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	18
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	18
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	19
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	22
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....	22
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	23

# 1. Postup při pořízení změny územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

## 2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020) a Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 2 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z PÚR vyplývá pro správní území obce Kozolupy následující:

- **OB5 Rozvojová oblast Plzeň**

**Vymezení:** Území obcí z ORP Nýřany (bez obcí v severozápadní části), Plzeň, Přeštice (jen obce v severní a střední části), Rokycany (jen obce v západní části), Stod (bez obcí v jihozápadní a severozápadní části).

**Důvody vymezení:** Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam; rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. TŽK.

➤ *Jedná se o plochu, která vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Svým strategickým umístěním, ležící na silnici II/26 s napojením na I/26 v městě Plzeň a II/180 s napojením na dálnici D5, plocha splňuje atributy rozvojové osy Plzeň. Je dobře dostupná, leží v obci poskytující základní občanskou vybavenost.*

- **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí jsou pro změnu ÚP Kozolupy důležité :

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
  - *V rámci vymezených ploch veřejných profilů jsou stanoveny podmínky pro vsakování dešťové vody, jsou vymezeny plochy veřejné zeleně s možnou retencí srážkových vod. Pro zástavbu jsou stanoveny limity plošného rozsahu s cílem udržet převahu zelených ploch.*
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
  - *Tyto požadavky jsou zakotveny jak ve vymezeném veřejném profilu, ploch veřejné zeleně, tak i v podmínkách regulace zástavby.*
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
  - *V rámci veřejného profilu jsou staveny mezní hodnoty komunikací a stejně tak jsou definovány požadavky na zelené pásy pro vsakování srážkové vody.*
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
  - *Zásobování území (ploch dotčených změnou) je podmíněno centrálním napojením na VDH soustavy sídla. Tím se snižuje riziko neadekvátních odběrů podzemních vod.*

## 2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) účinné od 17. 10. 2008, ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 4 (dále jen „aZÚR“), s účinností od 24. 1. 2019.

Předmětem změny č. 2 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Řešené území je součástí **OB5 – Rozvojová oblast Plzeň, SON4 – Specifické oblasti Bezručicko**. Stanovené úkoly jsou naplněny již v platném ÚP, úpravy v rámci změny č. 2 nejsou v rozporu.

Z této skutečnosti pro řešené území a zpracování ÚP Kozolupy vyplývají tyto úkoly, popřípadě jejich části stanovené v kapitole 3, 4 a 5 ZÚR Plzeňského kraje:

Ze ZÚR se řešeného území týká následující:

### Rozvojová oblast Plzeň OB5

**Vymezení bylo provedeno v hranicích obcí:** Bdeněves, Čeminy, Česká Bříza, Čižice, Dobřany, Dolany (v ORP Nýřany), Druztová, Dýšina, Ejovice, Horní Bříza, Chlumčany, Chotěšov, Chotíkov, Chrást, Chválenice, Kozolupy, Kyšice, Ledce, Letkov, Lhůta, Líně, Losiná, Město Touškov, Mokrouše, Myslinka, Nevřeň, Nezavětice, Nezvěstice, Nová Ves (v ORP Stod), Nýřany, Plzeň, Příšov, Starý Plzenec, Stod, Štáhlavy, Štěnovice, Štěnovický Borek, Tlučná, Třemošná, Tymákov, Úherce, Útušice, Vejprnice, Vochoz, Vstíš, Zbůch, Zruč-Senec.

#### Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

- V rozvojové oblasti podporovat zejména rozvoj obslužné funkce (využívající kvalifikovanou pracovní sílu)
  - *Není předmětem změny ÚP, změna řeší pouze rezidentní požadavky v území, které je pro tento účel vhodné.*
- Vytvářet podmínky pro rozvoj denní rekreace obyvatel Plzně a okolí
  - *Součástí rozvojových ploch je vymezení ploch veřejné zeleně s cílem vymežit pobytové plochy denní rekreace, navazující na parkové uspořádání plochy hřbitova.*
- Vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury
  - *Vymezené plochy jsou napojeny na navržené pěší komunikační propojení, zástavba je podmíněna napojením na centrální systémy infrastruktury.*
- Komplexně vnímat specifické postavení města Plzně na území kraje, jeho rozvoj zaměřit zejména na posílení soudržnosti obyvatel území a obecné zlepšení podmínek životního a obytného prostředí a dopravy

- *Změna ÚP sleduje zejména sociální diverzitu především středně příjmových skupin obyvatel. Koheze je zajištěna rovněž velkým rozsahem veřejných ploch, sloužící celé obci. Ty jsou v zájmových plochách vymezeny.*

### **Úkoly pro územní plánování obcí**

- V územních plánech vymežit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí.
  - *Změnou č. 2 byl proveden nárůst zastavitelných ploch určených k funkci bydlení.*
  
- Usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).
  - *Podmínky funkčního využití řešené plochy bydlení venkovského, umožňují výstavbu rodinných domů v návaznosti na sídlo Kozolupy, tak i město Plzeň, pro které mohou plnit další nadmístní funkce. Změna ÚP usměrňuje budoucí nárůst rodinných domů s ohledem na exponenciální demografickou křivku a chrání hodnoty území. Je sledovaná cílená diverzita a kompaktnost, která si zachovává venkovský charakter a sleduje charakter vesnické zástavby.*
  
- Optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací rozvojových zón nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně a Jihozápad.
  - *Dotčená plocha umožní zčásti řešit spádový přesah poptávky části Plzně s přímou vazbou na silnici II/605.*
  
- Rozvojovou zónu nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně řešit etapovitě tak, že plochy v areálu letiště budou využity v první etapě a jižně navazující zastavitelné plochy se budou řešit až ve druhé etapě rozvoje. Součástí rozvojové zóny bude i veřejné logistické centrum. Řešit napojení letiště Líně na dálnici D5 z dálniční křižovatky Nová Ves.
  - *Není předmětem změny ÚP.*
  
- Rozvojovou zónu nadmístního významu Chotěšov řešit v návaznosti na výrobní areál jako zastavitelnou plochu pro výrobu.
  - *Není předmětem změny ÚP.*
  
- Minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména rozvojových zón nadmístního významu).
  - *Návrhy jsou vymezeny při komunikaci II/605 v blízké vazbě na I/26 a při komunikačním napojení II/180, která je přivaděčem k D5. Cílem je řešit kompaktnost, ze které vycházejí lepší parametry pro dopravní obslužnost a vytíženost MHD a vlaků.*

- V územních plánech vymezit plochy pro rozšíření skládky odpadu Chotíkov.
  - *Není předmětem změny ÚP.*
- Do územních plánů zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5.
  - *ZÚR ve správním území vymezuje dálkovou cyklotrasu Železná – Bělá nad Radbuzou – Stříbro – Plzeň, přičemž dotčená změna se územně tohoto požadavku nedotýká.*

## **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**

### **Ochrana přírody**

- Do územních plánů je nutné zpracovat vyhlášená ZCHÚ včetně jejich zonace a ochranných pásem, včetně návrhů na rozšíření stávajících ZCHÚ a návrhů na nová ZCHÚ. Stejně tak je nutno do územních plánů zpracovat území soustavy NATURA 2000 - ptačí oblasti a evropsky významné lokality.
  - *Oblasti nejsou dotčeny změnou.*
- Maloplošná zvláště chráněná území a území evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000 je nutno hájit před negativními zásahy do jejich území a minimalizovat zásahy do jejich ochranných pásem. U velkoplošných zvláště chráněných území je nezbytné dosáhnout souladu mezi potřebami hospodářského využití, rozvoje osídlení, rozvoje turistiky a cestovního ruchu a potřebami ochrany přírody.
  - *Oblasti nejsou dotčeny změnou.*
- V územních plánech je nutné zpřesnit vymezení skladebných částí regionálního a nadregionálního ÚSES. V územních plánech vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.
  - *V území je vymezen nadregionální biokoridor NRBK K 50 a dále pak regionální biocentrum RB 3010. Vybrané prvky jsou již vymezeny v platném ÚP Kozolupy a řešená změna se těchto prvků nedotýká.*

### **• Ochrana krajiny**

V územně plánovací činnosti je nutné zajistit ochranu vzácných krajinných typů:

- Hluboce zaříznutých údolí – v těchto územích vyhlášených přírodními parky, je třeba chránit stávající způsob využívání území a zastavit nárůst individuálních rekreačních objektů a areálů, stejně jako vodohospodářské úpravy měnící koryta toků a jejich břehů.
  - *V mělké údolní nivě jsou stanoveny podmínky výškové regulace s cílem udržet horizontálu zástavby.*
- Vzácných horských reliéfů Šumavy – tyto typy jsou prakticky beze zbytku zahrnuty do Národního parku Šumava a jsou vymezeny jako soubor krajinných oblastí č. 38, kde platí absolutní prioritou ochrany přírody a krajiny.
  - *Není předmětem změny ÚP.*

- Zalesněných kup a kuželů Chudenické vrchoviny a Jezvince – tento typ krajiny, ač je ve své kombinaci přírodních, historických a kulturních charakteristik v ČR zcela unikátní, není dosud speciálně chráněn.
  - *Není předmětem změny ÚP.*
- Rybníční krajiny – tento typ krajiny je v našich vnitrozemských podmínkách zvlášť cenný a atraktivní.
  - *Není předmětem změny ÚP.*

V územních plánech je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu. Cílové charakteristiky v běžných typech krajiny nejsou územně diferencovány a jejich ochrana je součástí obecných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny.

- *Návrh nemění rozsah krajinných složek a plochy krajiny jsou ponechány nedotčené, respektuje se celá řada přírodních limitů, čímž nedochází k narušení krajinného rázu. Jsou stanoveny podmínky nízkopodlažnosti.*

V územních plánech zajistit ochranu území pro možnost zřízení navrženého přírodního parku Branžovský hvozd.

- *Není předmětem změny ÚP.*

Při vymezování zastavitelných ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.

- *Při změně ÚP je plně respektováno umístění nově navrženého zastavitelného území na plochách s III. a IV. třídou ochrany ZPF.*

#### • **Ochrana památek**

V územních plánech je nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma památek a území s archeologickými nálezy. Dále je nutno respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území,

prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.

- *Návrh změny stanovuje podmínky plošného a prostorového uspořádání vymezených nových ploch s cílem ochrany hodnot sídla (kostela, hřbitova) a krajinného rázu.*

## 2.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec má pouze lokální postavení v sídelní struktuře a spádově je orientována na pouze 11 km vzdálené město Plzeň, kde je umístěna veškerá nadmístní vybavenost. Sídlo disponuje obecním úřadem, školou, školkou, obchody a službami. Pro každodenní potřeby obyvatel je tedy zcela autonomní a poskytuje dostatečný potenciál pro další rozvoj a demografický nárůst. Malá vzdálenost od velkého města a přiměřený počet obyvatel nejsou racionálními důvody k nárokům na další, vyšší občanskou vybavenost.

### 2.3.2. Širší vztahy ÚSES

Ve správním území aZÚR vymezuje **nadregionální biokoridor** NRBK K 50 a dále pak **regionální biocentrum** RB 3010. Řešená území změnou č. 2 se nedotýkají těchto prvků ÚSES, nijak neovlivňují jejich funkčnost a stabilitu.

- *Vybrané prvky jsou již vymezeny v platném ÚP Kozolupy. Řešená změna se těchto prvků nedotýká.*

## 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Úpravy provedené v rámci změny č. 2 nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Cílem ochrany hodnot spočívá zejména snaha udržet venkovský statut rozvojových lokalit a diverzitu a nepravidelnost vesnické zástavby. Rovněž je jako důležité vnímání hřbitova jako civilizační hodnoty s předělem navržené plochy veřejné zeleně.

## 4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Zpracování změny č. 2 ÚP Kozolupy bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění.

Obsah textové dokumentace změny č. 2 ÚP Kozolupy je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace změny ÚP je zpracována dle vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7.

Změna č. 2 ÚP Kozolupy je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace změny č. 2 ÚP Kozolupy je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

## **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

### **5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Na základě stanoviska KÚ ÚK, OŽPZ, č.j. .... ze dne .....2022 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Kozolupy na životní prostředí.

Na základě stanoviska KÚ ÚK, OŽPZ, č.j. .... ze dne .....2022 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Kozolupy na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## 7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

..... stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním:

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
Lokalita Z2/1 – k. ú. Kozolupy, parc. č. 833/1	Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b> místo původní návrhové plochy bydlení čistého <b>BČ</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.1</b> (původně součástí zastavitelné plochy <b>2-BČ</b> ).	Jedná se o dílčí pojetí jednotlivé stavby, která reaguje na individuální poptávku stavby o ploché střeše, aniž by došlo k narušení celistvosti urbanistického pojetí okolní zástavby. Ta má obdobný charakter. Jde o plochu, která logicky navazuje a tvoří prakticky součást kompaktní zástavby již dlouhodobě.
Lokalita Z2/2a – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3	Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b> místo původní návrhové plochy zeleně <b>Z</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.2</b> (původně součástí zastavitelné plochy <b>8-Z</b> ).	Plocha je součástí urbanisticky komplexně pojaté rezidentní čtvrti venkovského charakteru, záměrná fragmentace na jednotlivé funkční plochy je vedena snahou optimálně stanovit budoucí genius loci venkovské zástavby v urbanisticky uzavřeném prostoru. Ten je tvořen krajskou silnicí, mezemi a náspy železnice a hranou hřbitovní zdi.
Lokalita Z2/2b – k. ú. Kozolupy, parc. č. 657/2, část 657/3	Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b> místo původní návrhové plochy bydlení čistého <b>BČ</b> , návrhové plochy zeleně <b>Z</b> a místo původní stávající zemědělské plochy <b>ZP</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.3</b> (původně součástí zastavitelných ploch <b>9-BČ</b> a <b>8-Z</b> ).	

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<b>Lokalita Z2/2c</b> – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3	Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b> místo původní stávající zemědělské plochy <b>ZP</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.4</b> .	
<b>Lokalita Z2/2d</b> – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3	Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b> místo původní stávající zemědělské plochy <b>ZP</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.5</b> .	
<b>Lokalita Z2/2e</b> – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3	Vymezení návrhové plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b> místo původní návrhové plochy bydlení čistého <b>BČ</b> a návrhové plochy zeleně <b>Z</b> a místo původní stávající zemědělské plochy <b>ZP</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.6</b> (původně součástí zastavitelných ploch <b>9-BČ</b> a <b>8-Z</b> ).	
<b>Lokalita Z2/2f</b> – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3	Vymezení návrhové plochy dopravní infrastruktura místní <b>DIm</b> místo původní návrhové plochy bydlení čistého <b>BČ</b> a návrhové plochy zeleně <b>Z</b> a místo původní stávající zemědělské plochy <b>ZP</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.7</b> (původně z části součástí zastavitelných ploch <b>9-BČ</b> a <b>8-Z</b> ).	
<b>Lokalita Z2/2g</b> – k. ú. Kozolupy, parc. č. část 657/3	Vymezení stávající plochy veřejné zeleně <b>VZ</b> . Vymezení návrhové plochy veřejné zeleně <b>VZ</b> místo původní návrhové plochy zeleně <b>Z</b> – zastavitelná plocha <b>Z.KO.8</b> (původně součástí zastavitelné plochy zeleně <b>8-Z</b> ).	
<b>Lokalita Z2/3</b> – 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 <b>5a-LV</b> (návrhová plocha lehké výroby <b>LV</b> ) o velikosti 3,0006 ha na stávající plochu zemědělského využití <b>Z</b> . Vyřazení této části plochy <b>5a-LV</b> ze záboru ZPF.	Na základě požadavku orgánu ZPF Plzeňského Kraje, minimalizovat dopady záboru rozvojových ploch, lze pro sídlo Kozolupy zcela oprávněně souhlasit, že disponibilita rozvojových ploch, určených pak zejména pro výrobu a podnikání, smíšených obytných, znatelně převažuje vlastní potenciál sídla. Plochy určené k podnikání z hlediska svého rozvoje také převažují nad rozvojovými plochami pro čisté bydlení. Rozsah ploch pro podnikání však klade značné nároky na využití stávající komunikační sítě, a

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
		to zejména v severozápadní části území. S ohledem na značnou vzdálenost řešených ploch od centrální části, problematické napojení, a zatím nevyužitý potenciál již zařazených ploch 5-LV (ve změně č.1 20-SM), je důvodné část ploch ležících při hraničním toku řeky Mže redukovat, a to o výměru vyšší, než je požadováno řešenou změnou č.2. Zbylá plocha 5a-LV pak spojí již existující zastavěné území na východní straně, tak i existující výrobní plochy na straně západní. Půjde o redukce ploch na pozemcích orné půdy, produkčně optimálnější než plochy na travních plochách, sevřených komunikací a železnicí. Rovněž zde bude zajištěna vyšší prevence vůči povodním a přístupu k břehovým partiím řeky. V neposlední řadě bude toto řešení lepší i z hlediska biodiverzity břehové partie, která bude scelená a neohraničena zastavěným územím, trvale oploceným.

## 10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

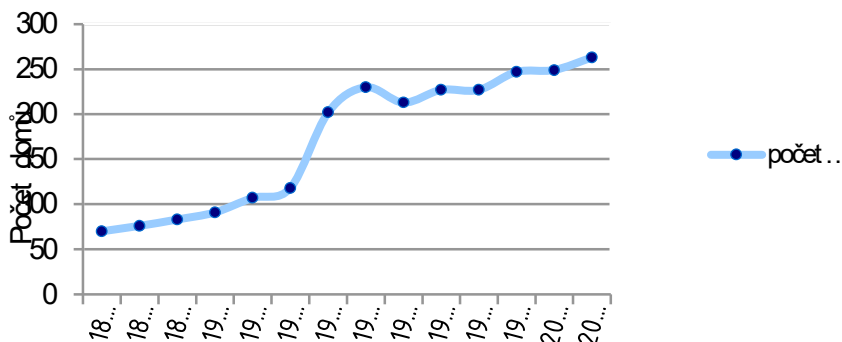
V rámci změny č. 2 ÚP Kozolupy se vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení týkají tyto lokality:

Lokalita změny	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
<b>Z2/1</b>	<b>Z.KO.1</b>	Plochy bydlení venkovského (BV)	- Plocha je již součástí urbanizovaného celku, jedná se o dílčí doplnění jedné parcely. Z hlediska koncepce rozvoje je její význam marginální.
<b>Z2/2a</b>	<b>Z.KO.2</b>	Plochy bydlení venkovského (BV)	- S ohledem na dynamiku rozvoje a značnou saturaci dnes již vymezených ploch k zástavbě se jeví jako účelné : - vymežit samostatnou lokalitu s vyššími hustotami zástavby a

Lokalita změny	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
Z2/2b	Z.KO.3	Plochy bydlení venkovského (BV)	<p>celkově danou urbanistickou koncepcí venkovského charakteru</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dobře ji dopravně napojit</li> <li>- vymezit pro ní plochy veřejné zeleně s herními prvky</li> <li>- sledovat dobré dopravní napojení na vyšší střediska osídlení a přitom zachovat dobrou dostupnost na centrální střed sídla Kozolupy</li> <li>- respektovat požadavky dynamiky rozvoje (Rozvojová osa)</li> </ul>
Z2/2c	Z.KO.4	Plochy bydlení venkovského (BV)	
Z2/2d	Z.KO.5	Plochy bydlení venkovského (BV)	
Z2/2e	Z.KO.6	Plochy bydlení venkovského (BV)	

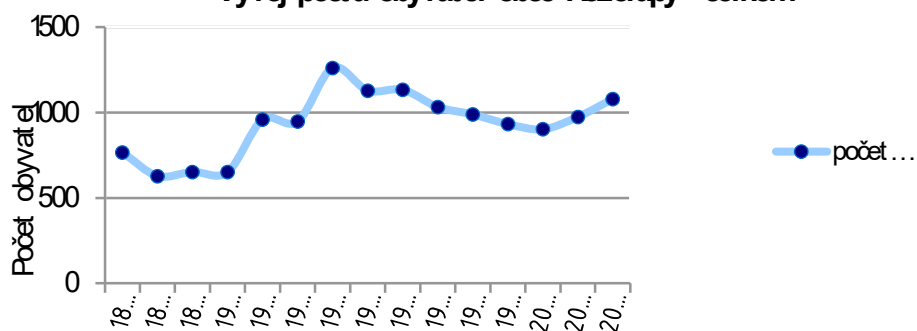
## 10.1. Porovnání vývoje podle počtu domů a počtu obyvatel obce Kozolupy – celkem

Vývoj počtu domů obce Kozolupy - celkem



Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Počet domů	70	76	83	91	107	118	202	230	213	227	227	247	249	263

Vývoj počtu obyvatel obce Kozolupy- celkem

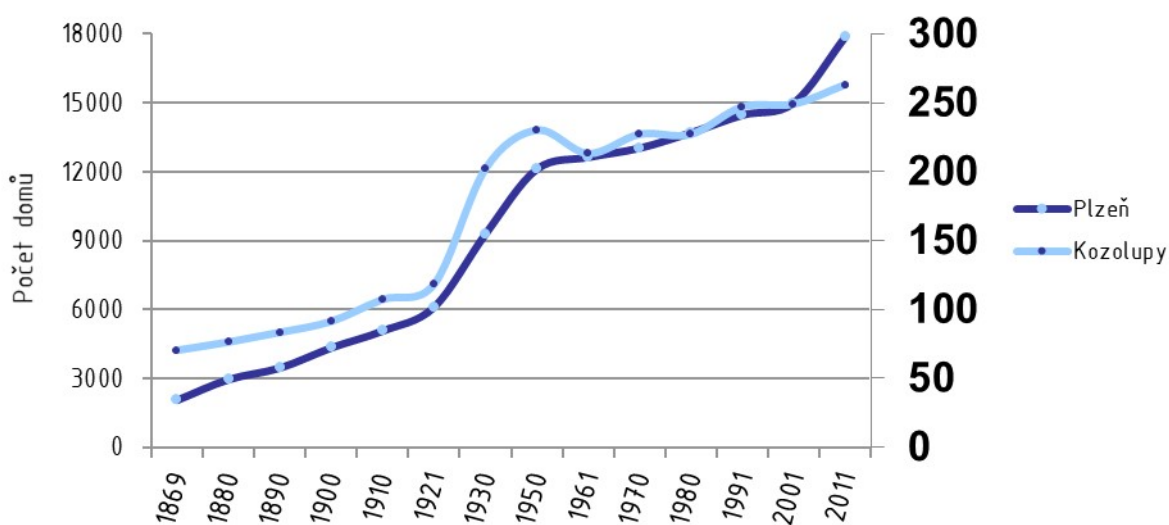


Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
Počet obyv.	767	628	652	651	958	947	1261	1128	1133	1032	988	932	902	974	1079

Počet domů v posledních desetiletích mírně narůstá. Počet obyvatel klesá od roku 1970, v roce 2001 se počet obyvatel snížil výrazně. Ze statistiky vyplývá, že pokles obyvatel se podařilo zastavit a nyní je evidován nárůst. Ten je dán jako dostatečnou vybaveností, tak i bezprostřední lokací obce Plzeň, dobře dopravně dostupné. Statut obce Kozolupy je navíc umocněn i významem rozvojové osy.

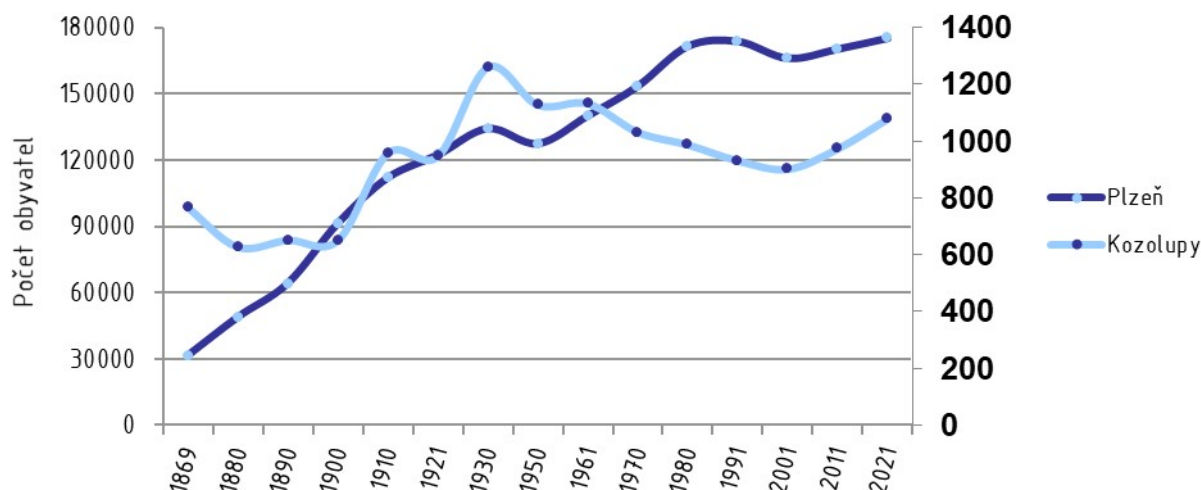
## 10.2. Porovnání vývoje podle počtu domů a počtu obyvatel obce Kozolupy a města Plzeň

Porovnání vývoje počtu domů – Kozolupy x Plzeň



Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Kozolupy	70	76	83	91	107	118	202	230	213	227	227	247	249	263
Plzeň	2062	2964	3467	4346	5078	6116	9296	12121	12638	13036	13708	14476	15000	17865

Porovnání vývoje počtu obyvatel – Kozolupy x Plzeň



Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
Kozolupy	767	628	652	651	958	947	1261	1128	1133	1032	988	932	902	974	1079
Plzeň	31436	48834	64158	91334	112008	122354	134288	127447	140106	153524	171599	173791	166118	170322	175219

V obci Kozolupy počet obyvatel z pohledu od roku 1961 po dobu několika posledních desetiletí klesl, přičemž aktuálně dochází k nárůstu. Počet domů od roku 2001 do roku 2011 vzrostl o 14. Lze předpokládat, že s růstem obyvatel a blízkou návazností obce na město Plzeň dojde do budoucna k nárůstu výstavby domů.

Za posledních 10 let (2011-2021) byl zjištěn přírůstek 105 obyvatel (průměrně 10,5 obyv./rok). Předpokládaný nárůst obyvatel v obci Kozolupy pro dalších 15 let tedy očekáváme dle demografické křivky **158 obyvatel** (bez zohlednění umístění města v rozvojové ose), což je zhruba 40-50 rodinných domů.

Tato potřeba odpovídá zhruba výměře 1.100 m<sup>2</sup> na jednotku (při zahrnutí ploch veřejných prostranství, komunikací, a sdružených soustav bydlení - např. dvojdomy). To je celkem 5,5 hektarů zabrané plochy pro plochy bydlení, bez zohlednění rozvojové osy. Z dosavadních zkušeností kolem centrálních spádových oblastí (Praha, Beroun, Hořovice apod.) však rozvojová osa multiplikuje u sídel blízko centrálního osídlení demografii až s trojnásobným růstem (Čestlice, Průhonice, Jesenice, mají dynamiku ještě vyšší). Přirozená demografie je zčásti saturována zejména plochami 18 BČ a 2 BČ, které mají kolem 7 hektarů. Plocha 18 BČ je však podmíněna etapizací, a to s ohledem na již značně exponovanou rozvojovou plochu zástavby, ležící mimo kompaktně zastavěné území, a tudíž i na problematiku napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Její otevření bude postupné a využití etap se bude řídit racionalizační posloupností.

Vymezení plochy pro bydlení ve východní části území, a to v rámci změny č. 2, se jeví tedy jako optimální nabídka ploch bydlení pro krátkodobý a střednědobý výhled, který by jinak u ploch čistého bydlení byl v horizontu 15 let, bez vlivu rozvojové osy, a do 7 let s vlivem rozvojové osy, pravděpodobně naplněn. Požadovanou změnou se tak potřeba disponibilních ploch pro čisté bydlení ustálí na střednědobý výhled, a to i při zohlednění rozvojové dynamiky a s přípustností pro kompaktnější strukturu bydlení. Úměrný ve finále zůstane i mix nabídky ploch pro smíšené bydlení (vyřešeno změnou č. 1) s podnikáním a čistou výrobou. Je zřejmé, že dvě prvně zmiňované budou poptávku pro bydlení akce-

rovat, s tím však souvisí i logika rozvojové osy. Tato úprava ve finále povede jak k optimalizaci nabídky čistého bydlení, tak i k rozumné redukci výrobních ploch v jinak problematické lokalitě. Tato dynamika může být řešenou změnou pokryta zhruba z 40%. Rozvojová osa však může nárůst akcelarovat o více jak 100% (tím, jak budou jinde požadavky na změny ÚP upozaděny).

## **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Řešené lokality v rámci změny č. 2 nemají vliv na širší vztahy v území, ovlivňují pouze svoje nejbližší okolí.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání**

Návrh změny č. 2 ÚP Kozolupy je zpracován v souladu s obsahem změny č. 2 dle ust. §55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce Kozolupy dne .....2022.

## **13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č. 2 ÚP Kozolupy neřeší takové záležitosti.

## 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíření záboru (ha)	Celková rozloha navržené plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých druhů pozemku (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)	
						orná půda	trv. travní porosty	IV.	V.
Z2/1	Z.KO.1	Plochy bydlení individuálního v rodinných domech – venkovského BV		0,1736	0,1736		0,1736		0,1736
Z2/2a	Z.KO.2	Plochy bydlení individuálního v rodinných domech – venkovského BV		0,0884	0,0884	0,0884		0,0884	
Z2/2b	Z.KO.3	Plochy bydlení individuálního v rodinných domech – venkovského BV	0,0735	0,3921	0,3921	0,3921		0,3921	
Z2/2c	Z.KO.4	Plochy bydlení individuálního v rodinných domech – venkovského BV		0,1921	0,1921	0,1921		0,1921	
Z2/2d	Z.KO.5	Plochy bydlení individuálního v rodinných domech – venkovského BV		0,4484	0,4484	0,4484		0,4484	
Z2/2e	Z.KO.6	Plochy bydlení individuálního v rodinných domech – venkovského BV	0,0367	0,3292	0,3292	0,3292		0,3292	
<b>Plochy bydlení celkem</b>					<b>1,6238</b>				
Z2/2g	Z.KO.8	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň VZ		0,1201	0,1201	0,1201		0,1201	
<b>Plochy veřejného prostranství celkem</b>					<b>0,1201</b>				
Z2/1f	Z.KO.7	Plochy dopravní infrastruktury místní	0,1616	0,2624	0,2624	0,2624		0,2624	
<b>Plochy dopravy celkem</b>					<b>0,2624</b>				
		Výměra dotčené části původního záboru č. 47 pro zmenšení plochy 5a-LV			-3,0007	-3,0007		-3,0007	
<b>Plochy výroby celkem</b>					<b>-3,0007</b>				
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>			<b>0,2718</b>	<b>2,0063</b>	<b>-0,9944</b>	<b>-1,1680</b>	<b>0,1736</b>	<b>-1,1680</b>	<b>0,1736</b>
					<b>Celkový zábor ZPF (ha)</b>	<b>orná půda</b>	<b>trv. travní porosty</b>	<b>III.</b>	<b>V.</b>

Hodnota celkového záboru ZPF je ve výsledku v záporné hodnotě, neboť nově navržené zastavitelné plochy zabírající ZPF nepřesahují svou rozlohou plochu, původně součást zastavitelné plochy 5a-LV, vrácenou zpět do užívání k zemědělským účelům. Tím ve výsledku dochází změnou č. 2 k ušetření ZPF.

Lokalita změny (záboru)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
Z2/1	Z.KO.1	Plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b>	Plocha bezprostředně navazuje na kompaktní současně zastavěné území sídla, jde o plochu, která je obklopena již dnes využívanými pozemky pro účel skladování materiálu.
Z2/2a	Z.KO.2	Plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b>	Jedná se o plochu, která je sevřena linií keřových pásů a železničního náspu z jižní strany a krajské ze strany severní. Plocha navazuje na urbanisticky kompaktní zástavbu obce, společně s ostatními plochami této změny (vyjma Z2/1) vytváří urbanisticky kompaktní předěl zástavby v linii obec – volná krajina.
Z2/2b	Z.KO.3	Plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b>	Jedná se o plochu, která je sevřena linií keřových pásů a železničního náspu z jižní strany a krajské ze strany severní. Plocha navazuje na urbanisticky kompaktní zástavbu obce, společně s ostatními plochami této změny (vyjma Z2/1) vytváří urbanisticky kompaktní předěl zástavby v linii obec – volná krajina.
Z2/2c	Z.KO.4	Plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b>	Jedná se o plochu, která je sevřena linií keřových pásů a železničního náspu z jižní strany a krajské ze strany severní. Plocha navazuje na urbanisticky kompaktní zástavbu obce, společně s ostatními plochami této změny (vyjma Z2/1) vytváří urbanisticky kompaktní předěl zástavby v linii obec – volná krajina.
Z2/2d	Z.KO.5	Plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b>	Jedná se o plochu, která je sevřena linií keřových pásů a železničního náspu z jižní strany a krajské ze strany severní. Plocha navazuje na urbanisticky kompaktní zástavbu obce, společně s ostatními plochami této změny (vyjma Z2/1) vytváří urbanisticky kompaktní předěl zástavby v linii obec – volná krajina.
Z2/2e	Z.KO.6	Plochy bydlení venkovského typu <b>BV</b>	Jedná se o plochu, která je sevřena linií keřových pásů a železničního náspu z jižní strany a krajské ze strany severní. Plocha navazuje na urbanisticky kompaktní zástavbu obce, společně s ostatními plochami této změny (vyjma Z2/1) vytváří urbanisticky kompaktní předěl zástavby v linii obec – volná krajina.
Z2/2f	Z.KO.7	Plochy dopravní infrastruktury – místní <b>DIm</b>	Jedná se o vymezení místních komunikací, plocha pro uložení TI, které tvoří páteř budoucí obytné zóny.
Z2/2g	Z.KO.8	Plochy veřejného	Jedná se o rekreační předěl plochy mezi

Lokalita změny (záboru)	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
		prostranství – veřejná zeleň <b>VZ</b>	hřbitovem a novou zástavbou – kompoziční odclonění a také splnění požadavků na minimální podíl zeleně.

## 15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 16. Vyhodnocení připomínek

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## **17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Kozolupy obsahuje 20 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Kozolupy – Srovnávací text obsahuje 43 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Kozolupy obsahuje 3 výkresy:

<b>O1</b>	<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>O2</b>	<b>VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>	<b>1 : 10 000</b>
<b>O3</b>	<b>VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU</b>	<b>1 : 5 000</b>

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.