

Název dokumentace: - územní plán Kozolupy, dokumentace pro společné jednání

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš
UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury a ekologie, 301 64 Plzeň,
Bělohorská 3
Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš
Doprava: konzultace Ing. Karel Nedvěd, Věra Pejřimovská
Vodní hospodářství: Ing. arch. Petr Tauš
Energetika: Ing. Petr Leitl, konzultace Ing. Pavel Korecký
Digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec,

Záznam o účinnosti

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Kozolupy
b) datum nabytí účinnosti územního plánu	
c) údaje o pořizovateli územního plánu - jméno a příjmení oprávněné úřední osoby - funkce oprávněné úřední osoby - podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele - otisk úředního razítka.	Obecní úřad Kozolupy Ing. Arch. Radek Boček osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 46, odst. (2), písm. c) zákona 283/2021 Sb. Ing. arch. Radek Boček Digitálně podepsal Ing. arch. Radek Boček Datum: 2026.08.20 10:10:09 +02'00'

Obsah dokumentace územního plánu

- A. Územní plán Kozolupy – výrok
- B. Odůvodnění územního plánu Kozolupy
- C. Poučení
- D. Účinnost

Obsah územního plánu

1. Textová část výroku	stránka
a) vymezení zastavěného území,	2
b) základní koncepce rozvoje území obce,	2
c) urbanistická koncepce,	2
d) koncepce veřejné infrastruktury,	7
e) koncepce uspořádání krajiny,	9
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,	11
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,	22
h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	22
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou,	22
j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.	22

2. Grafická část územního plánu

- a) výkres základního členění území
- b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny
- b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné, dopravní a technické infrastruktury
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Zastupitelstvo obce Kozolupy, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, za použití § 104 stavebního zákona, ve spojení s § 334 stavebního zákona a prováděcích vyhlášek stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů (správní řád)

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN KOZOLUPY

A. VÝROK

1. Textová část výroku

a) vymezení zastavěného území,

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1.10.2024.

b) základní koncepce rozvoje území obce,

b1) rozvoj území obce

Na území obce se nachází kompaktní sídelní útvar tvořený zastavěným územím obce Rozvoj zástavby je limitován na severu tokem řeky Mže a jejím záplavovým územím, na jihu pak železniční tratí, která rozděluje území obce. Trať je prostupná jen v omezené míře podjezdem ve východní části zastavěného území. Úzký a nízký podjezd se špatnými rozhledovými podmínkami výrazně znesnadňuje dopravní propojení s územím obce jižně od železniční trati. Na západě přechází stávající obytná výstavba plynule do sousední obce Bdeněves. Obě obce tak tvoří jeden větší sídelní útvar.

Územní rozvoj je tak omezen na menší plochy na severním okraji zastavěného území v plochách mimo záplavové území Mže a plochy při silnici II/605 ve směru na Plzeň. Využití ploch u hřbitova jižně od této komunikace již bylo zahájeno. Plochy severně od silnice jsou vymezeny jako větší rozvojové plochy smíšené obytné a pro lehkou výrobu. Územní rozvoje východním směrem je pak zásadně omezen koridorem přeložky silnice II/180 v úseku Myslinka-Město Touškov. Koridor je pro územní plán závazný, převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Jižně od železniční tratě je rozvoj omezen špatnou dostupností, Navržen je rozvoj zemědělské výroby. Pro další funkce je rozvoj podmíněn realizací přístupové komunikace od stávající silnice II/180. Pro komunikaci je územním plánem navržen koridor dopravní infrastruktury. Plochy vhodné pro rozvoj jsou v územním plánu vymezeny jako územní rezervy jejichž využití je podmíněno realizací přístupové komunikace.

b2) ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

Určujícím přírodním fenoménem krajiny je řeka Mže meandrující na území obce v jeho severní části. Podél toku je vymezeno rozsáhlé záplavové území zasahující až do stávajícího zastavěného území obce. Limitující povinností je zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8,0 m od břehové čáry významného vodního toku. V údolní nivě je vymezeno území řízené inundace.

Krajinu tvoří převážně plochy zemědělského půdního fondu s převažujícími plochami orné půdy. Lesní pozemky mají malý rozsah, tvoří je zalesněné svahy na východní straně toku Myslinky při silnici II/180 v západní části území obce.

Kulturní hodnoty

Patří k nim zachovaná urbanistická struktura původní drobné zástavby mezi kostelem a železniční tratí. Vlastní stavební objekty jsou poznamenány přestavbami. Dále jsou v obci menší objekty:

- pomník založení Kozolup
- pomník bojovníkům za svobodu
- památkově chráněný areál kostela Svatého Štěpána

Shrnutí

Z hlediska ochrany přírodních a kulturních hodnot se jedná o území bez výrazných přírodních hodnot a jen s ojedinělými hodnotami kulturními. Význam má tak zachovat v historickém jádru obce charakter zástavby s kompaktní zástavbou na nepravidelném půdorysu. V nové zástavbě pak dodržet měřítko a výšku nových objektů (samostatné rodinné domy přízemní s možností využití podkroví).

c) urbanistická koncepce,

c1) urbanistická koncepce a kompozice

Územní rozvoj obce je limitován přírodními faktory (řeka Mže a civilizačními omezeními (železniční trať na jihu a zástavbou na území sousední obce Bdeněves na západě). Nový územní rozvoj je tak možný pouze východním směrem při silnici II/605.

V souladu se zájmem obce na udržení rozumné velikosti obce, zajištění soudržnosti obyvatel je rozvoj omezen na výhledovou velikost cca 1300 – 1400 obyvatel. Rozvoj v nižší poloze přitom neohrožuje charakteristické dálkové pohledy na obec ze severního směru s dominantou tvořenou historickou zástavbou na ostrohu u kostela sv. Štěpána a kostelní věží.

c2) plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen RZV)

V zastavěném území a zastavitelných plochách obce jsou vymezeny plochy:

- bydlení venkovské (BV)

- bydlení hromadné (BH)
- rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)
- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení komerční (OK)
- občanské vybavení sport (OS)
- občanské vybavení hřbitovy (OH)
- veřejná prostranství všeobecná (PU)
- zeleň parková a parkově upravená (ZP)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- zeleň krajinná (ZK)
- zeleň jiná (ZX)
- smíšené obytné venkovské (SV)
- smíšené obytné městské (SM)
- smíšené obytné jiné (SX)
- doprava silniční (DS)
- doprava drážní (DD)
- vodní hospodářství (TW)
- technická infrastruktura jiná (TX.o)
- výroba lehká (VL)
- výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)
- specifické zvláštního určení (XZ)

c3) zastavitelné plochy

Zahrnují nově vymezené plochy určené k výstavbě.

Z.1 – bydlení hromadné

Z.2 – bydlení hromadné

Z.3 – bydlení venkovské

Z.4 – bydlení venkovské

Z.5 – bydlení venkovské

Z.6 – smíšené obytné venkovské

Z.7 – smíšené obytné městské

Z.8 – smíšené obytné městské

Z.9 – smíšené obytné městské

Z.10 – výroba zemědělská

Z.11 – výroba zemědělská

Z.12 – výroba zemědělská

Z.13 – výroba zemědělská

Z.14 – zeleň ochranná a izolační

Z.15 – zeleň ochranná a izolační

Z.16 – zeleň ochranná a izolační

Z.17 – zeleň parková na parkově upravená

Z.18 – zeleň parková na parkově upravená

Z.19 – doprava silniční (místní komunikace)

Z.20 – doprava silniční (místní komunikace)

Z.21 – doprava silniční (řešení křižovatky)

Z.22 – ochranná hráz

Z.23 – občanské vybavení veřejné (obnova kapličky)

c4) regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Plocha Z.1

Funkční využití	Bydlení hromadné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	Dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	- aktivní zóna záplavového území - záplavové území Q ₁₀₀ - zvláštní povodeň při protržení hráze Hracholuské přehrady	
Specifické podmínky	- respektovat platné stavební povolení - ochrana před záplavami	

Plocha Z.2

Funkční využití	Bydlení hromadné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	60%
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	Dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	- záplavové území Q ₁₀₀ - zvláštní povodeň při protržení hráze Hracholuské přehrady - vedení VN 22 kV a transformační stanice TS7 včetně ochranných pásem	
Specifické podmínky	- respektovat požadavky na ochranu při záplavách	

	- kvalitní architektonické řešení objektů na vjezdu do obce
--	---

Plocha Z.3

Funkční využití	Bydlení venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30%
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- negativní vliv silnice II/180 při východním okraji - záplavové území Q ₁₀₀ - zvláštní povodeň při protržení hráze Hracholuské přehrady	
Specifické podmínky	- respektovat požadavky na ochranu při záplavách	

Plocha Z.4

Funkční využití	Bydlení venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30%
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranná pásma silnice II/605 negativní vliv dopravy při severním okraji plochy	
Specifické podmínky	- respektovat platné stavební povolení - přípustné je umístění dvojdomů	

Plocha Z.5

Funkční využití	Bydlení venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30%
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- dopravní napojení přes plochu Z.4	

Plocha Z.6

Funkční využití	Smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	
	Minimální podíl zeleně	
	Maximální výška objektů	
Limity využití	- ochranné pásmo železnice	
Specifické podmínky	- v ochranném pásmu železnice výstavba podmíněna souhlasem drážního úřadu	

	- v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.
--	--

Plocha Z.7

Funkční využití	Plochy smíšené obytné městského charakteru	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	50%
	Minimální podíl zeleně	30%
	Maximální výška objektů	2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.
Limity využití	- záplavové území Q ₁₀₀ - zvláštní povodeň při protržení hráze Hracholuské přehrady - ochranná pásma silnice II/605 negativní vliv dopravy při jižním okraji plochy - vedení VN 22kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- využití podmíněno plánovací smlouvou jejíž součástí bude územní studie - přeložka vzdušného vedení 22 kV do kabelu vedeného veřejně přístupnými plochami (veřejná zeleň, obslužné komunikace)	

Plocha Z.8

Funkční využití	Plochy smíšené obytné městského charakteru	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	50%
	Minimální podíl zeleně	30%
	Maximální výška objektů	2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.
Limity využití	- záplavové území Q ₁₀₀ - zvláštní povodeň při protržení hráze Hracholuské přehrady - ochranná pásma silnice II/605 negativní vliv dopravy při jižním okraji plochy - vedení VN 22kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- využití podmíněno plánovací smlouvou jejíž součástí bude územní studie - přeložka vzdušného vedení 22 kV do kabelu vedeného veřejně přístupnými plochami (veřejná zeleň, obslužné komunikace)	

Plocha Z.9

Funkční využití	Plochy smíšené obytné městského charakteru	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	50%
	Minimální podíl zeleně	30%
	Maximální výška objektů	2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.
Limity využití	- záplavové území Q ₁₀₀	

	- zvláštní povodeň při protržení hráze Hracholuské přehrady - vedení VN 22kV a jeho ochranné pásmo
Specifické podmínky	- využití podmíněno plánovací smlouvou jejíž součástí bude územní studie - přeložka vzdušného vedení 22 kV do kabelu vedeného veřejně přístupnými plochami (veřejná zeleň, obslužné komunikace)

Plocha Z.10

Funkční využití	Zemědělská výroba	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	10 metrů nad nejvýše položeným upraveným terénem na hranici stavby
Limity využití	- vedení 22 kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky ochranného pásma vedení 22 kV	

Plocha Z.11

Funkční využití	Zemědělská výroba	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	10 metrů nad nejvýše položeným upraveným terénem na hranici stavby
Limity využití	- transformační stanice a přípojka 22 kV včetně ochranných pásem	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky ochranného pásma zařízení zásobování elektřinou	

Plocha Z.12

Funkční využití	Zemědělská výroba	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	10 metrů nad nejvýše položeným upraveným terénem na hranici stavby
Limity využití	- ochranné pásmo železnice	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky ochranného pásma železnice	

Plocha Z.13

Funkční využití	Zemědělská výroba	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	20%
	Maximální výška objektů	10 metrů nad nejvýše položeným upraveným terénem na hranici stavby

Limity využití	- poddolování - vedení 22 kV a jeho ochranné pásmo
Specifické podmínky	- posouzení základových poměrů s ohledem na možné projevy poddolování - respektovat podmínky ochranného pásma vedení 22 kV

Plocha Z.14

Funkční využití	Ochranná zeleň	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	0%
	Minimální podíl zeleně	90 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo železnice	
Specifické podmínky	- skladba zeleně kombinující trvale zelené dřeviny - hustota zeleně zajišťující ochrannou funkci	

Plocha Z.15

Funkční využití	Ochranná zeleň	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	0%
	Minimální podíl zeleně	90 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- skladba zeleně kombinující trvale zelené dřeviny - hustota zeleně zajišťující ochrannou funkci - součástí ochranné zeleně mohou být i technická protihluková opatření na ochranu před negativními vlivy provozu na přeložce silnice II/180	

Plocha Z.16

Funkční využití	Ochranná zeleň	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	0%
	Minimální podíl zeleně	90 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/605 - vedení 22 kV a jeho ochranné pásmo	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky ochranného pásma vedení 22 kV - skladba zeleně kombinující trvale zelené dřeviny - hustota zeleně zajišťující ochrannou funkci - krajínotvorná funkce zeleně na hranici zastavitelného území a volné krajiny	

Plocha Z.17

Funkční využití	Parková zeleň
-----------------	---------------

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	5% (prvky drobné architektury apod.)
	Minimální podíl zeleně	90%
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/605	
Specifické podmínky	- zajištění pietního prostředí sousedícího hřbitova	

Plocha Z.18

Funkční využití	Parková zeleň	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	5% (prvky drobné architektury apod.)
	Minimální podíl zeleně	90%
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- aktivní zóna záplavového území - záplavové území Q ₁₀₀ - zvláštní povodeň při protržení hráze Hracholuské přehrady	
Specifické podmínky	- v ploše umístěna protipovodňová opatření (plocha Z.22)	

Plocha Z.19

Funkční využití	Doprava silniční (místní obslužná komunikace)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100%
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- realizace podmínkou pro využití ploch Z.7, Z.8 a Z.9 - plánovací smlouva a územní studie bude součástí dokumentace ploch Z.7, Z.8 a Z.9	

Plocha Z.20

Funkční využití	Doprava silniční (místní obslužná komunikace)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100%
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- realizace podmínkou pro využití ploch Z.7, Z.8 a Z.9 - plánovací smlouva a územní studie bude součástí dokumentace ploch Z.7, Z.8 a Z.9	

Plocha Z.21

Funkční využití	Doprava silniční (úprava křižovatky)
-----------------	--------------------------------------

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100%
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití		
Specifické podmínky	- napojení obslužných komunikací ploch Z.4, Z.7, Z.8 a Z.9 - zpomalení dopravy na vjezdu do obce	

Plocha Z.22

Funkční využití	Opatření na ochranu před záplavou (ochranná hráz	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	Výška dána nejvyšším vzduším hladiny při záplavě
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmínkou pro vybudování protipovodňové hráze je obnovení (vyčištěním) stávajícího koryta vodního toku IDVT 10270751 v celé jeho délce - v nezastavěném území terénní úprava s hrází umožňující v omezené míře zemědělské využití - na hranici zastavěného a zastavitelného území technická opatření (stěna apod.) - součástí uzávěry na přítocích a stokách případně přečerpávání vod	

Plocha Z.23

Funkční využití	Občanské vybavení (obnova kapličky)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	20%
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	10metrů
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- doplnění zeleně - kvalitní architektonické řešení objektu a parteru	

Plochy Z.24, Z.25, Z.26

Funkční využití	Větrné elektrárny	
Prostorová regulace	Maximální zastavění	25 x 25 metrů0%
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmíněno plánovací smlouvou - v každé ploše smí vzniknout pouze jedna větrná elektrárna	

	- napojení na dopravní infrastrukturu - napojení na sít vn vedení
--	--

c5) transformační plochy

Ve stávajícím areálu železniční stanice je vymezena plocha pro transformaci železnicí nevyužívaných ploch. Dále navržena obnova kapličky. Vymezeny jsou plochy:

T.1 – smíšené obytné jiné

c6) doplňující regulace transformačních ploch

Plocha T.1

Funkční využití	Přestavba území	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	10%
	Maximální výška objektů	Dvě nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo železnice	
Specifické podmínky	- v ochranném pásmu železnice výstavba podmíněna souhlasem drážního úřadu - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech - využití v souladu s regulativem plochy Smíšené obytné jiné (SX)	

d) koncepce veřejné infrastruktury,

d1) Veřejné občanské vybavení

Veřejné vybavení

Zahrnuje stávající zařízení (mateřská školka, základní škola obecní úřad, kulturní dům, hasičská zbrojnice, sportovní areál) a zařízení navržená:

- parkově upravenou zeleň plnící požadavky na veřejnou zeleň v ploše bydlení **Z.1**, zeleň současně odděluje bydlení od stávajícího hřbitova a zajišťuje tak požadavky na zachování pietního prostředí hřbitova (plocha **Z.17**),

Parkově upravenou zeleň v ploše TZV. „Kozolupského ostrova“. V ploše budou současně provedena opatření na ochranu před záplavami (plocha **Z.18**)

- krajinný park určený pro aktivní i pasivní trávení volného času v přírodním prostředí (plocha **K.1**).

Komerční vybavení

Zahrnuje stávající zařízení obchodu a služeb. Možné je umístění dalších zařízení v plochách

bydlení a smíšených obytných v souladu s regulačními podmínkami těchto ploch.

d2) dopravní infrastruktura

Koridory dopravní infrastruktury

Koridor **CNZ.1** – na území obce je vymezena územní rezerva pro koridor dopravní infrastruktury převzatá ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (přeložka silnice II/180, stavba SD180/08-R –Myslinka, Kozolupy, Město Touškov –územní rezerva).

Koridor **CNU.1** – vymezen je koridor pro napojení území jižně od železniční tratě na stávající silnici II/180 ve směru na Myslinku. Touto silnicí bude vyřešeno dopravní napojení tohoto území, když stávající propojení podjezdem pod železniční tratí je nevyhovující z hlediska velikosti podjezdu, špatných rozhledových poměrů a umístění na okraji obce.

Podmínky využití koridorů:

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití-koridory se vymezují pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících se s umísťovanou dopravní stavbou a včetně případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- stavby dopravní infrastruktury
- související stavby a opatření
- související terénní úpravy
- protierozní opatření
- související zásahy do zařízení a staveb technické infrastruktury
- ochrannou a izolační zeleň
- krajinná zeleň, přírodní plochy
- protihluková opatření

3. Nepřípustné využití -v koridorech je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

4. Podmínky prostorového uspořádání

- budoucí využití bude zahrnovat plochy dopravní infrastruktury a vyvolaných investic, takto nevyužité plochy budou ponechány pro původní využití případně pro vymezení lokálního biokoridoru jako doprovodné zeleně komunikace
- stavba bude navržena s důrazem na zachování plynulého odtoku povodňových průtoků v záplavovém území.

Úpravy na silnici II/605

Navržena je úprava křižovatky silnice II/605 a místní komunikace (označení **Z.20**) pro napojení ploch **Z.4**, **Z.6**, **Z.7**, **Z.8**, a **Z.9**. Řešení křižovatky na okraji obce při příjezdu od Plzně bude současně zpomalovat dopravu a bude zásadním příspěvkem pro zvýšení bezpečnosti provozu na trase silnice II/605 v zastavěném území obce.

Místní komunikace

Navrženy jsou místní komunikace pro obsluhu ploch na východním okraji zastavěného území obce (plochy **Z.19** a **Z.20**. Tyto komunikace propojí navržené zastavitelné plochy (na silnici II/605 a stávající síť místních komunikací v obci.

Další obslužné komunikace v plochách bydlení a smíšených obytných budou součástí těchto ploch, vymezovány budou podle konkrétních podmínek v dalších stupních projektové přípravy výstavby.

Doprava nemotorová

Obcí prochází dálková cyklotrasa CZ37 . Pro její vedení je v územním plánu vymezen mimo zastavěné území koridor:

CNU.2 – koridor dálkové cyklotrasy CZ37

V zastavěném území obce je cyklotrasa již stanovena. Vedena je po místních komunikacích s nízkým dopravním zatížením.

d3) vodní hospodářství

Zásobování vodou

Zůstává zachován stávající systém zásobování pitnou vodou. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající propojenou vodohospodářskou soustavu obcí Kozolupy, Bdeněves, Město Touškov, která disponuje dostatečnou kapacitou pitné vody i pro nově navrhované zastavitelné plochy.

Kanalizace, likvidace odpadních vod

Zůstává zachována stávající koncepce nakládání s odpadními vodami. Stávající kanalizační síť splaškových vod bude postupně doplněna na celém území obce a do navržených zastavitelných ploch. Odpadní vody jsou sváděny na čerpací stanici a přečerpávány na čistírnu odpadních vod ve Městě Touškově. U této čistírny proběhne její rozšíření. Její kapacita tak bude dostatečná i pro novou výstavbu. Nové zastavitelné plochy budou povinně napojeny oddílnou kanalizací na stávající kanalizační síť a splašky odváděny na ČOV Město Touškov.

Pro nové zastavitelné plochy severně od silnice II/605 budou odpadní vody svedeny splaškovou

kanalizací na stávající čerpací stanici u areálu Policie ČR, která zajistí přečerpání odpadních vod do stávající kanalizační sítě.

Nová kanalizace v zastavitelných plochách bude budována jako oddílná, stávající kanalizace budou postupně podle možností obce převedeny na oddílnou kanalizaci.

Pouze do doby zkapacitnění této ČOV bude dočasně připuštěn individuální způsob likvidace splaškových vod a to výhradně za splnění všech zákonných podmínek. Stávající odpadní jímky mohou být nadále využívány jen pokud je zajištěna jejich nepropustnou, vyváženy mohou být výhradně na čistírnu odpadních vod. Vyvážení na plochy ZPF je nepřípustné. Do doby provedení intenzifikace centrální čistírny odpadních vod je možné řešit likvidaci odpadních vod individuálně. Po dokončení intenzifikace ČOV Město Touškov je nutné přepojení na centrální odkanalizování.

Nakládání se srážkovými vodami

Dešťové vody budou přednostně vsakovány na pozemcích, případně druhotně využívány (zálivka, tzv. šedé vody). Dešťovou kanalizací a systémem stávajících stružek budou odváděny pouze vody, které nelze takto využít.

Stavebníci jsou povinni zabezpečit omezení odtoku srážkové vody akumulací a následným využitím, vsakováním na pozemku, výparem, pokud omezení odtoku těmito způsoby není možné nebo dostatečné, budou srážkové vody zadržovány a řízeně odváděny nebo bude navržena kombinace těchto způsobů.

d4) energetika

Zásobování elektřinou-

Předmětné území je zásobováno elektrickou energií z vedení vn napěťové hladiny 22kV. Z tohoto vedení je samostatnými odbočkami napojeno sedm stávajících transformačních stanic. Nadřazenou transformovnou je rozvodna 110/22 kV Křimice. Venkovní vedení VN 22kV bude zástavbou včetně ochranných pásem respektováno, přizpůsobit mu návrh zástavby je třeba v lokalitách Z.3, Z.4 a po přeložce i Z.7, Z.8 a Z.9. Stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon. Nově lokalizovaná trafostanice je navržena u návrhové plochy Z.7. Pro realizaci výstavby v obci jsou navrženy úpravy a doplnění rozvodného zařízení vn, tj. návrh vn přípojek k trafostanici TS-A. Dále přeložka venkovního vedení do zemního kabelového vedení ke stávající TS-2. Rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívozech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely.

Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické

vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Zásobování plynem

Zůstávají zachována stávající zařízení pro zásobování plynem. Vzhledem k současné energetické koncepci je do značné míry omezen další rozvoj plynofikace. Je však možné v případě zájmu napojení zastavitelných ploch na stávající středotlakou rozvodnou síť zemního plynu. Návrh územního plánu respektuje ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodu.

Zásobování teplem

Je řešeno individuálními tepelnými zdroji. Pro nové objekty bude preferováno zásobování teplem na bázi elektřiny (tepelná čerpadla včetně využití fotovoltaiky a slunečních kolektorů pro přípravu teplé užitkové vody). Pevná paliva mohou být využívána ve stávajících zařízeních případně jako doplňkové tepelné zdroje při splnění platných předpisů.

d5) spoje

Nejsou navrhovány nové plochy pro zařízení spojů.

d6) nakládání s odpady

Zůstane zachován stávající systém nakládání s odpady.

d7) požadavky na obranu

Dne 3.4.2025 bylo vydáno stanoviska Ministerstva obrany ČR pod č.j. MO 315148/2025-1322 a spisovou značkou 189479/2025-1322-OÚZ-PHA, ve kterém se konstatuje, že „Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor radioreléových směrů, zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 stavebního zákona), které je nutno respektovat . V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena. Dále je na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 stavebního zákona, kdy na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice),

výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny).

e) koncepce uspořádání krajiny,

V nezastavěném území jsou vymezeny:

Koridory:

- koridory vymezené nad plochami RZV územním plánem pro dopravní infrastrukturu (CNÚ.1)
- koridory vymezené nad plochami RZV z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu (CNZ.1)

Prvky ÚSES:

- lokální biocentrum stav
- lokální biocentrum návrh
- lokální biokoridor stav
- lokální biokoridor návrh
- regionální biocentrum stav
- nadregionální biokoridor stav
- nadregionální biokoridor návrh

Plochy s rozdílným způsobem využití:

- doprava silniční(DS)
- doprava drážní (DD)
- krajinná zeleň (ZK)
- zeleň jiná (ZX)
- vodní a vodních toků (WT)
- orná půda (AP)
- trvalé travní porosty (AL)
- trvalé kultury (AT)
- lesní všeobecné (LU)
- přírodní všeobecné(NU)
- smíšené krajinné všeobecné (MU)

e1) krajina

Obec Kozolupy leží v široké údolní nivě Mže na jejím pravé břehu. Významná část území obce je tak ohrožena záplavami. Na zastavěném území se terén mírně zdvihá jižním směrem. Část obce jižně od silnice II/605 tak leží na svažitém terénu.

Z hlediska dynamiky terénního profilu je území v údolní nivě Mže rovinaté. V jižní části je pak pak svažitéjší s nejvyšším bodem 380 m.n.v., členěné na západní hranici území obce zaříznutým údolím Myslinky.

Krajina je významně zemědělsky využívána s malým podílem lesů a krajinné zeleně. Podmínky pro její využití pro relaxaci a rekreační využití obyvateli obce jsou tak omezené, což územní plán řeší návrhem krajinného parku na východním okraji zastavěného území obce (plocha **K.1**).

e2) územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES)

V území je vymezen systém ÚSES v souladu s generelem ÚSES (Geovision, Ing. Jiří Ouřada, 2024).

Prvky ÚSES

Nadregionální biokoridory

K50/080 – K50/081

K50/081 – K50/082

Regionální biocentrum

3010

Lokální biocentra

K50/081

K50/082

NY059

NY082

NY083

Lokální biokoridory

K50/079 – NY084

K50/082 - NY082

NY083 - NY084

NY083 – 3010

3010 - NY060

NY059 – NY083

NY082 – NY059

Podmínky využití prvků ÚSES

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES,
- pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii zemědělská půda (ZPF) platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení v průběhu zpracování KoPÚ, avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES,
- přípustné využití: opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.),
- podmíněně přípustné využití: opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES,
- nepřípustné využití: v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení, pěstování invazivních rostlin či plantáží dřevin (rychle rostoucí dřeviny, vánoční stromky a pod.); v biokoridorech umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení, pěstování invazivních rostlin či plantáží dřevin (rychle rostoucí dřeviny, vánoční stromky apod.).

e3) prostupnost krajiny

Je zajištěna soustavou silnic a účelových komunikací (polní a lesní cesty).

e4) vodní toky a plochy

Územím obce protéká řeka Mže a po západní hranici území potok Myslinka. Na území obce se nenacházejí významné vodní plochy. Pouze v jižní části území v plochách zemědělské výrobou jsou menší vodní nádrže.

Jako limita využití území je v ÚP stanovena povinnost zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku (Myslinka) a v šířce 8,0 m od břehové čáry významného vodního toku (Mže).

e5) protierozní opatření

Vzhledem k výškovému uspořádání terénu není nutno v územním plnu řešit protierozní opatření.

e6) ochrana před povodněmi

Území obce ohrožené záplavou zahrnuje větší část zastavěného území obce severně od silnice II/605. Navržena je ochranná protipovodňová hráz po severní hranici zastavěného a zastavitelného území obce, tato hráz navazuje na návrh obdobné hráze v sousední obce Bdeněves a vcelku tak tvoří komplexní ochranu celého zastavěného území obou obcí (plochy **Z.22**).

Plochy podél řeky Mže severně od této hráze zůstanou ponechány jako rezerva inundačního území umožňujícího rozliv povodně a zpomalení odtoku povodňové vlny chránící níže položená sídla na Mži včetně krajského města Plzeň.

Pro případ zvláštní povodně (havárie na vodním díle přehrada Hracholusky) má obec zpracován plán opatření včetně evakuace ohroženého území a systém včasného varování.

Pro řízený rozliv velké vody je v údolní nivě vymezena územní rezerva pro území řízené inundace v souladu se Zásadami územního rozvoje plzeňského kraje. Vymezen Je:

CNZ.3 – koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro opatření nestavební povahy (územní rezerva pro řízenou inundaci).

Podmínky využití koridorů:

Koridory pro opatření nestavební povahy

1. Hlavní využití-koridor je vymezen pro opatření nestavební povahy zahrnující území řízené inundace.

2. Přípustné využití:

- zemědělský půdní fond
- krajinou zeleň, krajinný park neomezující rozliv záplavových vod
- související terénní úpravy
- ochranná protipovodňová opatření

3. Nepřípustné využití -v koridoru je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

4. Podmínky prostorového uspořádání

- v souladu s regulačními podmínkami takto nevyužité plochy budou ponechány pro původní využití.

e7) rekreace

Pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce je navržen krajinný park a zůstává stávají zahrádková zeleň. Na území obce se nepředpokládá vznik nových objektů pro rekreaci. Ve volných plochách krajiny mimo zastavěné území obce je vyloučena výstavba všech objektů sloužících pro rekreaci. Vymezena je plocha:

K.1 – krajinný park

e8) doplňující regulace ploch nezastavěného území

Plocha K.1

Funkční využití	Krajinný park
Limity využití	- záplavové území Q ₁₀₀ - území ohrožené zvláštní povodní - podmínky prvku ÚSES - vedení 22 kV a jeho ochranné pásmo
Specifické podmínky	- využití zachovávající přírodě blízký charakter plochy - aktivní pobyt obyvatel v přírodním prostředí - vytvoření přírodě blízkých biotopů s edukační nadstavbou

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- bydlení venkovské (BV)
- bydlení hromadné (BH)
- rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)
- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení komerční (OK)
- občanské vybavení sport (OS)
- občanské vybavení hřbitovy (OH)
- veřejná prostranství všeobecná (PU)
- zeleň parková a parkově upravená (ZP)
- zeleň zahradní a sadová (ZZ)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- zeleň krajinná (ZK)
- zeleň jiná (ZX)
- smíšené obytné venkovské (SV)
- smíšené obytné městské (SM)
- smíšené obytné jiné (SX)
- doprava silniční (DS)
- doprava drážní (DD)
- vodní hospodářství (TW)
- technická infrastruktura jiná (TX.o)
- výroba lehká (VL)
- výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)

- vodní a vodních toků (WT)
- orná půda (AP)
- trvalé travní porosty (AL)
- trvalé kultury (AT)
- lesní všeobecné (LU)
- přírodní všeobecné (NU)
- smíšené krajinné všeobecné (MU)
- specifické zvláštního určení (XZ)

f1) podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Bydlení venkovské (BV)

1. Hlavní využití-plochy s převládající funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - nízkopodlažní obytné objekty
 - vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
 - chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat
 - zařízení občanské vybavenosti a sportu sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 80 m²
 - chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - veškeré výrobní aktivity
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a

respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz

- maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách 40%
- minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 50%
- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, přízemní objekty s možností využití podkroví.
- minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelných plochách:
- rodinné domy individuální 650 m²
- dvojdomy 1100m²

Bydlení hromadné (BH)

1. Hlavní využití-plochy bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnují převážně objekty bytových domů, doplněné občanskou vybaveností místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní dopravní a technická infrastruktura, zeleň a malé vodní plochy a toky.
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - bytové domy
 - veřejná prostranství
 - související plochy dopravní a technické infrastruktury
 - související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 100 m²
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat:
 - všechny aktivity výrobního charakteru
 - občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí.
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz
 - maximální podíl zastavění 60%
 - maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná:
 - bytové domy-2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
 - rodinné domy-2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví
 - minimální velikost stavebního pozemku :

- rodinné domy individuální 650 m²
- dvojdomy 1100m²
- řadové domy 400 m²

Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)

1. Hlavní využití-plochy zahrnují převážně pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit. Součástí plochy mohou být pozemky pro parkování a technickou infrastrukturu, případně lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:
 - rekreační zahrádky
 - rekreační chaty do 25 m², přístřešky na nářadí do 16 m² zastavěné plochy
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:
 - jakékoliv komerční aktivity
 - objekty trvalého bydlení.

Občanské vybavení veřejné (OV)

1. Hlavní využití-plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému). Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:
 - staveb pro výchovu a vzdělávání
 - zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
 - kultury
 - pro ochranu obyvatelstva
 - pro veřejné stravování a ubytování
 - služeb
 - vědy a výzkumu
 - lázeňství
 - veřejné administrativy
 - hřbitovy, krematoria
 - veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především

dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz).

Občanské vybavení komerční (OK)

1. Hlavní využití-plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci - většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu. Součástí plochy mohou být veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, parkovací plochy i hromadné garáže s motoristickými službami včetně nezbytné související dopravní a technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zařízení komerčního občanského vybavení

- související plochy dopravní infrastruktury včetně parkovacích ploch, hromadných garáží a motoristických služeb

- související plochy a zařízení technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- zařízení výroby a výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

4. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz).

Občanské vybavení sport (OS)

1. Hlavní využití-plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení. Tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- hřiště a stadiony

- sportovní haly, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly
- rehabilitační zařízení
- bazény
- kluziště
- zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování sloužící převážně potřebám této plochy
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu plochy, včetně dostatečných pozemků odstavných ploch

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- zařízení výrobních a dalších služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

4. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 15% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz.

Občanské vybavení hřbitovy (OH)

1. Hlavní využití-plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií, smutečních obřadních síní a krematorií, dále doprovodnou a izolační zeleň, vodní plochy a toky a nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- hřbitovy
- urnové háje a kolumbária
- obřadní síně, kaple prvky drobné architektury, umělecká díla
- technické zázemí pro pohřební služby (krematoria, márnice apod.)
- prodejny květin a funerálního sortimentu
- veřejné WC
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- parkovou a clonící zeleň

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- veškeré aktivity i potenciálně narušující pietní prostředí hřbitova a to i v jeho bezprostředním sousedství.

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

1. Hlavní využití-plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží,

korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších včetně veřejně přístupné zeleně.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky
- vodní plochy
- ochrannou zeleň
- prostory pro sběr tříděného odpadu a bioodpadu

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

Zeleň parková a parkově upravená (ZP)

1. Hlavní využití-plocha s převažujícím zastoupením vegetace, která je navržena a ztvárněna podle zásad krajinářské architektury. V zastavěném území se významně podílí na vytváření obytného standardu sídla. Nabízí možnost rekreace či relaxace a pozitivně ovlivňuje mikroklimatické a hygienické parametry území.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- parkově upravenou zeleň
- zeleň a plochy přírodního a přírodě blízkého charakteru
- vodní toky a plochy
- prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.)

3. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit možnost koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše.

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

1. Hlavní využití-plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území

stabilizovat či rozvíjet.

Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- užitkové zahrady a sady
- vyhrazenou zeleň
- vodní plochy toky
- zařízení pro obsluhu plochy o maximální ploše 25 m² s vyloučením obytné a rekreační funkce
- přípustné je oplocení.

3. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

1. Hlavní využití-plochy ochranné a izolační zeleně se vymezují v případech, kdy je potřeba zvýraznit, stabilizovat či založit plochu zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- ochrannou zeleň
- technická opatření na ochranu proti hluku

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- související stavby dopravní a technické infrastruktury pokud nenarušují hlavní funkci plochy

4. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2. a 3.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše.

Zeleň krajinná (ZK)

1. Hlavní využití-plochy zeleně přírodního charakteru se vymezují v případech, kdy je potřeba v území stabilizovat územní podmínky pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat, přírodě blízkému společenstvu. Na rozdíl od ploch přírodních na ploše zeleně přírodního charakteru není výrazněji zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- plochy vegetace přírodního, nebo přírodě blízkého charakteru

- vodní plochy a toky

- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami

- revitalizace území (návrat k přírodě blízké krajině)

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení dopravní a technické infrastruktury související s plochou za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat hlavní funkci plochy

4. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Zeleň jiná (ZX)

1. Hlavní využití-plochy zeleně přírodního charakteru (krajinný park) je vymezena pro rekreační krátkodobé využití obyvatel v plochách, kdy je potřeba v území stabilizovat územní podmínky pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat, přírodě blízkému společenstvu.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- plochy vegetace přírodního, nebo přírodě blízkého charakteru
- vodní plochy a toky
- prvky drobné architektury (např. altány, odpočívky umělecká díla, informační a vzdělávací prvky, herní prvky přírodního nebo přírodnímu prostředí blízkého charakteru apod.)
- informační a ekologické centrum o maximální velikosti 100 m²
- pobytové louky a louky pro venčení psů
- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami
- revitalizace území (návrat k přírodě blízké krajině)

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení dopravní a technické infrastruktury související s plochou za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat hlavní funkci plochy

4. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Smíšené obytné venkovské (SV)

1. Hlavní využití-plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech

zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), rodinnou rekreaci, obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů v dosahu možného ovlivnění
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz
- maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách 40%
- minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 30%
v zastavěném území 10%
- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví.
- minimální velikost stavebního pozemku :
- rodinné domy individuální 650 m²
- dvojdomy 1100m²

Smíšené obytné městské (SM)

1. Hlavní využití-plochy smíšené obytné městské se obvykle vymezují ve městech zejména pro bydlení, obslužnou sféru a výrobní činnosti při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství,

zeleň a malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- obytné objekty městského charakteru
- rodinné domy
- pozemky pro občanskou vybavenost veřejnou i komerčního charakteru
- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných objektů
- veřejná prostranství
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejné i komerční administrativy

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat

- pozemky výrobní potenciálně narušující obytné a životní prostředí

5. Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz
- maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách 50%
- minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 30%
- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinné domy :
- rodinné domy individuální 650 m²
- dvojdomy 1100m²
- řadové domy 400 m²

Smíšené obytné jiné (SX)

1. Hlavní využití-plochy se vymezují v plochách transformačních, kdy s ohledem na polohu a stávající funkční využití nelze upřesnit podrobně budoucí využití. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství

- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- nerušící výroba a podnikání, tj. provoz a činnosti svými negativními projevy nezasahující mimo daný stavební pozemek

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz
- minimální podíl zeleně 10%
- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví.

Doprava silniční(DS)

1. Hlavní využití-plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

2. Přípustné využití:

- silniční komunikace (dálnice, rychlostní komunikace, silnice I., II. a III. třídy)
- místní komunikace
- účelové komunikace
- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu
- logistická centra (pozemky a zařízení terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování)
- plochy hromadné silniční dopravy (autobusové terminály a zastávky)
- plochy dopravy v klidu (parkoviště, odstavná stání, garáže)
- obslužná zařízení silniční dopravy (čerpací stanice pohonných hmot, nabíjecí stanice elektromobilů, myčky, areály údržby komunikací)

- pozemky pro součásti komunikací (mosty, násypy, plochy zářezů, doprovodná a izolační zeleně, retenční nádrže)

- související stavby technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Doprava drážní (DD)

1. Hlavní využití-plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

2. Přípustné využití:

- plochy drážní dopravy (drážní těleso včetně doprovodné zeleně)
- pozemky a zařízení pro drážní dopravu (nádraží, stanice, provozní budovy, depa, opravy, vozovny, překladiště a správní budovy)
- související stavby dopravní a technické infrastruktury

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti, s podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití, nezvýší dopravní zátěž pro sídlo Kozolupy, a budou dodrženy veškeré hygienické limity, kdy negativní vlivy budoucích provozů nesmí přesáhnout na sousední pozemky mimo plochy železniční dopravy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2. a 3.

Technická infrastruktura-vodní hospodářství (TW)

1. Hlavní využití-samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- ochranná pásma vodních zdrojů
- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- vodní toky a plochy pro uspokojování potřeb území
- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Technická infrastruktura jiná (TX.o)

1. Hlavní využití-zahrnují plochy pro opatření na ochranu území před záplavami
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:
 - ochranné protipovodňové hráze
 - terénní úpravy
 - technická opatření (ochranné zdi, čerpací stanice)
 - monitoring prostředí
 - související zařízení dopravní infrastruktury
3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Výroba lehká (VL)

1. Hlavní využití-plochy lehké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat plochy a zařízení například pro:
 - lehké strojírenství a spotřební průmysl
 - potravinářství
 - výroby oděvů, obuvi
 - spotřební elektroniky, domácích spotřebičů
 - papírenství a polygrafie
 - farmaceutické výroby
 - výrobních služeb
 - činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury
 - drobné výroby
 - služby včetně výrobních
 - zařízení pro vědu a výzkum, apod.
 - související zařízení dopravní a technické infrastruktury
 - ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - zařízení občanské vybavenosti a služeb nezbytné pro obsluhu těchto ploch
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - pozemky pro bydlení
5. Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně 20%.
- maximální výška objektů 12 metrů nad nejvýše položeným terénem na hranici stavby

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

1. Hlavní využití-plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, apod. Součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - pozemky pro výrobní zařízení zemědělství
 - pozemky pro zemědělské služby
 - pozemky pro zpracování zemědělské produkce
 - pozemky pro zpracování dřeva
 - související zařízení dopravní a technické infrastruktury
 - ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
 - zařízení pro vědu a výzkum
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - pozemky pro bydlení
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - minimální podíl zeleně 20%

Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)

1. Hlavní využití-plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů zahrnují převážně pozemky staveb nebo areály elektráren solárních, vodních, větrných, geotermálních, apod. Součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, malé vodní plochy a toky.
2. Přípustné využití-v území je přípustné umísťovat:
 - fotovoltaické panely
 - vodní elektrárny
 - větrné elektrárny
 - rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro energetické zdroje a zařízení transformační stanice a měnící proudy

- zabezpečovací zařízení
- související plochy dopravní a technické infrastruktury
- chov zvířat pro údržbu pozemku

3. Nepřípustné využití-v území je nepřípustné umísťovat

- ostatní zařízení výroby
- jiné druhy výroby energie

Vodní a vodních toků (WT)

1. Hlavní využití-do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- vodní toky (přírozené i umělé)
- vodní plochy (přírozené i umělé)
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- kanály, průplavy a obdobná zařízení
- plochy pro revitalizaci vodních toků

3. Podmíněně přípustné využití-v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

4. Nepřípustné využití

- v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.
- umísťování staveb větrných a fotovoltaických elektráren, staveb pro velkochovy a velké výrobní haly.

Orná půda (AP)

1. Hlavní využití-produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond (orná půda, trvalé porosty na orné půdě)
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- vodní toky a plochy
- doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami
- chov včel

- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

3. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- umísťování staveb větrných a fotovoltaických elektráren mimo plochy vymezené pro tuto konkrétní stavbu územním plánem, staveb pro velkochovy a velké výrobní haly.

Trvalé travní porosty (AL)

1. Hlavní využití-produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako trvalé travní porosty, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- trvalé travní porosty
- pastviny
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- vodní toky a plochy
- doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami
- chov včel

- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

3. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- umístování staveb větrných a fotovoltaických elektráren mimo plochy vymezené pro tuto konkrétní stavbu územním plánem, staveb pro velkochovy a velké výrobní haly.

Zemědělské-trvalé kultury (AT)

1. Hlavní využití-plochy zemědělských trvalých kultur se vymezují zejména v území se specifickými přírodními podmínkami pro pěstování chmele či vinné révy. Do kategorie trvalých kultur lze také zahrnout intenzivní ovocné sady, které mají obdobné vlivy na utváření území. Trvalé zemědělské kultury jsou charakteristické dlouhodobou stabilizací pěstované kultury na dané ploše, výškovým parametrem, který výrazněji ovlivňuje prostorové členění zemědělské krajiny. Plochy trvalých zemědělských kultur obvykle omezují prostupnost územím. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond (trvalé kultury: např. produkční sady apod.)
- vodní toky a plochy
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami
- chov včel
- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

3. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2
- umístování staveb větrných a fotovoltaických elektráren mimo plochy vymezené pro tuto konkrétní stavbu územním plánem, staveb pro velkochovy a velké výrobní haly.

Lesní všeobecné (LU)

1. Hlavní využití-plochy lesní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území. Součástí plochy mohou být pozemky

staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- vodní toky a plochy
- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

- chov včel

3. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- umístování staveb větrných a fotovoltaických elektráren mimo plochy vymezené pro tuto konkrétní stavbu územním plánem, staveb pro velkochovy a velké výrobní haly.

Přírodní všeobecné (NU)

1. Hlavní využití-plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodních ploch lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky biocenter
- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb větrných a fotovoltaických elektráren, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

3. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- umístování staveb větrných a fotovoltaických elektráren mimo plochy vymezené pro tuto konkrétní stavbu územním plánem, staveb pro velkochovy a velké výrobní haly.

Smíšené krajinné všeobecné (MU)

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:
 - nezastavěné krajinné plochy
 - rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinoformující funkcí)
 - mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
 - ochrannou zeleň
 - opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami
 - revitalizace území (návrat k přírodě blízké krajině)
 - související stavby dopravní a technické infrastruktury
 - v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

3. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- umístování staveb větrných a fotovoltaických elektráren mimo plochy vymezené pro tuto konkrétní stavbu územním plánem, staveb pro velkochovy a velké výrobní haly.

Specifické zvláštního určení (XZ)

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro potřeby bezpečnostních a obranných složek. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - pozemky staveb a zařízení Ministerstva obrany
 - pozemky staveb a zařízení Ministerstva vnitra

- vodní toky a plochy
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- související zařízení ubytování a stravování

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby a zařízení ostatních složek Integrovaného záchranného systému, pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím plochy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

f2) Podmínky využití území

Na celém území obce je možno umísťovat panely pro fotovoltaickou výrobu elektřiny výhradně na střechách stavebních objektů.

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

V navržených zastavitelných plochách je možnost využití a další podrobnější regulace upřesněna v doplňující regulaci zastavitelných ploch.

V nezastavěném území lze podle § 122 stavebního zákona, pokud nejsou přímo vyloučeny v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole „**f1) regulativy využití ploch**“ v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro:

- veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace
- vodní hospodářství
- vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry
- snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- zemědělství a lesnictví
- ochranu přírody a krajiny
- zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu

U těchto staveb a zařízení není doplnková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná. Stavby a zařízení musí splňovat následující podmínky:

- různé sklady, včelíny, stáje, seníky, přístřešky na loukách polích v lese u vody (jako stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, ochranu přírody a krajiny, pro účely rekreace a cestovního ruchu, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, oplocení) nesmí být vybaveny záchodem, koupelnou,

vytápěním, přívody či výrobu elektřiny, zateplením, podsklepením, nesmí být oplocené, bez zajištění užitkové vody či zachycování dešťové vody (umístění nádrží, studnou), bez parkování, bez zpevněných ploch a přístupu k těmto stavbám, bez exteriérového pobytového vybavení. Bezprostřední okolí bez oplocení a omezení průchodu, volně průchozí prostupnost krajiny pro lidi (dohoda o prostupnosti volné krajiny) a zvířata.

- přístřešky, turistická a informační centra ve volné krajině veřejně přístupné (nezamykatelné), neoplocené, bez doprovodné technické infrastruktury.

V nezastavěném území nesmí být umístěna stavba pro parkování (pro obsluhu zemědělských pozemků), pobytovou i krátkodobou rekreaci, zahrádkářská osada či kolonie, nouzové přespání u „zahrady“ či „pastvy zvířat“, stožáry větrných elektráren mimo konkrétní plochy vymezené územním plánem.

V nezastavěném území nesmí být umístěna stavba informačního a ekologického centra mimo konkrétní plochu vymezenou územním plánem (plocha **K.1**)

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,

Veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS) / veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO)

VPS dopravní infrastruktury (VD)

VD.1 – přeložka silnice II/180

VD.2 – dálková cyklotrasa CT37

VD.3 – místní komunikace

VPS technické infrastruktury (VT)

VT.1 – transformační stanice TSA

VT.2 – přeložka vedení VN k trafostanici TS2

VPS občanského vybavení (VO)

VO.1 – obnova kapličky (plocha Z.23)

VPS/VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území (VN)

VN.1 – ochranná protipovodňová hráz včetně technických opatření ve stísněných prostorových podmínkách (plocha **Z.22**)

VN.2 – území řízené inundace (CNZ.3)

VPO pro vytváření prvků ÚSES (VU)

VU.1 – nadregionální biokoridor K50/081 – K50/082

VU.2 – nadregionální biokoridor K50/080 – K50/081

VU.3 – lokální biocentrum K50/082

VU.4 – lokální biocentrum K50/081

VU.5 – lokální biocentrum NÝ059

VU.6 – lokální biokoridor K50/082 - NÝ082

VU.7 – lokální biokoridor NÝ082 - NÝ059

VU.8 – lokální biokoridor NÝ059 - NÝ083

VU.9 – lokální biokoridor K50/079 - NÝ084

h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Plánovací smlouva je předepsána pro zastavitelné plochy **Z.7, Z.8, Z.9**,. Plánovací smlouva bude tvořit dohodu obce a stavebníka o úpravě vzájemných vztahů v souladu s § 130 a § 131 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Součástí plánovací smlouvy bude územní studie podrobněji řešící dotčené území.

Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou realizace větrných elektráren v plochách Z.24, Z.25 a Z.26. Ve smlouvě budou stanoveny vzájemné vztahy investora a obce včetně podmínek obce k realizaci elektráren z hlediska začlenění do krajiny, omezení negativních vlivů na obytné území obce a dalších podmínek. Vymezené plánovací smlouvy.

PS.1 – plocha Z.7

PS.2 – plocha Z.8

PS.3 – plocha Z.9

PS.4 – plocha Z.24

PS.5 – plocha Z.25

PS.6 – plocha Z.26

k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Zastavitelné území – zahrnuje zastavěné území obce vymezené územním plánem a zastavitelné plochy vymezené územním plánem

Nezastavěné území obce – zahrnuje další plochy na území obce mimo zastavitelné území

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem, vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch (§13, písmeno o), zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech

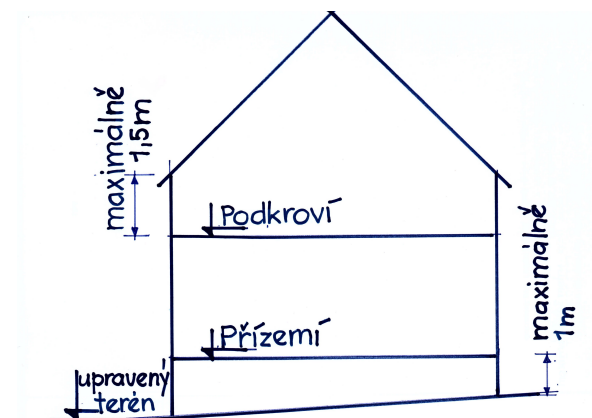
Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně biologicky aktivních umožňujících vsak srážkových vod na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

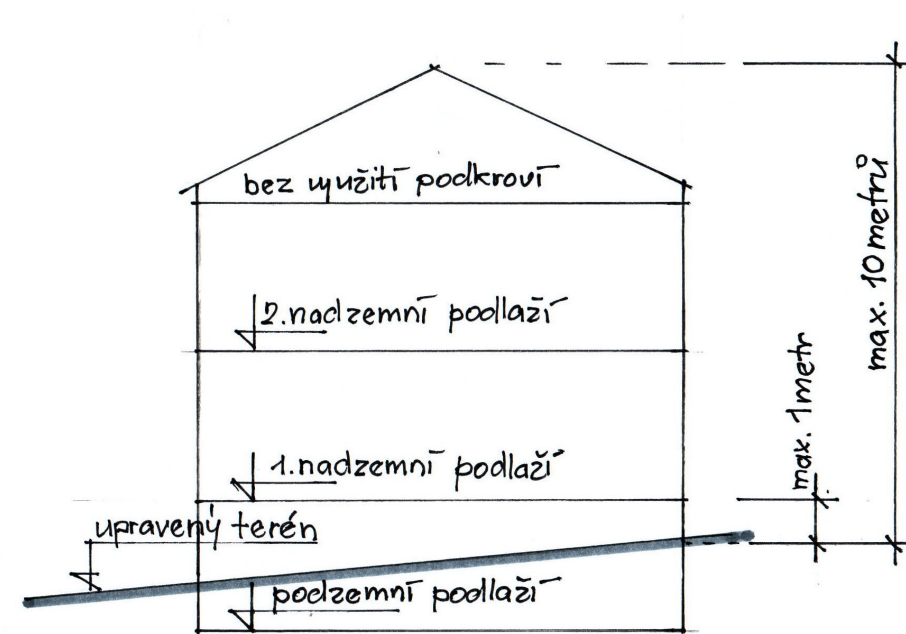
Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru

Přízemní objekt s možností využití podkroví



Dvoupodlažní objekt bez možnosti využití podkroví



Okolní zástavba – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

Prvky drobné architektury – rozumí se lavičky, jednoduché altány, tělocvičné prvky přírodního charakteru, informační systém, cesty pro pěší, umělecká díla, osvětlení parkového charakteru, pítka, kašny, vodotrysky a prvky pro hry dětí.

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	1 : 5 000
b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné, dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOZOLUPY

Obsah Odůvodnění územního plánu

1. Textová část

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu,	25
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,	27
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,	28
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,	34
e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny,	35
f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,	36
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,	37
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,	37
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,	37
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,	43
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,	43
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	44
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,	44
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.	48

2. Grafická část odůvodnění

- a) výkres širších vztahů
- b) koordinační výkres
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1. Textová část

a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Rozhodnutí o pořízení nového územního plánu Kozolupy padlo dne 25.8.2021, kdy Zastupitelstvo obce Kozolupy přijalo usnesení č. 217/5/2021 ve znění „Zastupitelé obce schvalují zadání k vypracování nového aktuálního územního plánu v následujícím roce a pověřují finanční komisi k zahrnutí do rozpočtu na rok 2022.“.

Nový územní plán Kozolupy je pořizován již podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Stejně jako v případě starého stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů), který platil do 31.12.2023 a dle přechodných ustanovení nového stavebního zákona se ve věcech územního plánování uplatňovat až do 1.7.2024, bylo nutné po vypracování doplňujících průzkumů a rozborů, který byly připraveny Ing. Arch. Petrem Taušem ve spolupráci s Městským úřadem Nýřany v říjnu r. 2022, jako druhý krok celého procesu pořízení územního plánu, tedy po vlastním schválení pořizování územního plánu, projednat a schválit zadání územního plánu. Zadání je skutečně zadáním práce pro zodpovědného projektanta a stanovuje rámcové mantinely pro jeho práci, v rámci kterých se musí při tvorbě návrhu územního plánu pohybovat.

Zadání vypracoval již nový pořizovatel, Obecní úřad Kozolupy, který uzavřel příkazní smlouvu na pořízení územního plánu s tzv. létajícím pořizovatelem, Ing. Arch. Radkem Bočkem, a to dne 15.9.2023 na základě usnesení Zastupitelstva obce Kozolupy ze dne 4.9.2023. Od 15.9.2023 se tedy pořizovatel územního plánu Kozolupy stal oficiálně Obecní úřad Kozolupy.

Návrh zadání byl projednán s dotčenými orgány a bylo k němu uplatněno stanovisko NATURA/SEA Krajského úřadu Plzeňského kraje, č.j. PK-ŽP/12928/24 ze dne 29.8.2024, ve kterém je konstatováno, že krajský úřad „nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí“. Vlastní zadání územního plánu Kozolupy bylo schváleno dne 7.10.2024 usnesením č. 164/4/2024 Zastupitelstva obce Kozolupy, kdy zastupitelé přijali usnesení v tomto znění: „Zastupitelstvo obce Kozolupy ad I. bere na vědomí návrh zadání nového územního plánu Kozolupy dle přílohy tohoto materiálu; ad II. schvaluje zadání územního plánu Kozolupy; ad III. rozhodlo

- a) že pořizovatelem územního plánu Kozolupy bude Obecní úřad Kozolupy, který si zajistil splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovacích činností uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem,
- b) že projektantem územního plánu Kozolupy bude Ing. Arch. Petr Tauš, Bělohorská 454/3, 30164 Plzeň,
- c) že tzv. určeným zastupitelem pro pořízení územního plánu Kozolupy bude starostka obce Ing. Michaela Opltová; ad IV. ukládá starostce obce, prostřednictvím pořizovatele, zajistit zpracování návrhu územního plánu Kozolupy pro společné projednání.“.

Následně pořizovatel vydal pokyn pořizovatele č. 1 dne 16.10.2024, ve kterém vyzval vybraného zodpovědného projektanta, Ing. Arch. Petra Tauše, k vyhotovení dokumentace návrhu územního plánu

Kozolupy pro společné a pro veřejné projednání návrhu územního plánu již dne ust. § 94 a § 96 nového stavebního zákona. Následoval kontrolní den nad rozpracovanou podobou návrhu územního plánu, který vyústil ve vydání pokynu pořizovatele č. 2 ze dne 30.1.2025, ve kterém pořizovatel upřesnil ve spolupráci s určenou zastupitelkou svoje požadavky na podobu návrhu územního plánu pro společné a veřejné projednání v mantinelech schváleného zadání tohoto územního plánu. Následně dne 5.2.2025 zodpovědný projektant předal pořizovateli dokumentaci návrhu územního plánu pro společné a pro veřejné projednání. Po nezbytné kontrole ze strany pořizovatele tentýž den pořizovatel zveřejnil na úřední desce Obecního úřadu Kozolupy veřejnou vyhláškou doručující dokumentaci návrhu územního plánu Kozolupy pro veřejné projednání a stanovující, že dle ust. § 96 nového stavebního zákona se veřejným projednáním rozumí prezentace návrhu územně plánovací dokumentace veřejnosti se zajištěním odborného výkladu, který zajistí pořizovatel ve spolupráci s projektantem, a umožnění dotazů veřejnosti, a dále, že dle ust. § 97 nového stavebního zákona do 15 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 17.4.2025 včetně, může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace, kdy k připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží, kdy připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou a kdy proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté správního řádu. Následující den, tedy 6.2.2025, pořizovatel rozeslal na dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Plzeňského kraje písemnost „Zaslání návrhu územního plánu Kozolupy pro společné projednání“, ve které obesílané subjekty, aby uplatnily svá stanoviska, vyjádření a připomínky k projednávanému návrhu územního plánu Kozolupy.

Následně, dne 2.4.2025 od 9:00 na obecním úřadu Kozolupy proběhlo společné projednání návrhu územního plánu za účasti zodpovědného projektanta Ing. Arch. Petra Tauše, který přednesl odborný výklad projektanta, za účasti zástupce pořizovatele Ing. Arch. Radka Bočka a dalších přítomných hostů. Tentýž den, tedy 2.4.2025, ve podvečerních hodinách od 17:00, také na Obecním úřadu Kozolupy, proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Kozolupy. Také zde zodpovědný projektant v rámci svého odborného výkladu představil obsah řešení územního plánu Kozolupy a důvody, které jej vedly ke zvoleným řešením. Na výklad zástupce pořizovatele a zodpovědného projektanta navázala poměrně široká diskuse přítomných občanů. Diskutovala se zejména problematika tzv. zelených pásů v krajině a možnosti umístění výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině. Z tohoto společného i veřejného projednání pořizovatel pořídil písemné zápisy, které jsou součástí dokladové části tohoto územního plánu a jsou založeny ve spisu. Během společného projednání návrhu územního plánu Kozolupy bylo uplatněno celkem 9 stanovisek dotčených orgánů (Ministerstvo obrany, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo vnitra ČR, Státní pozemkový úřad – Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Ministerstvo dopravy, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí,

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského a Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje) a dále 8 připomínek.

Následně, dne 27.8.2025 připravil pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou návrh vypořádání uplatněných stanovisek a návrh vypořádání uplatněných připomínek k návrhu územního plánu Kozolupy. Mohli společně konstatovat, že nebude nutné řešit mezi stanovisky dotčených orgánů navzájem ani mezi stanoviskem dotčeného orgánů a pořizovatele územního plánu. Následně, dne 27.8.2025 pořizovatel odeslal na všechny dotčené orgány žádost o stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Kozolupy pro veřejné projednání.

Tentýž den, tedy také dne 27.8.2025, pořizovatel požádal Krajský úřad Plzeňského kraje o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo vydáno dne 24.9.2025 pod č.j. PK-RR/5461/25 a spisovou značkou ZN/389/RR/ a konstatuje se v něm, že „Z hlediska návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kozolupy nadřízený orgán nemá připomínky. V tomto návrhu vyhodnocení je zmiňována i výše uvedená specifická oblast SOB 10 vymezená v PÚR ČR. Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje posoudil návrh Územního plánu Kozolupy a neshledal nedostatky podle požadavků § 101 odst. 2 stavebního zákona.“. Pokud se jedná o uplatněná stanoviska dotčených orgánů k návrhu vypořádání připomínek, provedl dne 28.11.2025 pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou, starostkou obce Ing. Michaelou Opřtovou, jejich vypořádání, a mohli společně konstatovat, že dotčené orgány nemají výhrady k navrhovanému vypořádání uplatněných připomínek. Následně tedy pořizovatel připravil materiál pro jednání Zastupitelstva obce Kozolupy na 1.12.2025, kde zastupitele seznámil s navrhovaným vypořádáním stanovisek a především návrhem na vypořádání uplatněných připomínek, aby předešel případnému nevydání územního plánu Kozolupy. Po tomto jednání zastupitelského sboru byl dne 2.12.2025 odeslán pokyn pořizovatele č. 3 zodpovědnému projektantovi, kde jej pořizovatel vyzval, aby připravil dokumentaci územního plánu Kozolupy pro vydání v zastupitelstvu obce.

Zastupitelé přijali usnesení o průběhu veřejného projednání návrhu územního Kozolupy pod usnesením č. 244/5/2025 ve znění: „Zastupitelstvo obce I. bere na vědomí
ad a) výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu Kozolupy v rozsahu vypořádání stanovisek dotčených orgánů dle přílohy č. 1 a návrhu vypořádání uplatněných připomínek dle přílohy č. 2 tohoto materiálu,
ad b) prezentaci zodpovědného projektanta vlastního návrhu územního plánu Kozolupy; II. souhlasí s předloženým návrhem vypořádání stanovisek a připomínek; III. ukládá starostce obce, prostřednictvím pořizovatele, zajistit zpracování návrhu územního plánu Kozolupy pro vydání a následně předložit na jednání zastupitelstva návrh na vydání územního plánu Kozolupy.“.

Následně se částečně pozastavil proces vydání územního plánu, protože na Obec Kozolupy byl podán podnět k přezkoumání kontrolnímu výboru obce. Po přezkoumání ze strany kontrolního výboru

došlo k dohodě na úrovni vedení obce, zodpovědného projektanta a zástupce pořizovatele, že připuštění umístění 3 větrných elektráren mimo zastavěné území sídla na základě vypořádání připomínek č. 05 a 06 bude dále zatíženo podmínkou uzavření plánovací smlouvy tak, aby byly plně zajištěno hájení zájmů obce a kontrola nad podmínkami pro budoucí investory.

Následně po dořešení tohoto problému vydal dne 14.7.2026 pořizovatel pokyn pořizovatele č. 4 a vyzval projektanta k vyhotovení dokumentace územního plánu pro vydání dle ust. 104 stavebního zákona. Následně, na 19.8.2026 bude na jednání Zastupitelstva obce Kozolupy zařazen bod týkající se vydání nového územního plánu Kozolupy jako opatření obecné povahy dle části šesté správního řádu. Pokud bude územní plán vydán, je předpoklad nabytí účinnosti k 4.9.2026.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem, jeho přílohou č. 8 a metodickými pokyny MMR ČR. Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů. §

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

(1) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

(2) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, jejíž součástí je i zhodnocení a, je-li to účelné, vymezení ploch pro průmysl a zemědělství, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti,

(3) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

(4) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

(5) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných ploch a, je-li to účelné s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí, zabezpečením ploch pro průmysl a zemědělství,

(6) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

(7) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

(8) stanovovat pořadí provádění změn v území,

(9) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

(10) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

(11) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů,

(12) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

(13) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

(14) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

o) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

(15) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů,

(16) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požární ochrana

Ke všem objektům a areálům je zajištěn přístup pro požární techniku. Koncepce zásobování vodou umožňuje splnit požadavky na zásobování požární vodou z veřejného vodovodu (upřesnění konkrétních požadavků na řešení vodovodu přesahuje rámec územního plánu a může být řešeno až v podrobnější dokumentaci pro územní a stavební řízení) a ze stávajících vodních nádrží.

Civilní ochrana

V souladu s § 12 zákona č. 239/2000 Sb. se ochrana obyvatelstva řídí požadavky dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Obec má zpracován plán opatření pro případ zvláštní povodně včetně systému včasného varování obyvatel.

- zóny havarijního plánování, ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Je řešeno v plánu opatření pro zvláštní povodeň včetně evakuace obyvatel a jejich náhradního ubytování.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování bude zajištěno v sousedních obcích a v Plzni.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V objektech obce a hasičského sboru.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce se nevyskytují nebezpečné látky vyžadující zvláštní zacházení.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Území obce není ohroženo kontaminací nebezpečnými látkami.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Na území obce se nenalézají zařízení vyžadující nouzové zásobování vodou a elektrickou energií. V případě potřeby bude obyvatelstvo zásobováno pitnou vodou balenou a cisternami správce vodovodu. V omezené míře bude možnou obyvatelstvo individuálně zásobovat elektrickou energií prostřednictvím motorových elektrocentrál.

Ochrana veřejného zdraví

Hlavním zdrojem ohrožení obyvatelstva je průtah silnice II/605. Provoz tranzitní dopravy po této komunikaci byl významně omezen převedením tranzitní dopravy na dálnici D5. Dalším opatřením je oprava povrchů motorových komunikací a okružní křižovatka v centru obce. V územním plánu je navržena okružní křižovatka na vjezdu do obce od Plzně. Ta zabezpečí bezpečné odbočení do zastavitelných ploch na východním okraji zastavěného území a výrazně zpomalí dopravu na vjezdu do obce (po zpomalení již vozidla v dalším průjezdu obci budou spíše dodržovat maximální povolenou rychlost).

Obrana státu

Dne 3.4.2025 bylo vydáno stanoviska Ministerstva obrany ČR pod č.j. MO 315148/2025-1322 a spisovou značkou 189479/2025-1322-OÚZ-PHA, ve kterém se konstatuje, že „Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor radioreléových směrů, zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 stavebního zákona), které je nutno respektovat . V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena. Dále je na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 stavebního zákona, kdy na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Nerostné suroviny

Území obce zasahuje ložisko nevyhrazených nerostů 5268600 Myslinka 3 – šterkopísky.

Poddolovaná území

Území obce je dotčeno poddolováním v plochách jižně od železniční trati (733 Kozolupy – černé uhlí do 19. století). Dotčeny jsou plochy **Z.11**, **Z.13**. V současnosti nejsou na povrchu patrné projevy vyvolanou předchozí důlní činností. Předě využitím těchto ploch bude provedeno geotechnické posouzení plochy.

Ochrana před povodněmi

Jsou vymezena území ohrožené povodněmi (hranice záplavového území Q100 a aktivní zóna záplavy). Pro ochranu zastavěného území obce ohroženého záplavou jsou navržena ochranná opatření zahrnující ochrannou hráz a technická opatření na hranici zastavěného území. Návrh je koordinován s návrhem obdobných opatření v sousední Bdeněvsi. Opatření mohou být funkční pouze pokud budou realizována v obou obcích.

Ohrožení erozí a přívalovými srážkami

Zastavěné území a zastavitelné plochy vymezené územním plánem nejsou ohroženy erozí ani přívalovými srážkami.

Limity využití území

Ochranná pásma

- silnice II. třídy – 15 metrů od osy komunikace
- železniční trať 60 metrů od krajní koleje
- vedení VN a transformační stanice
- vysokotlaký plynovod – ochranné pásmo včetně bezpečnostního pásma
- ochranná pásma vodních zdrojů

Příroda

- záplavové území Q100a aktivní zóna průtoku
- hranice území ohroženého zvláštní povodní v případě havárie na vodním díle přehrada Hracholusky
- povinnost zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8,0 m od břehové čáry významného vodního toku.
- vzdálenost 30 metrů od okraje lesního porostu

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Kozolupy

Během společného projednání návrhu územního plánu Kozolupy byly uplatněny následující stanoviska dotčených orgánů (jejich přepis v levém sloupci) s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele a určené zastupitelky (vypořádání a odůvodnění v pravém sloupci tabulky pod textem):

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyn pro úpravu návrhu územního plánu
01 / MO / MO 315148/2025-1322 / 3.4.2025 Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním. Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační,	RESPEKTOVAT Do výrokové části změny bude doplněno do kap. koncepce veřejné infrastruktury následující text: „Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor radioreléových směrů, zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 stavebního zákona), které je nutno respektovat . V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena. Dále je na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 stavebního zákona, kdy na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).“. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujete následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 82a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření MO k návrhu zadání ÚPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.	
02 / MŽP / MZP/2025/220/907 / 14.4.2025 Návrh územního plánu Kozolupy pro společné projednání - stanovisko dotčeného orgánu. Ministerstvu životního prostředí (dále „ministerstvo“) byl doručen návrh územního plánu Kozolupy pro společné projednání. Ministerstvo jako dotčený orgán při projednávání územně plánovací dokumentace podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 13 odst. 2 a 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, s předloženým návrhem souhlasí. V řešeném území se nachází poddolovaná území, jimiž jsou dotčeny plochy Z.11, Z.13, R.1 a R.2, která návrh respektuje, ministerstvo tudíž z hlediska jím chráněných zájmů nemá žádné další požadavky ani námítky ke společnému projednání návrhu územního plánu obce Kozolupy.	
03 / MV / MV-120106-12/OSM-2022 / 10.4.2025 Stanovisko k návrhu Územního plánu Kozolupy k č. j.: 219/2025 ze dne 06.02.2025. Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Územního plánu Kozolupy neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO: 00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
04 / SPÚ / SPU 151667/2025 / 15.4.2025 Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon č. 503/2012 Sb.”) a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh územního plánu Kozolupy, č.j. 219/2025, obdrženy dne 6.3.2025. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko: Státní pozemkový úřad s návrhem územního plánu Kozolupy souhlasí. Odůvodnění: V lokalitě řešené územním plánem Kozolupy se nenachází žádná stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení, která je v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. v	RESPEKTOVAT Do výrokové části územního plánu bude doplněn do kap. e) koncepce uspořádání krajiny požadavek na nutnost zachování stávajících přístupových cest a sjezdů na zemědělské pozemky. Dále bez požadavků na úpravu dokumentace.

majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu. Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území nachází stavby vodních děl – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen “POZ“), které jsou však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Údaje o POZ jsou již v územním plánu Kozolupy zakresleny. Při provádění výsadeb na plochách POZ musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě dotčení ploch s podrobným odvodněním pozemků a možného porušení POZ by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost. Upozorňujeme na tuto skutečnost i v souvislosti s výsadbami (IP, LBK, LBC). Pro informaci uvádíme, že v katastrálním území Kozolupy u Plzně v současné době neprobíhají pozemkové úpravy a ani nejsou zahájeny. Upozorňujeme pouze na nutnost zachování stávajících přístupových cest a sjezdů na zemědělské pozemky.	
05 / MD / MD-22727/2025-520/2 / 16.4.2025 Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu územního plánu Kozolupy vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění: Drážní doprava: Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Kozolupy a požadavky neuplatňujeme. Doprava na pozemních komunikacích: Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Kozolupy a požadavky neuplatňujeme,	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Letecká doprava: Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Kozolupy a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Vodní doprava: Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Kozolupy a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Odůvodnění: v návrhu územního plánu Kozolupy jsou respektovány námi sledované zájmy z hlediska drážní dopravy. Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, tj. na dálnicích a silnicích I. třídy, letecké dopravy a vodní dopravy nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Na základě výše uvedeného neuplatňujeme požadavky k návrhu územního plánu Kozolupy.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
06 / KÚPK, OŽP, ZPF / PK-ŽP/3664/25 / 14.4.2025 Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“), uplatňuje v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a na základě § 94 odst. 3 téhož zákona, uplatňuje následující stanovisko k návrhu územního plánu Kozolupy: Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s návrhem územního plánu Kozolupy. Odůvodnění: Návrh nového územního plánu představuje celkový zábor 13,65 ha zemědělské půdy, přičemž nad rámec zastavěného území vymezuje osm zastavitelných ploch pro funkce bydlení (Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9) o celkovém záboru 8,19 ha zemědělské půdy I., IV. a V. třídy ochrany; tři lokality výroby zemědělské (Z.10, Z.12 a Z.13) o záboru 2,32 ha zemědělské půdy V. třídy ochrany; pět lokalit zeleně ochranné, izolační, parkové a krajinného parku (Z.14, Z.15, Z.16, Z.17 a K.1) o záboru 2,91 ha zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany a dvě lokality dopravní infrastruktury (Z.19 a Z.20) o záboru 0,22 ha zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany. Zábor zemědělské půdy I. třídy ochrany pro bydlení v rozsahu 0,50 ha je v dokumentaci řádně odůvodněn	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

ve smyslu ust. § 4 odst. 3 a 5 zákona, neboť celá zastavitelná plocha Z.1 byla přejata z platné územně plánovací dokumentace. Předložená koncepce vychází z platného územního plánu Kozolupy, přičemž některé lokality funkčně mění (plochy Z.7, Z.8 a Z.9 byly změněny z ploch výroby lehké na plochy smíšené městské a plocha K.1 pro krajinný park nahradila původní zastavitelnou plochu pro FVE), ale zejména vypouští více než šestihektarovou plochu pro bydlení a izolační zeleň, čímž zásadně snižuje výslednou bilanci záboru ZPF. Všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s pravidly organizace ZPF ve smyslu ust. § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Jednotlivé zábory ZPF jsou pak řádně odůvodněny dle ust. §§ 4 a 5 zákona, proto lze předložený návrh územního plánu z hlediska zásad plošné ochrany ZPF akceptovat.	
07 / MPO / MPO 28812/2025 / 10.3.2025 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: s návrhem ÚP Kozolupy souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: Obec Kozolupy leží mimo výhradní ložiska, dobývací prostory, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Do severní části katastru zasahuje nebilancovaný zdroj štěrkopísků č. 5170800 Město Touškov (do něhož spadají zastavitelné plochy bydlení hromadného Z.1 a Z.2 a částečně i bydlení venkovského Z.3), který však není limitem využití území, stejně jako nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5170500 Tlučná-Vejprnice, zasahující do jižní části obce. Jihozápadně od sídla je dále vymezeno ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 5268600 Myslinka 3, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Ložisko Myslinka 3 a nebilancovaný zdroj Tlučná-Vejprnice již nejsou návrhem územního plánu dotčeny.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
08 / OBÚ / SBS 11767/2025/OBÚ-06 / 12.3.2025 Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství podle § 15	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), obdržel dne 7. 3. 2025 oznámení o společném jednání návrhu územního plánu Kozolupy a v souladu s ustanovením § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává v souladu s ustanovením § 54 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Kozolupy dle § 94 stavebního zákona. Odůvodnění: OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh územního plánu Kozolupy ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí. OBÚ obdržel shora uvedené podání úřadu územního plánování, a to prostřednictvím datové schránky (nikoli prostřednictvím Národního geoportálu územního plánování, dále jen „NGÚP“). Na základě této skutečnosti není možné toto naše předmětné vyjádření/stanovisko uložit v NGÚP a jsme nuceni jej odeslat do datové schránky adresáta.	
09 / HZS / HSPM- 3501-16/2010 ÚPP / 6.3.2025 Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, jako dotčený orgán v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 54 odst. 1, zákona č.283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dále podle § 2 odst. 1 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 6.3.2025 a na základě posouzení dané dokumentace vydává HZS Plzeňského kraje souhlasné stanovisko Odůvodnění: výše uvedená dokumentace není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva. HZS Plzeňského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Na základě ust. § 98 nového stavebního zákona pořizovatel obeslal dotčené orgány s žádostí o uplatnění jejich stanovisek k návrhu vypořádání připomínek, které byly uplatněny během veřejného projednání návrhu územního plánu Kozolupy. Dne 28.11.2025 pořizovatel a určená zastupitelka

vyhodnotili uplatněná stanoviska dle tabulky pod textem, kdy v levém sloupci je přepis obsahu uplatněného stanoviska a v pravém vyhodnocení a pokynu pro případné úpravy vypořádání anebo celé dokumentace:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyn pro úpravu návrhu územního plánu
01 / SÚJB / SÚJB/SRO/25926/2025 / 5.9.2025 K Vaší žádosti o zaslání stanoviska, Vám v souladu s § 208 písm. n) zákona č. 263/2016 Sb., Atomového zákona, sdělujeme, že se zaslaným návrhem Územního plánu Kozolupy podkladů z hlediska působnosti Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, resp. z hlediska jaderné bezpečnosti a radiační ochrany při činnostech souvisejících s využíváním jaderné energie a činnostech vedoucích k ozáření, souhlasíme a k uvedené věci nemáme žádné věcné připomínky. Na základě analýzy žádosti jsme v souvislosti s územním plánováním neidentifikovali v oblasti radiační ochrany žádný konkrétní, zákonem č. 263/2016 Sb. chráněný zájem.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek anebo vlastní dokumentace územního plánu.
02 / SPŮ / SPU 397979/2025 / 15.4.2025 Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Kozolupy, č.j. 817/2025, obdrženy dne 27. 8. 2025. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko: Státní pozemkový úřad s návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Kozolupy souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek anebo vlastní dokumentace územního plánu.
03 / MŽP / MZP/2025/220/2168 / 3.9.2025 Ministerstvu životního prostředí (dále „ministerstvo“) byl dne 27.8.2025 doručen návrh	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek anebo vlastní dokumentace

vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Kozolupy pro veřejné projednání. Ministerstvo jako dotčený orgán při projednávání územně plánovací dokumentace podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 13 odst. 2 a 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, vydává následující stanovisko: Ministerstvo se seznámilo s návrhem vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Kozolupy, přičemž z hlediska jím chráněných zájmů nemá ministerstvo k tomuto návrhu žádné požadavky ani námítky.	územního plánu.
04 / KHS / KHSPL 20612/2025 / 24.9.2025 Na základě oznámení Obecního úřadu Kozolupy, Kozolupy 147, 330 32 Kozolupy, jako příslušného úřadu územního plánování, ze dne 27. 8. 2025, posoudila Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni předložený návrh vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Kozolupy. Po tomto posouzení vydává Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni jako dotčený orgán státní správy ve smyslu § 77 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví ve znění pozdějších předpisů, v platném znění (dále jen zákon) a ve smyslu § 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), v platném znění, a dle § 98 odst. 5 stavebního zákona v platném znění toto stanovisko: s předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu územního plánu Kozolupy se souhlasí. Protože nebyly zjištěny rozpory s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví, vydala KHS v Plzni k výše uvedenému návrhu souhlasné závazné stanovisko.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek anebo vlastní dokumentace územního plánu.
05 / HZS / HSPM- 3501-18/2010 ÚPP / 29.8.2025 Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, jako dotčený orgán v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 54 odst. 1, zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dále podle § 2 odst. 1 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 27.8.2025 a na základě posouzení dané dokumentace vydává HZS Plzeňského kraje souhlasné stanovisko. Odůvodnění: Výše uvedená dokumentace není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany	Respektovat Bez požadavků na úpravu dokumentace.

obyvatelstva. HZS Plzeňského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.	
---	--

Vyhodnocení připomínek sousedních obcí k návrhu územního plánu

Během společného projednání návrhu územního plánu Kozolupy nebyly uplatněny připomínky sousedních měst a obcí.

Výsledky řešení rozporů

Na základě vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů ze dne 27.8.2025 mohl pořizovatel a určená zastupitelka konstatovat, že nebude nutné řešit mezi stanovisky dotčených orgánů navzájem ani mezi stanoviskem dotčeného orgánů a pořizovatele územního plánu.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
Politika územního rozvoje ČR

Dnem 1. října 2025 je Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky po Aktualizaci č. 8 závazné pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona. Tato dokumentace stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům. Požadavky vyplývající z PÚR jsou upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje. Pro řešené území obce Zahradka nejsou stanoveny konkrétní záměry. Územní plán respektuje obecné požadavky stanovené touto dokumentací, vztahující se k řešenému území. V Politice územního rozvoje je území obce zařazeno do rozvojových a specifických oblastí:

- OB5 – rozvojová oblast Plzeň
- SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- SOB10 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- SOB11 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

V současnosti ještě v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje nejsou pro SOB10 a SOB11 podrobně upřesněna vymezená území.

Republikové priority územního plánování

Obec Kozolupy je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu OB5 Rozvojová oblast Plzeň. Důvody pro vymezení této rozvojové oblasti jsou uváděny následující: „Území ovlivněné rozvojevou 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.“. Obecně pro plochy, které jsou součástí rozvojových oblastí republikového významu, platí následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojevou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“.

Z konkrétních požadavků PUR je správní území Kozolupy dále dotčeno požadavkem na dodržení podmínek specifické oblasti SOB9, tedy specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí stanovuje politika tyto úkoly: a) 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), b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) 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, d) 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, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména 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, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v

písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Jiné konkrétní požadavky z PUR pro správní území obce Kozolupy nevyplývají.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Požadavky vyplývající z PÚR byla upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, vydaných dne 02.09.2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje (dále jen „ZPK“) č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10.03.2014 usnesením ZPK č. 437/14, Aktualizace č. 2, vydané dne 10.09.2018 usnesením ZPK č. 815/18, Aktualizace č. 4, vydané dne 17.12.2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24.01.2019 a Aktualizace č. 3 vydané usnesením ZPK č. 1315/23 ze dne 04.09.2023. Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR. Tato aktualizovaná územně plánovací dokumentace pro celé území kraje nahrazuje dříve platné Zásady územního rozvoje PK a je závazná pro vydávání územních plánů (včetně změn), regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Území obce Kozolupy je součástí leží v rozvojové oblasti OB5 - Plzeň. Celé území obce je dále začleněno do specifické oblasti SOB9 - ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Zahrnutí správního území obce Kozolupy do rozvojové oblasti republikového významu OB5 „Rozvojová oblast Plzeň“, pro které jsou zásadami územní rozvoje Plzeňského kraje stanoveny tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- v rozvojové oblasti podporovat zejména rozvoj obslužné funkce (využívající kvalifikovanou pracovní sílu),
- vytvářet podmínky pro rozvoj denní rekreace obyvatel Plzně a okolí,
- vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské 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, a dále tyto úkoly pro územní plánování obcí:
- v územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí,
- usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí),
- optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací rozvojových zón nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň - Líně a Jihozápad,
- 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),

V Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje jsou pro území obce Kozolupy vymezeny:

Limity využití území dle ZÚR PK:

- silnice II/180, II/605
- železniční trať č. 170
- VTL plynovod
- záplavové území a aktivní zóna vymezené na Mži
- nadregionální biokoridor (řeka Mže)
- regionální biocentrum (přesah z katastru obce Tlučná na lesní pozemky v jižní části území obce)
- nevyhrazené ložisko štěrkopísků Myslinka 3
- poddolování 733 Kozolupy (těžba černého uhlí do 19. století)

Tyto územní limity územní plán respektuje, vyznačeny jsou v grafické příloze Odůvodnění územního plánu **b) koordinační výkres**.

Záměry dle ZÚR PK:

- vymezení územní rezervy pro silniční obchvat na silnici II/180 s označením „SD180/08-R – Myslinka, Kozolupy, Město Touškov – územní rezerva“,
- vymezení prioritní dálková cyklotrasa (CZ37) - Panevropská cyklotrasa: Středočeský kraj – Líšná – Brasy – Chrást – Plzeň – Stříbro – Kladruby – Bělá nad Radbůzou – hraniční přechod Železná – SRN – Francie,
- vymezení územní rezervy pro území řízené inundace na Mži: Bděňves – Plzeň (INU01-R),
- vymezení nadregionální biokoridory K50 s označením „Kladská-Týrov, Křivoklát v severní části správního území Obce Kozolupy,
- vymezení regionálního biocentra RB 3010 s názvem „Němčí“ v jižní části správního území Obce Kozolupy,
- koridor cyklotrasy č. 37 – *tato cyklotrasa je již v území vymezena po stávajících účelových a ostatních komunikací, koridor pro její vymezení je tak vymezen pouze mimo zastavěné území obce a cyklotrasa je graficky vymezena v grafických přílohách Ab2 _ výkres dopravní a technické infrastruktury a Bb _ koordinační výkres*

Jiné konkrétní požadavky ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje na územní plán Kozolupy nejsou kladeny.

Záměry byly v územním plánu respektovány.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Územní plán byl zpracován v souladu se zadáním a upřesňujícími pokyny pořizovatele a obce. V průběhu zpracování a projednávání byl dále upraven podle výsledku jeho projednání.

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

A. Vliv na životní prostředí, B. Vliv na území Natura 2000 a evropsky významné lokality

Návrh zadání byl projednán s dotčenými orgány a bylo k němu uplatněno stanovisko NATURA/SEA Krajského úřadu Plzeňského kraje, č.j. PK-ŽP/12928/24 ze dne 29.8.2024, ve kterém je konstatováno, že krajský úřad „nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Následně, během společného projednání návrhu územního plánu Kozolupy bylo uplatněno stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, č.j. PK-ŽP/3664/25, spisová značka ZN/2709/ŽP/24, ve kterém je konstatováno, že „Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s návrhem územního plánu Kozolupy.“ Nebylo uplatněno samostatné stanovisko orgánu posuzování vlivů na životní prostředí ani samostatné stanovisko z hlediska možných vlivů návrhu územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA. Z toho pořizovatel jasně dovozuje, že platí souhlasné stanovisko orgánu ochrany životního prostředí uplatněné během projednání návrhu zadání tohoto územního plánu.

C. Vliv na územní rozvoj

Obec Kozolupy je řazena do kategorie „2c“ z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek pro URÚ ORP Nýřany, tj. do kategorie, kde je „mínusové“ hodnocení z hlediska environmentální pilíře udržitelného rozvoje, ale je zde „kladné“ hodnocení z hlediska podmínek pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

D. Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb území

SWOT ANALÝZA

Dopravní infrastruktura

Silné stránky	Slabé stránky
- dopravní dostupnost	- tranzitní doprava v sousedství zastavěného území - dopravní závady (křižovatky, místní komunikace) - rozdělení obce železniční tratí
Příležitosti	Hrozby
- přeložka silnice II/180 (obchvat Kozolup a města Touškov)	- přesun nákladní dopravy ze zpoplatněných komunikací na silnice II. třídy

- napojení území jižně od železniční tratě na stávající silnici II/180 a její přeložku	
--	--

Technická infrastruktura

Silné stránky	Slabé stránky
- zásobování vodou - částečná kanalizační síť - napojení na ČOV Město Touškov	- jednotná kanalizace
Příležitosti	Hrozby
- připravované rozšíření ČOV Město Touškov - územní rezerva pro novou ČOV pro Kozolupy a Bdeněves	- překročení kapacity stávající technické infrastruktury

Přírodní prostředí

Silné stránky	Slabé stránky
- řeka Mže	- intenzivně zemědělsky využívaná krajina
Příležitosti	Hrozby
- krajinářské úpravy, zajištění podmínek pro využívání krajiny občany	- intenzivní využívání zemědělské půdy - tlak developerů na zábor ZPF pro výstavbu

Zemědělský a lesní půdní fond

Silné stránky	Slabé stránky
- kvalitní půdy v údolní nivě Mže vhodné pro zahradnickou produkci	- vysoký podíl orné půdy - nízký podíl lesních ploch
Příležitosti	Hrozby
- úprava agrotechnických postupů - členění souvislých ploch ZPF (remízky, aleje, krajinná zeleň	- nevratné narušení zemědělské půdy velkoplošným hospodařením - splach ornice - utužování půdy těžkou zemědělskou technikou s omezením její schopnosti zadržování srážkových vod

Demografie

Silné stránky	Slabé stránky
- potenciál obce pro aktivní migraci (dopravní dostupnost, veřejné vybavení)	- v dlouhodobém výhledu stárnutí populace - omezené plochy pro rozvoj obytné funkce (území ohrožené záplavou a limitující trasa železniční tratě)

Příležitosti	Hrozby
- aktivní saldo migrace	- stárnutí populace

Rekreace a cestovní ruch

Obec má minimální rekreační potenciál.

Ekonomická základna

Silné stránky	Slabé stránky
- dostupnost pracovních příležitostí v sousedních městech	- malí zaměstnavatelé v obci ohrožení vnějšími vlivy
Příležitosti	Hrozby
- zlepšování struktury pracovních příležitostí v rámci Plzeňské aglomerace	- zvýšení nezaměstnanosti jako důsledek ekonomických cyklů a vnějších vlivů

Obytná funkce

Silné stránky	Slabé stránky
- technická infrastruktura	- nedostatek rozvojových ploch pro bydlení připravených k využití - využití mateřské školy na hranici kapacity - využití školy v optimální míře s menší kapacitní rezervou
Příležitosti	Hrozby
- vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení- rozšíření mateřské školky jako podmínka pro růst počtu obyvatel	- nepřipravená dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu rozvojových ploch bydlení

E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Územní plán zajišťuje podmínky pro racionální rozvoj území obce v mezích stávajících územních limitů a zlepšení podmínek pro bydlení a krátkodobou rekreaci obyvatel obce.

F. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území – shrnutí

Krajský úřad Plzeňského kraje již v etapě projednání návrhu zadání tohoto územního plánu svým stanoviskem č.j. PK-ŽP/12928/24, spisová značka ZN/2709/ŽP/24, ze dne 29.8.2024, vyloučil možný negativní vliv tohoto územního plánu na životní prostředí a nepožadoval zpracování posouzení vlivů této koncepce na životní prostředí a dále konstatoval, že uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality. Toto stanovisko nebylo modifikováno ani

během společného a veřejného projednání návrhu územního plánu Kozolupy ani v rámci stanovisek uplatňovaných k návrhu vypořádání připomínek dle ust. § 98 odst. 5 nového stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivů územního plánu Kozolupy na udržitelný rozvoj území tedy nebylo vypracováno.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

Na základě výše uvedeného nebylo požadováno zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů územního plánu Kozolupy na udržitelný rozvoj území, protože již v etapě projednání návrhu zadání tohoto územního plánu Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako kompetentní a místně příslušný správní orgán vyloučil negativní vliv této koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a dále svým stanoviskem č.j. PK-ŽP/12928/24, spisová značka ZN/2709/ŽP/24, ze dne 29.8.2024, vyloučil možný negativní vliv tohoto územního plánu na životní prostředí.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

Stanovisko nebylo vydáno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,

1) rozvojové předpoklady

Demografie

Vývoj počtu obyvatel

rok	1971	1981	1991	2001	2011	2020
počet	1596	1591	918*	927	987	1092

* Oddělila se obec Bdeněves

Věková struktura (2011)

skupina	0-14	15-64	65 a více	celkem
počet absolutně	116	718	140	974
podíl v %	11,9	73,7	14,4	100

Věková struktura (2020)

skupina	0-14	15-64	65 a více	celkem
---------	------	-------	-----------	--------

počet absolutně	170	683	226	1079
podíl v %	15,7	68,9	16,5	100

Z vývoje počtu obyvatel je zřetelná tendence k nárůstu velikosti obce. Došlo i mírnému zlepšení věkové struktury obyvatel. Lze tedy v následujícím období očekávat stabilizaci počtu obyvatel přirozenou měrou.

Závěrem lze konstatovat, že příčinou nárůstu počtu obyvatel je aktivní saldo migrace. To je dáno atraktivitou sídla, které je dobře dostupné z Plzně, přičemž obec nabízela v minulosti relativně dostupnou možnost získání stavebního pozemku pro výstavbu rodinných domů, zvláště při porovnání ekonomické stránky s většími obcemi v okolí a městem Plzní.

Lze očekávat, že tato tendence bude v určité míře pokračovat, podmínkou je vymezení nových ploch určených pro výstavbu bytových objektů. V současnosti je v obci vymezen jen minimální rozsah ploch pro bydlení, které jsou vhodné z hlediska limitů území a jejich připravenosti pro výstavbu.

Návrh velikosti obce

Disponibilní plochy pro nové obytné plochy vytváří možnost pro bydlení cca 200 obyvatel. Návrhová velikost obce tak bude cca 1300 – 1400 obyvatel

Domovní a bytový fond

V obci jsou převážně obytné objekty s charakterem rodinných domů, v menší míře jsou zastoupeny nízkopodlažní bytové domy.

Bytový fond (údaje ze sčítání 2011)

	byty obydlené	byty v bytových domech	byty v rodinných domech	ostatní	Neobydlené		byty celkem
					Užívané k rekreaci	Jiné důvody	
absolutně	445	165	305	5	9	21	475
podíl v %	93,7	34,7	64,2	1,1	1,9	4,4	100

V období 2011 – 2020 bylo v obci postaveno celkem 31 rodinných domů. Převážně s jedním bytem. Počet nových rodinných domů zhruba odpovídá nárůstu počtu obyvatel. S posouzení bytového fondu obce vyplývá skutečnost, že stávající neobydlené byty tvoří jen malou rezervu pro rozvoj obce. Pro nárůst velikosti obce od roku 2020 na výhledovou velikost 1300 - 1500 obyvatel, to je o 208 - 408 obyvatel při stávající obložnosti bytu 2,5 obyvatel na byt je možno předpokládat požadavek na počet nových bytů v rozmezí 83 – 163 bytů. Reálný je požadavek na vymezení ploch cca 80 bytů v časovém období do roku

2035 a další plochy ponechat jako územní rezervu.

Ekonomická aktivita

Ekonomická základna nepokrývá celý disponibilní počet ekonomicky aktivních obyvatel, zhruba polovina vyjíždí za prací do sousedních měst (Plzeň, Město Touškov a Nýřany). V obci je řada menších zaměstnavatel a větší počet živností řemeslného charakteru, Významný je počet zaměstnanců ve státní sféře (Policie ČR, školství), dále v zemědělství.

Vzhledem k pracovním příležitostem v okolí a jejich atraktivitě lze předpokládat že tento stav zůstane zachován i do budoucna.

2) ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

Krajina na území obce je jen mírně zvlněná. Převažují plochy zemědělské půdy tvořené převážně plochami orné půdy s malým podílem zahrad a sadů a minimálním podílem lesních ploch.

Jsou zapovězeny stavby ve volné krajině, které by mohly být negativní dopad na krajinná ráz, obecně vysoké dominanty v krajině (objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny, velkoplošné FVE mimo speciálně pro ně vymezené plochy).

Odůvodnění - je vyloučeno zřizování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů zahrnující výstavbu větrných a fotovoltaických elektráren. Důvodem je především ochrana krajinného rázu v území navazujícím na zastavěné území obce. Uvedenou výstavbou by kromě narušení krajinného rázu došlo i poškození přírodního a životního prostředí hlukem nízkých kmitočtů který by přímo ohrožoval zdraví obyvatel. Dalším negativním důsledkem bude narušení stability osídlení včetně zhoršení ekonomických podmínek pro obyvatele (cenové znehodnocení majetku obyvatel, ztráta atraktivity obce pro osídlení a rozvoj). Narušení kvality obytného prostředí by mělo za následek zhoršení demografické struktury obyvatel směřující k postupnému stárnutí populace. Nejen další rozvoj, ale i stabilizace osídlení by tak byla zásadní způsobem ohrožena.

- je vyloučena výstavba staveb pro velkochovy a velkých výrobních hal. Důvodem je ochrana krajinného rázu území a dále ochranou životního prostředí v případě možných exhalací a organoleptických zápachů v bezprostředním sousedství zastavěného a zastavitelného území obce. Údolní niva Mže je omezeně a nedostatečně přirozeně provětrávána.

Využití území

druh pozemku	výměra (ha)	podíl (%)
orná půda	366,7	66,5
zahrady	15,4	2,8
ovocné sady	12,2	2,2

trvalé travní porosty	10,6	1,9
zemědělská půda celkem	404,9	73,4
lesní plochy	86,1	15,6
vodní plochy	5,6	1,0
zastavěné plochy	12,7	2,3
ostatní plochy	42,3	7,7
celkem Kozolupy	551,5	100,0

Koeficient ekologické stability 0,3

Jedná se o území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy.

Nerostné suroviny

Na území obce zasahuje při jeho západní hranici ložisko nevyhrazených nerostů:
5268600 Myslinka 3, dosud netěžené štěrkopísky.

Poddolování

Jižně od železniční trati leží na území obce poddolované území po těžbě černého uhlí. Poddolování zasahuje lesní porosty při silnici II/180 ve směru na Nýřany, úzkým pruhem poddolovaného území směřuje východně až k původnímu zemědělskému areálu a od něj jižním směrem až na hranici území obce:

733 Kozolupy, černé uhlí, těženo do 19. století

Na povrchu nejsou patrné důsledky těžby, dotčená plocha leží mimo zastavěné území obce.

Zemědělský půdní fond

Na plochách zastavitelného území převažují plochy ve IV. a V. třídě ochrany ZPF. Z tohoto hlediska návrh územního plánu respektuje požadavky na ochranu ZPF využitím nejméně kvalitních ploch ZPF.

Výjimku tvoří plocha Z.2 na kvalitní ZPF. Pro využití této plochy je vydáno platné stavební povolení a výstavba již byla zahájena. Z tohoto důvodu musí územní plán již vydaná platná rozhodnutí respektovat.

Lesní pozemky

Zahrnují souvislé lesní porosty na svazích údolní nivy Myslinky na západním okraji území obce. Lesní pozemky nemají velký rozsah (cca 16 % rozlohy obce). Návrhem územního plánu jsou dotčeny poze územní rezervou koridoru dopravní infrastruktury CNU.1 vymezeného pro napojení území jižně od

železniční trati na silnici II/180ve směru na Myslinku. Bez tohoto napojení jsou plochy jižně od železniční trati využitelné jen v omezené míře. Důvodem je nevyhovující podjezd na místní komunikaci pod železniční tratí.

Vodní toky

Území obce je odvodňováno řekou Mží a jejím pravostranným přítokem Myslinkou. Limitující povinností je zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8,0 m od břehové čáry významného vodního toku.

Ochrana před povodněmi

Územní plán vymezuje plochu pro ochrannou hráz s možností realizaci jiných opatření technického charakteru ve stísněných podmínkách. Tato opatření jsou koordinována s územním plánem sousední obce Bdeněves. Dále je respektována v územním plánu vymezena plocha pro řízenou inundaci v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

Chráněná území přírody

Na území obce se nevyskytují zvláště chráněná území přírody. Ochranu tak mají pouze přírodní prvky dané zákonem (lesní plochy, krajinná zeleň a vodní toky a plochy).

Územní systémy ekologické stability

Byl zpracován v souladu s Generelem ÚSES vypracovaným Firmou GeoVision s.r.o. (ing. Jiří Ouřada, 2024). Upřesněn byl rozsah nadregionálního biokoridoru (v Zásadách územního rozvoje vymezen jen osou) a jsou vymezeny prvky lokálního ÚSES.

Kulturní hodnoty

Na území obce je registrován památkově chráněný areál kostela sv. Štěpána.

Areál kostela sv. Štěpána - Katalogové číslo: 1000137485

Popis: 1/ kostel 2/ socha sv. Barbory 3/ socha sv. Josefa 4/ socha sv. Jiří

Dominantou vsi i okolní krajiny je farní kostel sv. Štěpána. Před kostelem stojí kamenná socha sv. Barbory. V přízemí kostela uloženy dvě pískovcové sochy z Bdeněvsi: sv. Jiří a sv. Josef.

Kostel sv. Štěpána - Katalogové číslo: 1000137485_0001

Kostel s obdélnou lodí s věží v průčelí. Po stranách kněžiště stojí kaple a sakristie. Okna kasulového tvaru. Věž kryta cibulovou bání.

Popis:

Barokní orientované jednolodí s podélným půlkruhově zakončeným chórem, severní kaplí a jižní sakristií, v ose západního průčelí je představena věž. Střechy valbové (tašky), na věži cibulová baň s lucernou. Průčelí lodi člení svazkové pilastry s římsovými hlavicemi ve 3 pole, opatřená kasulovými okny s plochými rámy, ukončuje ji zalamující se vlys a průběžná hl. římsa. Západní průčelí s oblým nárožím člení lisénové rámování, těleso věže upraveno stejně jako průčelí lodi, její druh patro člení na soklech umístěné pilastry s volutovými hlavicemi, jež nesou vlys hlavní římsu, vytvářející půlkruhové štíty. V přízemí věže je zazděný půlkruhový portál, jehož klenutí prorůstá k zvlněné římse v nadpraží, nad ním umístěno oválné půlkruhové okno, které se opakuje ve druhém patře. Průčelí presbytáře, lisénové rámování, hl. římsa a okna jsou stejného typu jako v lodi. Přízemní sakristie i kaple s odstupnými nárožními má půlkruhové okno a jednoduché dveře. K západnímu průčelí lodi je přilehlá věž, zděná z lomového kamene. Korunní římsa věže je v ose oken obloukovitě vytažena. Sokl je obložen pískovcovými deskami.

Socha svaté Barbory - Katalogové číslo: 1000137485_0002

Barokní pískovcová plastika světce umístěná při západním průčelí kostela. Barokní socha cca z let 1700-1800; dle kozolupské obecní kroniky socha prý stávala před panským špýcharem, ale později byla přemístěna před západní průčelí kostela údajně je to jedna z galerie soch, která kdysi lemovala cestu vedoucí od budov Nového dvora až k hájovně; roku 1884 restaurována na podnět mlynáře Františka Plechatého

Popis:

Na nízkém hranolovém soklu s patkou a hlavicí osazena pískovcová socha světce v životní velikosti s kalichem v pravé ruce před tělem.

Socha sv. Josefa - Katalogové číslo: 1000137485_0003

Pískovcová socha světce v podživotní velikosti, pocházející z nedaleké Bdeněvsí. Deponována v kostele. O vzniku sochy sv. Josefa se nedochoval žádný písemný pramen. Z nápisu na samotné památce, dnes nečitelného, se jen dovídáme, že 15. července 1820 ji dal opravit Michael Thürmer.

Popis:

Původně socha umístěna v nedaleké Bdeněvsí směrem k Úlicím, do kostela sv. Štěpána v Kozolupech byla socha přemístěna zřejmě při úpravách silnice na přelomu 60. a 70. let 20. století. Pískovcová plastika v podživotní velikosti stojícího světce, prostovlasého a oděného v dlouhé zvlněné roucho, držícího na prsou Ježíška, esovitě prohnutého k levému boku s mírně odvrácenou hlavičkou. Na podstavci voluty a porušené nápisy - na čelní stěně: „BITT FÜR // UNS O. H: // IOSEPH. // KEHR VA= // TER IESU //..." - pod sochou v korunované kartuši: „GEWÜTH= // MET MICHA= // EL THÜRMER //

...“ - v zadní části: „RENOVIRT // DEN XV. IULI // MDCCCXX // HAUS No 34.“ v = 140,00 cm

Socha sv. Jiří - Katalogové číslo: 1000137485_0004

Jezdecká pískovcová socha světce v podživotní velikosti, původně údajně z nedaleké Bdeněvsí, deponovaná v interiéru kostela.

Popis:

Socha pískovcová, která má tumbovitý sokl. Kůň tepe kopyty draka, hlavu má natočenou vpravo, je ovládán uzdou, kterou drží světec v levici. V silně pokrčené pravici drží kopí, zabodnuté do jícnu draka při pravé přední noze koně. č.n. 114315

3) urbanistická koncepce

Při stanovení urbanistické koncepce bylo přihlédnuto k původní územně plánovací dokumentaci (územní plán a jeho změna). Dále byly respektovány již realizované kroky směřující k využití ploch původní dokumentací vymezených, jedná se o lokalitu výstavby rodinných domů u hřbitova a menší lokalitu na západním okraji území obce navazující na výstavbu v sousední Bdeněvsí. V obou těchto lokalitách již byla výstavba zahájena.

Při stanovení nové urbanistické koncepce byly zohledněny limity využití území, které tvoří na severu řeka Mže a její záplavové území včetně územní rezervy pro inundační plochu dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

Na jihu je rozvoj obce výrazně omezen železniční tratí, ta rozděluje zastavěné území obce a s ohledem na nevyhovující dopravní propojení obou částí obce se rozvoj jižně od železniční trati jeví jako v současnosti nevhodný. Vymezen je proto koridor pro napojení území na stávající silnici II/180 ve směru na Myslinku. Navržen je proto rozvoj stávajících ploch zemědělské výroby primárně vázané na přilehlé plochy ZPF. Rozvojové plochy s možností obytné funkce vymezené změnou předchozí územně plánovací dokumentace jsou tak ponechány v územní rezervě, jejich využití je podmíněno realizací kvalitního dopravního napojení.

Na západě sousedí obec se sousední obcí Bdeněves, když z hlediska urbanistického se jedná o souvislou zástavbu obytného charakteru s možností pouze dostavby na omezeném množství volných stávajících stavebních pozemků, případně přestavbou stávajících objektů bydlení.

Další územní rozvoj obce je tak možný pouze východním směrem severně od silnice II/605 ve směru na Plzeň. Vymezeny jsou rozvojové plochy v rozsahu odpovídajícímu již zahájené výstavbě u hřbitova. Severní část tohoto území je ohrožena záplavami, proto je na ní vymezen krajinný park, který saturuje potřeby obce pro krátkodobou rekreaci obyvatel (v současnosti je zastavěné území obce intenzivně využito s minimálním podílem veřejné zeleně).

Vzhledem k ohrožení významné části území obce severně od silnice II/605 povodněmi je v územním plánu po severní hranici současně zastavěného území a zastavitelných ploch určených k realizaci

stavebních objektů navrženo ochranné opatření. Vymezena je ochranná hráz, která může být nahrazena jinými technickými zařízeními v místech se stísněnými územními podmínkami. S ohledem na funkčnost tohoto opatření je v souběžně pořizovaném územním plánu sousední obce Bdeněves návrh tohoto opatření koordinován na území obou dotčených obcí.

4) regulace využití ploch

Vzhledem k absenci prováděcí vyhlášky k novému stavebnímu zákonu 283/2021 Sb., byly regulativy ploch s rozdílným způsobem využití vycházející ze znění vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II – Plochy s rozdílným způsobem využití) v platném znění. upraveny tak, aby odpovídaly členění těchto ploch podle jednotného standardu zpracování dokumentace ÚPD (vyhláška 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu).

5) občanské vybavení

Zůstávají zachována stávající zařízení veřejného občanského vybavení. Nově je pro uspokojování potřeb obyvatel obce vymezena plocha pro krajinný park na severovýchodním okraji zastavěného území obce. Ten bude i příspěvkem ke zkvalitnění podmínek života v obci.

Komerční zařízení občanského vybavení územní plán konkrétně nevymezuje, jejich umístění je možné v souladu s regulačními podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití.

6) dopravní infrastruktura

Silnice II. třídy

II/605 – Plzeň-Kozolupy-Stříbro-Rozvadov (hranice SRN), Pro obec významná komunikace zajišťující spojení do Plzně

II/180 – komunikace tvořící vnější dopravní okruh Plzně, propojuje řadu sídel v Plzeňské aglomeraci, pro obec Kozolupy zajišťuje spojení se sousedními městy Město Touškov a Nýřany a napojení na dálnici D5 a silnice I. třídy č. 20, 26

V územním plánu jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury :

Koridor **CNZ.1** vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití převzatý z dokumentace Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje pro přeložku silnice II/180-

Koridor **CNU.1** vymezený územním plánem nad plochami s rozdílným způsobem využití pro napojení ploch jižně od železniční tratě na stávající silnici II/180. Komunikace řeší nevyhovující propojení částí obce severně a jižně od železniční tratě

Místní komunikace

Zajišťují přístup do zastavěného území. V původní historické zástavbě se jedná o komunikace úzké

s řadou dopravních závad, zčásti s jednosměrným provozem. S ohledem na stávající zástavbu většinu dopravních závad nelze odstranit bez rozsáhlých zásahů do stávajícího stavebního fondu. Význam tak mají opatření zajišťující zklidnění provozu a bezpečnost chodců. V nové zástavbě rodinných domů se jedná o komunikace odpovídající většinou požadavkům platných předpisů.

Pěší a cyklistické trasy

Obcí prochází:

- páteřní cyklotrasa č. 37 Plzeň-Křimice-Vochov-Kozolupy-Bdeněves-Pňovany-Stříbro Mimo zastavěné území obce je vymezen koridor CNZ.2 v šíři 100 metrů (převzato z dokumentace Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje).

- cyklotrasa č. 2301 Nýřany-Doubrava-Myslinka-Kozolupy

Pro zajištění bezpečného pohybu cyklistů a chodců je v souběhu se silnicí II/180 vybudována stezka mezi Kozolupy a Městem Touškov.

Dopravní plochy

Plochy pro odstavování vozidel jsou rozptýleny v obci, větší parkoviště se nachází u kulturního domu.

Železnice

Územím obce prochází po jižním okraji zastavěného území hlavní železniční trať č. 170 Plzeň-Stříbro- Cheb-hranice SRN. Tato trať je stabilizovaná, proběhly na ní úpravy. Železniční stanice leží na západním okraji zastavěného území a zajišťuje i dopravní obsluhu sousední obce Bdeněves.

Letecká doprava

Jižní okraj území obce zasahuje ochranné pásmo letiště Líně v minimálním rozsahu bez vlivu na předpokládaný rozvoj obce.

Hromadná doprava osob

Je zajišťována po železnici a autobusovou dopravou. Významný je podíl individuální dopravy.

Účelové komunikace

Ve výkresu **b2) dopravní a technická infrastruktura** jsou vyznačeny vybrané účelové komunikace důležité pro obec a zpřístupnění území.

Negativní vlivy dopravy

Pro lokality bytové výstavby sousedící se silnicí II. třídy je požadováno vyhodnocení negativních vlivů dopravy v dalších stupních přípravy staveb s povinností stavebníků zajistit případná ochranná opatření na své náklady.

7) technická infrastruktura

Při návrhu byla respektována podle možností koncepce stanovená původní ÚPD, upraveno bylo pouze technickém řešení na základě nových znalostí o území a požadavků správců sítí.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Stav (převzato z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje)

V obci Kozolupy je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který zásobuje 95 % obyvatel obce. Vodovod provozuje VODÁRNA PLZEŇ a.s. Zdrojem vodovodu je Plocha mezi obcemi Kozolupy a Město Touškov. Zdrojem je jímací studna a vrt o celkové vydatnosti 14,62 l/s. Vrt T-1 dává vodu slabě kyselé reakce, tvrdou, agresivní, s obsahem dusičnanů, prostou železa, avšak s obsahem manganu, bakteriologicky nezávadnou. Studna KS-1 voda méně tvrdá, středně agresivní, slabě kyselé reakce s velmi nízkým obsahem železa a dusičnanů, s obsahem manganu 0,9 mg/l, bakteriologicky nezávadná. U vodního zdroje se nachází úpravná vody a čerpací stanice, oboje s kapacitou 6 l/s. Tato lokalita je ohraničena PHO II. stupně. Od zdroje je napojen hlavní přívodní řad z PVC DN 160 v délce 0,909 km, který vede přes obec výtlačkem do dvoukomorového vodojemu 2x200 m³ na jižní straně obce. Z vodojemu je voda vedena gravitačně v potrubí PVC DN 50, 90, a 110. Obyvatelé jsou zásobeni i z domovních studní, v nichž je dostatečné množství vody a její kvalita je nevyhovující z hlediska zvýšené koncentrace dusičnanů. V obci není žádná obecní studna. Jako zdroj požární vody slouží řeka Mže. Tento stave je považován za vyhovující. V reálném životě až 1/3 domácností využívá vlastní studny nebo vrty jako doplňkové zdroje vody (pitné i užitkové).

Návrh

Zůstal zachován stávající systém zásobování vodou. Nové rozvojové plochy budou napojeny na stávající distribuční řady vodovodu

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Stav (převzato z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje)

Obec Kozolupy má vybudovanou částečně splaškovou kanalizační síť ve vlastnictví sdružení obcí Město Touškov, Kozolupy, Bdeněves, kterou provozuje VODÁRNA PLZEŇ a.s. Obec má společnou ČOV s

obcemi Bdeněves a Město Touškov. Nová splašková kanalizace je vedena v profilech – stoka C PVC 300 0,663 km, C1 PVC 300 0,091 km, C2 PVC 300 0,158 km, C3 PVC 300 0,326 km, C4 PVC 300 0,088 km, C5 ŽBT 800 0,178 km a stoka C6 PVC 300 v délce 0,269 km. Splaškové vody jsou svedeny na čerpací stanici, odkud jsou přečerpávány potrubím PVC DN 125 délky 0,935 km na společnou ČOV u Města Touškova. Na splaškovou kanalizaci je napojeno 25% obyvatel s odtokem do ČOV. Počet přípojek na tuto kanalizaci je 25 ks v profilu PVC 150 a 200 mm v délce 0,1 km. Dále má obec vybudovanou dešťovou kanalizaci z kameniny a betonu v délce 6 km z profilu DN 400–1000 mm. Obec užívá i systému příkopů, struh a propustků. Větší část obyvatel obce - 73% akumuluje odpadní vody v bezodtokových domovních jímkách s odvozem na zemědělsky využívané pozemky nebo předčišťuje odpadní vody v septicích s odtokem do recipientu „Botič“, 2% občanů využívají domovní mikročistírny, které jsou zaústěny do dešťové kanalizace. Splašková kanalizace je v obci postupně doplňována. Tento stav je vyhovující, tato koncepce je zachována i v rámci návrhu nového územního plánu.

Návrh

Zůstává zachována stávající koncepce nakládání s odpadními vodami. Stávající kanalizační síť splaškových vod bude postupně doplněna na celém území obce a do navržených zastavitelných ploch. Odpadní vody jsou sváděny na čerpací stanici a přečerpávány na čistírnu odpadních vod ve Městě Touškově. U této čistírny proběhne její rozšíření. Její kapacita tak bude dostatečná i pro novou výstavbu.

Pro nové zastavitelné plochy severně od silnice II/605 budou odpadní vody svedeny splaškovou kanalizací na stávající čerpací stanici u areálu Policie ČR, která zajistí přečerpání odpadních vod do stávající kanalizační sítě.

Nová kanalizace v zastavitelných plochách bude budována jako oddílná, stávající kanalizace budou postupně podle možností obce převedeny na oddílnou kanalizaci.

Územní rezerva pro čistírnu odpadních vod je vymezena jako opatření zajišťující ochranu území pro případnou čistírnu odpadních vod v delším časovém výhledu, pokud by nevyhovovala kapacita čistírny odpadních vod ve Městě Touškově.

Stávající odpadní jímky mohou být nadále využívány jen pokud je zajištěna jejich nepropustnou, vyvážený mohou být výhradně na čistírnu odpadních vod. Vyvážení na plochy ZPF je nepřípustné.

Zásobování elektřinou

V řešeném území se nachází 7 stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV.

Pro plochy Z.1 a Z.2 je zásobování elektřinou již vyřešeno v platném stavebním povolení (výstavba již byla zahájena). Pro plochy Z.7, Z.8 a Z.9 je navržena nová transformační stanice TS-A na východním okraji plochy Z.7 při stávající přípojce VN 22 kV k trafostanici TS-2. Při využití ploch Z7, Z8 a Z.9 bude tato přípojka uložena do podzemního kabelu vn vedeného v plochách veřejně přístupných

(bude řešeno předepsanou územní studií). Tyto navržené trafostanice zlepší poměry v síti NN a umožní odlehčením stávajících trafostanic napojení dalších navrhovaných lokalit. V ostatních lokalitách, kde dochází k návrhu zástavby budou využity stávající trafostanice, které jsou vhodně umístěny a je jimi dobře pokryto zástavbové území, příkon bude navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanic.

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Stávající rozvody nízkého napětí jsou v obci provedeny částečně venkovním vedením a v nově budovaných lokalitách pak zemním kabelovým vedením. Současný stav nn rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude jednat pouze o posílení hlavně v místech napojení navrhované zástavby.

Řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů a radioreléové trasy ČRa. Výstavba v lokalitách Z.6, Z.7 a Z.8 je částečně v kolizi s trasami kabelového vedení dle zákona 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem. Stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona.

Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

Upozornění

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení. Budou provedeny jako podzemní.

Zásobování plynem

Vysokotlaký plynovod prochází jihozápadní částí území obce mimo zastavěné území. Směřuje od Vejprnic do Bdeněvsí, kde se nachází regulační stanice VTL/STL. Z té jsou zásobovány obce Bdeněves a Kozolupy zemním plynem. Cca polovina obce Kozolupy využívá jako primární zdroj tepla zemní plyn, zbylá část obce využívá pro vytápění elektrické kotle, kotle na tuhá paliva nebo tepelná čerpadla. Návrh územního plánu zachovává systém zásobování zemním plynem a případně umožňuje rozšíření STL plynovodů do nově navrhovaných zastavitelných ploch jako sekundární zdroj tepla pro tepelná čerpadla, se kterými bude počítáno jako s primárními zdroji tepla pro nově navrhované stavby.

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umístování staveb v bezpečnostním pásmu plynovodu je možné pouze s písemným

souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynové zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.

zařízení	průměr [mm]	ochranné pásmo [m]	Bezpečnostní pásmo [m]
VTL plynovod	do 100 mm	4	10
VTL plynovod	100-300mm včetně	4	20
VTL plynovod	300-500 mm včetně	4	30
VTL plynovod	550-700 mm včetně	4	45
VTL plynovod	nad 700 mm	4	65
STL plynovod v obci	všechny průměry	1	Není stanoveno
STL plynovod mimo obec	všechny průměry	4	Není stanoveno

Spoje

Územní plán nevymezuje plochy pro nová zařízení spojů. Zařízení spojů, která jsou limitem využití území jsou zakreslena v grafické příloze Odůvodnění „b) koordinační výkres“.

Nakládání s odpady

Zůstává zachován stávající systém nakládání s odpady, který vyhovuje i pro budoucí rozvoj obce daný územním plánem.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

V územním plánu je komplexně řešena v souvislosti se souběžně zpracovávaným územním plánem sousední obce Bdeněves ochrana území před povodněmi. Zastavěné území obou obcí sousedí a jeho ochranu je možno řešit pouze společně Navržená ochranná hráz s případnými technickými opatřeními v místech prostorově omezených je tak navržena jako spojitá na území obou obcí po celé hranici zastavěného území a zastavitelných ploch ohrožených povodní (vztaženo k hranici povodně Q₁₀₀).

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Odůvodnění požadavků na rozvojové plochy - plochy bydlení

obec	počet obyvatel stav	počet obyvatel návrh	potřeba bytů pro nárůst počtu obyvatel	počet bytů pro řešení nechtěného soužití	celkem potřeba	rezerva
Kozolupy	1100	1350	70	10	80	0

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Tyto prvky územní plán nevymezuje.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) v územním plánu

Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) je zpracován podle zák.č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Předpisu číslo 48/2011 a prováděcí vyhlášky ze dne 22.2.2011. Převzato bylo z aktuální verze Územně analytických podkladů.

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň charakterizuje klimatický region, šterkovitost a hloubku půdního profilu.

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat, že :

0,55639ha záborových ploch patří do třídy I. Do I. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné.

Zpracovatel předepisuje, že se záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany nebylo možné zcela vyhnout. Jedná se o plochy vymezené již v předchozí územně plánovací dokumentaci, které byly převzaty do nově zpracovaného územního plánu. Jedná se o plochy, na kterých již byly učiněny právní kroky směřující k jejich využití, na těchto plochách již byla zahájena výstavba v souladu s platným stavebním povolením (plocha **Z.2**).

0,0625 ha záborových ploch patří do třídy II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné.

Minimální zábor zahrnuje plochu pro výstavbu větrné elektrárny, u které lze považovat veřejný

zájem na realizaci v souladu s polohou obce ve specifické oblasti SOB 11 za převažující.

0,0625ha rozvojových ploch patří do III. třídy. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých

klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

2,2794 ha rozvojových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

10,9321 ha rozvojových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“), které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností včetně půd, mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulková část (Tabulka 1), která je nedílnou součástí Zemědělské přílohy.

Odtokové a hydrogeologické poměry

V grafické příloze „c • výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ Odůvodnění územního plánu Kozolupy je graficky znázorněno odvodnění v obci a jejím nejbližším okolí. Znázornění je nutné brát pouze orientačně, stejně tak i údaje o investicích do půdy uvedené v tabulkové části. Co se dalších informací o poloze a stavu odvodnění je nutno jednat přímo s vlastníky (eventuálně uživateli) jednotlivých pozemků, neboť odvodnění spadá do jejich správy.

Nicméně z předložené situace je patrné, že odtokové a hydrogeologické poměry novou výstavbou podle předloženého návrhu zásadně narušeny nebudou.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Kozolupy dochází ve vybraných plochách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 13,6504 ha zemědělské půdy. Rozvojové plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú. Kozolupy).

Urbanistickým návrhem nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti. Nové rozvojové plochy navazují na stávající zastavěné území obce bez vytváření neobhospodařovatelných ploch ZPF. Jedná se o zábor ploch v kulturách:

orná -	11,2682 ha
zahrady -	0,9688 ha
ovocné sady -	0,2927 ha
<u>trvalé travní porosty –</u>	<u>1,3082 ha</u>
Zábor ZPF celkem	13,8379 ha

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části (Tabulka 1), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

Většina zastavitelných ploch vymezených územním plánem byla převzata z předcházející ÚPD. Nově bylo vymezeno minimum ploch. Zredukován tak byl oproti předchozí ÚPD zábor ploch ZPF.

Plochy bydlení venkovského a smíšené obytné

Důvodem vymezení ploch :

- plnění požadavků Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které vyžadují v rozvojové oblasti OB5-Plzeň další rozvoj obytné funkce. Vzhledem ke skutečnosti, že ve většině sídel jsou již plochy pro tuto funkci z podstatné části využity a Kozolupy jsou sídlo velikostí i polohou v sídelní struktuře pro plnění obytné funkce vhodné, byly v novém územním plánu tyto plochy nadále ponechány a doplněny.
- plochy **Z.1** a **Z.4** – byly převzaty z původní ÚPD. Na obou plochách již byla zahájena výstavba v souladu s platným stavebním povolením, které musí územním plánem respektovat,
- plochy **Z.2** a **Z.3** – jedná se o menší lokalitu na severním okraji zastavěného území při komunikaci do Města Touškova. Tato plocha je jediná na severním okraji obce, která není ohrožena záplavou. Současně se jedná o plochu v V. třídě ochrany ZPF,
- plocha **Z.5** – zbytková plocha při jižním okraji plochy Z.4. Jedná se o pozemek ve IV. třídě ochrany ZPF, hůře obhospodařovatelný o minimální výměře 0,3671 ha, plocha byla převzata z předchozí ÚPD,
- plochy **Z.7**, **Z.8** a **Z.9** – tvoří s ohledem na limitující prvky v území (silnice II/605, železniční trať, řeka Mže a její záplavové území, zastavěné území sousední Bdeněvsi) jedinou možnou plochu pro další územní rozvoj obce. Pro jejich využití je vhodné i zařazení těchto ploch do V. třídy ochrany ZPF.

Plochy výroby

Územní plán vymezuje menší plochy určené pro rozšíření stávajících ploch zemědělské výroby jižně od železniční trati. Jedná se o plochy navazující na stávající zastavěné území obce na plochách V. třídy ochrany ZPF. Plochy přímo navazují na zemědělsky obhospodařovaný ZPF. Z tohoto hlediska se dá

považovat zábor ploch za únosný, sloužící potřebám zemědělského využití území. Dotčené plochy **Z.10**, **Z.12** a **Z.13**.

Plochy ochranné zeleně

- plochy **Z.14**, **Z.15** a **Z.16** – plní ochrannou funkci zastavěného a zastavitelného území obce ve vztahu ke komunikacím a izolují zastavitelné plochy od nezastavěného území, Z hlediska krajinářského tak tvoří nenásilný přechod zástavby do volné krajiny dálnici D5. Z tohoto hlediska lze jejich vymezení považovat za veřejný zájem. Využity jsou pozemky ZPF ve IV. a V. třídě ochrany.

Plochy veřejné zeleně

- plocha **Z.17** – využívá plochu mezi stávajícím hřbitovem a zastavitelnou plochou Z.4. Zeleně má významnou funkci oddělení hřbitova od zástavby a zajišťuje zachování pietního prostředí pohřebiště. Jedná se o menší plochu ve IV. třídě ochrany, jinak s ohledem na polohu a velikost prakticky pro zemědělské účely nevyužitelnou.

Obslužné komunikace

- plochy **Z.19** a **Z.20** – jedná se o obslužné komunikace lokalit T.7, Z. 8 a Z.9. Zčásti je využita stávající účelová komunikace. Komunikace tak jsou nezbytnou součástí rozvojové plochy smíšeného území na východním okraji zastavěného území obce.

Větrné elektrárny

Z.24, **Z.25**, **Z.26** – jedná se o minimální zábor ploch ZPF (pro jednu elektrárnu plocha 25 x 25 metrů = 625 m²). V každé vymezené ploše je možné umístit pouze jednu větrnou elektrárnu. Zábor ploch je proto minimálního rozsahu a veřejný zájem vyplývající ze zájmu státu na rozvoji bezemisních zdrojů výroby elektrické energie tak převažuje nad zájmem ochrany zemědělské půdy.

Krajinné úpravy

- plocha K.1 – krajinný park zajišťující podmínky pro krátkodobou rekreaci a využívání volného času pro obyvatele obce v kvalitním přírodním prostředí.

Plochy u kterých není zábor vykazován

- plochy **Z.6**, **Z.11**, **Z.18**, **Z.21**, **Z.23** a **T.1** – tyto plochy neleží na zemědělské půdě.
- plocha **Z.22** – jedná se o ochrannou hráz na hranici zastavěného a zastavitelného území obce proti ohrožení záplavou (záplavové území Q100 zasahuje podstatnou část obce severně od silnice II/605. Podle prostorových možností bude hráz tvořena zemním valem (úprava výškového profilu ploch ZPF

umožňující omezené zemědělské využití), případně technická opatřená na hranici mezi zastavěným územím obce a břehem řeky Mže. Hráz současně vymezuje území řízené inundace dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

Koridor dopravní infrastruktury

CNZ.1 – územní rezerva pro přeložku silnice II/180, koridor byl převzat z dokumentace Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Zábor není vykazován.

CNZ.2 – koridor cyklotrasy CZ37. Cyklotrasa je vedena po stávajících komunikacích (místní a účelové komunikace) Nedochází k záboru ZPF.

CNU.1 – koridor místní komunikace (územní rezerva) Komunikace zčásti vedená po lesních a pozemcích a zčásti po ZPF. Zábor není vykazován.

Koridor pro opatření nestavební povahy

CNZ.3 – koridor pro opatření nestavební povahy (územní rezerva pro řízenou inundaci převzatá z dokumentace Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje). Nedochází k záboru ZPF, zábor není vykazován.

Zhodnocení

Lze konstatovat, že nový návrh územního plnu oproti předchozí ÚPD výrazně redukuje zábor ploch ZPF. Nově jsou vymezovány plochy zajišťující rozvoj obce (zajištění dopravní obslužnosti a veřejného občanského a technického vybavení. Ponechané a rozšířené plochy pro obytnou zástavbu reagují na trvalý zájem o bydlení v obci daný polohou v plzeňské aglomeraci s dobrou dostupností do Plzně, dostatkem pracovních příležitostí v Plzni. V obci je předpokládán rozvoj především obytné funkce v kvalitním prostředí. Výrobní základna má menší rozsah a její rozvoj je jen v menší míře.

Soupis ploch

k.ú.Kozolupy	Označení	Využití plochy
<u>Plochy zastavitelné</u>		
	Z.1, Z.4	Bydlení (již zahájena výstavba)
	Z.2, Z.3, Z.5	Bydlení
	Z.6	Smíšené obytné venkovské
	Z.7, Z.8, Z.9	Smíšené obytné městské
	Z.10, Z.11, Z.12, Z.13	Výroba zemědělská
	Z.14, Z.15, Z.16	Zeleň ochranná a izolační
	Z.17, Z.18	Zeleň parková a parkově upravená
	Z.19, Z.20, Z.21	Dopravní infrastruktura

Z.23	Občanské vybavení (obnova kapličky)
Z.24, Z.25, Z.26	Větrné elektrárny

Plochy transformační

T.1	Smíšené obytné jiné
-----	---------------------

Plochy změn v krajině

K.1	Krajinný park
-----	---------------

Koridory (bez záboru ZPF)

ZNZ.1, CNZ.2, CNU.1	Koridory dopravní infrastruktury
CNZ.3	Území řízené inundace

Poznámka

- Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :
- rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou, v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích , kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
 - upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území
 - urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části obce využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
 - minimálně zasahovat do ZPF, především do I. třídy ochrany zemědělské půdy
 - maximálně využít stávající areály,stávající manipulační plochy

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v územním plánu

Úvod

Vyhodnocení je zpracováno podle platných předpisů zák.č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon).

Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů.

Vlastník je povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa , aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP)zpracovávané na období 10 let.

Zájmové plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú.Kozolupy).

Závěrečné posouzení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Zábor ZPF celkem 13,8379 ha

Přílohy

Tabulka 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Tabulka 1/1-Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond
Katastrální území: Kozolupy (671983)

Název obce: Kozolupy (559059)

ozn. lokality	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)		
			orná půda	chmelní-ce	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.		IV.	V.
Z.1	bydlení hromadné	0,5014	0,5014						0,5014					
Z.2	bydlení hromadné	0,2498							0,2458					0,2498
Z.3	bydlení venkovské	0,6215	0,1340						0,4875					0,6215
Z.4	bydlení venkovské	1,7150	1,7150									1,7150		
Z.5	bydlení venkovské	0,3671	0,3671									0,3671		
Z.6	smíšené obytné venkovské	bez záboru ZPF (ostatní plocha)												
Z.7	smíšené obytné městské	1,8456	1,5504			0,2952							0,0087	1,8369
Z.8	smíšené obytné městské	1,1930	0,6420			0,2583	0,2927							1,1930
Z.9	smíšené obytné městské	1,7013	1,5767					0,1246						1,7013
Z.10	výroba zemědělská	0,1336	0,1336											0,1336
Z.11	výroba zemědělská	bez záboru ZPF (ostatní plocha)												
Z.12	výroba zemědělská	0,4503							0,4503					0,4503
Z.13	výroba zemědělská	1,7390	1,7390											1,7390
Z.14	zeleň ochranná a izolační	0,4153				0,4153								0,4153
Z.15	zeleň ochranná a izolační	0,0709	0,0709									0,0709		
Z.16	zeleň ochranná a izolační	0,6658	0,6658									0,0041		0,6617
Z.17	zeleň parková na parkově upravená	0,1121	0,1121									0,1121		
Z.18	zeleň parková na parkově upravená	bez záboru ZPF (ostatní plocha)												
Z.19	doprava silniční (místní komunikace)	0,0570	0,0570									0,0015		0,0555
Z.20	doprava silniční (místní komunikace)	0,1657	0,1657											0,1657
Z.21	doprava silniční (úprava křižovatek)	bez záboru ZPF (v ploše komunikaci)												
Z.22	ochranná protipovodňová hráz	zábor není vykazován (úprava terénu, případně technická opatření na hranici zastavěného území a vodního toku)												
Z.23	veřejné vybavení (obnova kapličky)	bez záboru ZPF (transformace zastavěného území, změna funkce na ostatní ploše)												
Z.24	větrná elektrárna	0,0625	0,0625						0,0625					
Z.25	větrná elektrárna	0,0625	0,0625								0,0625			
Z.26	větrná elektrárna	0,0625	0,0625											
T.1	smíšené obytné jiné	bez záboru ZPF (transformace zastavěného území, změna funkce v již využitém zastavěném území)												
K.1	krajinný park	1,6460	1,6460											1,6460
Celkem		13,8379	11,2682			0,9688	0,2927	1,3082	0,5014	0,0625	0,0625	2,2794		10,9321

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Připomínky veřejnosti uplatněné k návrhu územního plánu Kozolupy při veřejném projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Během veřejného projednání návrhu územního plánu Kozolupy byly uplatněny dále uvedené připomínky ze strany oprávněných investorů, občanů a dalších subjektů, kdy jejich přepis je v levém sloupci tabulky pod textem a návrh na jejich vypořádání ze strany pořizovatel a určené zastupitelky v pravém sloupci, včetně stručného odůvodnění:

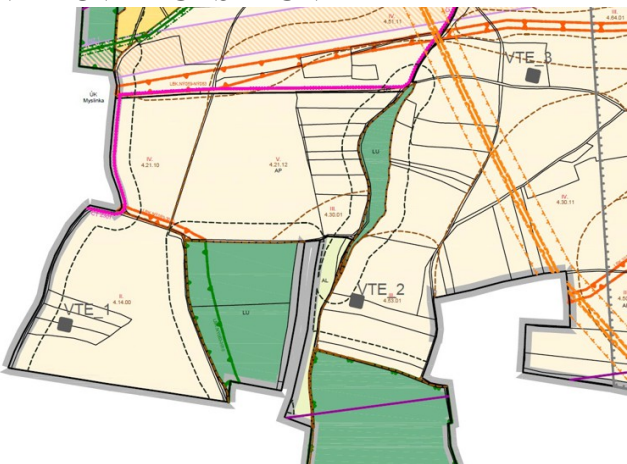
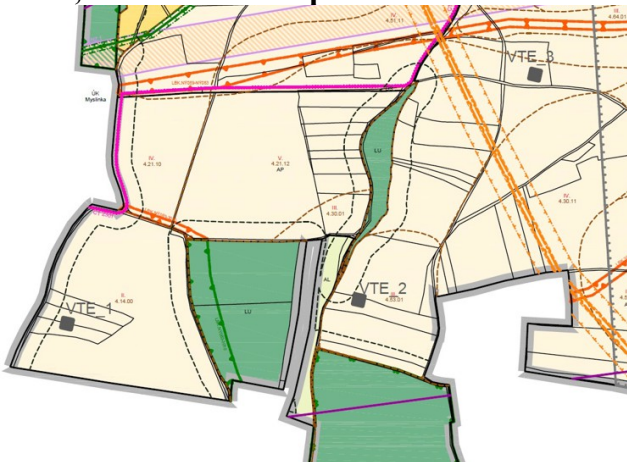
ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / DATUM Požadavky připomínky (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Pokyn pro úpravu návrhu územního plánu a odůvodnění
01 / Jan Hucl / 13.4.2025 Vznáším námitku k výše uvedenému územnímu plánu jako občan a spolumajitel dotčeného pozemku č. 790 v k.ú. Kozolupy u Plzně. Tento pozemek je v návrhu územního plánu zahrnut do bloku R.1 s navrhovaným způsobem využití jako územní rezerva pro smíšené obytné venkovské bydlení. Na celém bloku R.1 v současné době zemědělsky hospodařím, a to konkrétně jako pastva koní a skotu. Zmenšením plochy bych byl nucen zredukovat stávající počet základního stáda. Dalším argumentem je navrhovaný směr evropské zemědělské politiky, který vede k ekologizaci zemědělství. Zde je podmínkou již zmiňovaná pastva, proto je pro mě tento pozemek strategicky důležitý pro zachování a budoucí rozvoj mého podnikání. Infrastruktura farmy je již dlouhodobě napojena na tuto lokalitu a je smluvně ukotvena s Ministerstvem zemědělství pro chov hospodářských zvířat – pozemek má status „pastva“. Požaduji vyjmutí bloku R.1 z navrhovaného územního plánu jako územní rezerva pro smíšené obytné venkovské bydlení a přeřazení do způsobu využití jako výroba zemědělská a lesnická. Předem děkuji za kladné vyřízení mého požadavku S pozdravem, Jan Hucl, Kozolupy 295, 330 32 Kozolupy.	VYHOVĚT Plocha územní rezervy R.1 bude z návrhu územního plánu Kozolupy pro vydání vypuštěna. Vymezení plochy územní rezervy nikterak neomezuje možnost využití dané plochy pro pastvu koní a skotu a nikterak nezavdává důvod pro nucené redukování stávajícího počtu základního stáda. Teprve následnou změnou územního plánu bude případně možné převézt tuto územní rezervu do návrhu zastavitelné plochy pro bydlení a pokud k tomu nebude vůle, k této změně nedojde. A teprve na základě pořízení této změny územního plánu by bylo hypoteticky možné zahájit správní řízení vedoucí k případnému povolení staveb dopravní a technické infrastruktury (tzv. základní technická vybavenost, ZTV) a teprve následně by byly povolovány jednotlivé stavby rodinných domů. Nicméně, i přes výše uvedené, se pořizovatel v dohodě s určenou zastupitelkou rozhodli tomuto požadavku vyhovět. Objektivně vzato, byť je Obec Kozolupy lokalizována v aglomeračním zázemí statutárního města Plzeň, které má cca 188 tis. obyvatel, je zde vymezeno dostatek návrhových ploch pro novou výstavbu na zastavitelných plochách a není nutné vymezovat ještě územní rezervu pro plochy bydlení.
02 / Josef Vild / 15.4.2025 Vážení, v právním zastoupení svého mandanta, pana Josefa Vilda, RČ: 720217/2065, bytem Zámecké náměstí 41/4, 322 00 Plzeň – Křimice, činím připomínky k navrhovanému územnímu plánu obce, který byl zveřejněn na úřední desce. Můj mandant je mimo jiné vlastníkem pozemků parc. č. 633/2, 633/6, 636/1, 627 v obci Kozolupy, k. ú. Kozolupy u Plzně, vedené na LV č. 379,	NEVYHOVĚT Podmínka územní studie pro lokality Z7, Z8, Z9, Z20 a Z21 zůstane zachována. Návrh územního plánu Kozolupy neobsahuje tak podrobně stanovenou prostorovou regulaci, např. formou územního plánu s prvky regulačního plánu, aby bylo možné plně determinovat budoucí rozvoj dané lokality jen prostřednictvím územního plánu, proto je zde stanovena podmínka pořízení a

zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-sever. Tento po seznámení s územním plánem namítá především podmínku vypracování územní studie k lokalitě Z7, Z8, Z9, Z20 a Z21, neboť má za to, že daná podmínka je z hlediska územního plánování a navrhované koncepce duplicitní a nadbytečná. Podle stavebního zákona územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat využití a uspořádání území nebo jeho vybraných částí. V tomto směru si náš mandant dovoluje upozornit na to, že důvodová část územního plánu pro danou lokalitu upravuje konkrétní omezení, resp. stanovuje budoucímu vlastníkovu zcela konkrétní parametry budoucí výstavby jako je např. zastavěná plocha, podíl zeleně, výška obytných budov a další. Účastníkovi řízení tak není úplně zřejmé, z jakého důvodu je navrhována ještě povinnost vypracování územní studie. Územní studie dle účastníka řízení navíc postrádá logiku v situaci, kdy pro dané území figuruje vícero vlastníků a mezi nimi mimo jiné obec jako taková. Podle § 68 dost. 4 stavebního zákona předkládá územní studii jako návrh k projednání pořizovatel této studie zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo. Zde se ovšem obec v této situaci dostane do střetu zájmů a bude ovlivněna tou skutečností, že zastupitelstvo bude rozhodovat o územní studii, která mimo jiné bude zahrnovat i území ve vlastnictví obce samotné. Zcela nesporně tak vyvstane situace, kdy nebude docházet k nestannému posouzení studie, ale zastupitelstvo obce bude sledovat své vlastní zájmy. Takováto situace je pro účastníka řízení nepřípustná. Principem územního plánování je bezesporu úprava budoucího směřování obce a vymezení koridorů pro výstavbu a další. S ohledem na dlouhotrvající platnost územního plánu by tento měl být přijímán v takovéto podobě, aby co nejvíce předcházel budoucím nepříjemnostem či dokonce blokování budoucí výstavby v územích samotnou obcí určených. K tomu se opakovaně vyjadřoval Nejvyšší správní soud ve svých rozhodnutích, který uvádí, že územní plánování má být veskrze racionálním nikoliv svévolným procesem, jehož cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území s ohledem na legitimní očekávání a práva vlastníků jednotlivých pozemků. Pokud by obec trvala na podmínce územní studie může naprosto reálně nastat situace, že výstavba v

zpracování územní studie. Jedná se o největší rozvojovou lokalitu vymezenou v územním plánu Kozolupy. Jedná se o lokalitu severně od hlavní příjezdové komunikace od Plzně, tedy o jakousi budoucí bránu obce, reprezentující její podobu pro příjíždějící od krajského města. Požadavek na pořízení územní studie je zde plně namístě a plně odpovídá možnostem, které dává stavební zákon obci, pokud si chce určitou míru kontroly nad podobou budoucího využití největší a nejdůležitější rozvojové lokality, která je vymezena v územním plánu, jako základním rozvojovém dokumentu obce determinujícím další způsoby využití území v dané obci. Navíc pro plochy Z.7, Z.8 a Z.9 je zde také stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy. Plánovací smlouva bude tvořit dohodu obce a stavebníka o úpravě vzájemných vztahů v souladu s § 130 a § 131 stavebního zákona. Součástí plánovací smlouvy bude územní studie podrobněji řešící dotčené území. Jedno bez druhého postrádá smysl, proto pořizovatel musí trvat na požadavku pořízení a zpracování územní studie pro výše uvedené zastavitelné plochy.

lokalitě samotnou obcí k tomu určené bude zablokována zastupitelstvem obce, pokud neschválí územní studii, na které může či nemusí být vlastní zájem. Může tedy dojít k blokačnímu efektu ve vztahu k využití daného území. Jak již bylo uvedeno shora, návrh územního plánu pro danou lokalitu velmi podrobně specifikuje, jakým způsobem a s jakými parametry je možno danou lokalitu využít a územní studie tedy v podstatě supluje již jednou zanesené parametry. Z hlediska logiky tedy postrádá tento požadavek opodstatnění. V neposlední řadě pak představuje pro budoucí využití další umělou překážku územního plánu. Je pravdou, že v ideálním světě by po předložení územní studie zastupitelstvo obce tuto územní studii odhlasovalo, samozřejmě za předpokladu, že by tato respektovala platný územní plán obce, ale reálně tomu tak nemusí býti, neboť obec v dané lokalitě může sledovat své vlastní záměry a reálně tak danou lokalitu stavebně zablokovat. V takové situaci vše může dospět do toho stádia, že budou podávány podněty k soudnímu přezkumu a věc se bude dále komplikovat. V neposlední řadě pak účastník řízení postrádá časovou podmínku pro zpracování územní studie v souladu s § 81 odst. 4 Stavebního zákona. Účastník řízení by rád sdělil také to, že dle dosud platného územního plánu spadá daná lokalita do kategorie lehké výroby. Již před několika měsíci zveřejnil účastník řízení nabídku na odprodej pozemku parc. č. 631/1 a 633/6 zapsaných na LV č. 741 pro k.ú. Kozolupy u Plzně a vyjednával s potencionálními investory o uzavření kupní smlouvy k uvedeným pozemkům. Současným plánem obce tedy bude muset dojít k ukončení jednání účastníka řízení s danými investory, neboť tito nemají zájem o stavební parcely určené pro bydlení. Toto bude účastníka řízení přirozeně limitovat, avšak je ochoten v tomto směru akceptovat změnu navrhovanou obcí za předpokladu odstranění podmínky vypracování územní studie, která by mu situaci dále komplikovala. K doložení svého tvrzení účastník řízení uvádí, že dne 27.06.2024 byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby: Komerční zóna Kozolupy na pozemcích st. p. 624, parc. č. 622/1, 633/1, 633/6, 636/1 a 636/2 v k. ú. Kozolupy u Plzně. Tuto žádost podávala za účastníka řízení spol. APL FIVE s.r.o., IČ: 067 12 169. Tato žádost byla podána místně příslušnému Městskému úřadu Města Touškov, stavebnímu úřadu a toto řízení je vedeno pod sp. zn.: STAV/1436/2024/Nov a č.j.: 1436/2024/MUMT-2.		V žádosti byla znázorněna parcelace pozemků parc. č. 624, 633/6, 636/1 a 636/2 v k. ú. Kozolupy u Plzně pro nové objekty určené ke komerčnímu využití. Hlavním záměrem této žádosti bylo vytvoření zázemí pro komerční zónu. Je tedy nepochybné, že současný záměr obce Kozolupy v rámci projednávání nového územního plánu jde proti aktivitě účastníka řízení, který již delší dobu činil konkrétní kroky v souladu se stávajícím územním plánem. Účastník řízení si však uvědomuje, jakými úvahami byla vedena obec Kozolupy ve smyslu budoucího rozvoje obce a rovněž si je vědom i oprávněných zájmů okolních vlastníků pozemků, avšak zcela oprávněně žádá, aby byla z územního plánu odstraněna podmínka vypracování a schválení územní studie. Takováto podmínka vytváří další zbytečné překážky pro využití daného území. Účastník řízení je přesvědčen o tom, že podmínka územní studie by komplikovala budoucí využití pozemků v dané lokalitě i ostatním vlastníkům. V neposlední řadě by účastník řízení rád postavil najisto, co se myslí v navrhovaném územním plánu přípustnými stavbami v lokalitě označené jako obytné objekty městského charakteru. V tomto směru účastník řízení předpokládá, že navrhovaný výčet možných staveb je pouze demonstrativní nikoliv taxativní. S ohledem na toto žádá účastník řízení zanést do nyní projednávaného územního plánu, že pod obytné objekty městského charakteru spadají rovněž obytné domy, které budou respektovat již zapsaná omezení z hlediska počtu podlaží a výšky. Za takovéto situace by účastník řízení dále navrhoval stanovení velikosti pozemku v podmínkách prostorového uspořádání, když v současném návrhu je toto vymezeno pouze k rodinným domům. Regulativ územního plánu požadující v určité ploše přizpůsobení navrhovaných staveb svým objemem, hmotovým řešením, tvarem a podlažností, převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby představuje stanovení podmínky prostorového uspořádání, konkrétně úpravu charakteru a struktury zástavby. Podmínky využití ploch obsahují i podmínky prostorového uspořádání. Výhodou je snadné užívání územního plánu, kde je vše podstatné v hlavním výkresu. Pro dokumentaci koncepce prostorového uspořádání jsou zpracována jako součást výrokové části schémata zobrazující plochy s různou strukturou zástavby a výškovou hladinou. Jednotlivé typy struktury zástavby by měly být definovány, aby se tím odstranily veškeré	
---	--	--	--

pochybnosti. Nelze zcela jednoznačně vymezit, jak přesně mohou být v územních plánech stanoveny jednotlivé regulativy. Nejvyšší správní soud však ve svých rozhodnutích potvrdil oprávněnost i takových typů regulativů jako: „Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m2. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m3“ (rozsudek ze dne 7. 11. 2012, čj. 6 Ao 9/2011-55). V rozsudku ze dne 18. 6. 2015, čj. 9 As 17/2015-41, Nejvyšší správní soud uvedl: "Podrobný a konkrétní regulativ stavební čáry lze bezesporu stanovit na úrovni regulačního plánu [...] tj. v regulačním plánu lze stanovit, jak bude vedena stavební čára v konkrétní ulici, popř. na konkrétních pozemcích (takovýto regulativ bude zpravidla přesně vymezen v grafické části regulačního plánu). Již v územním plánu však lze stanovit zásady prostorového uspořádání obce, lze tedy v obecné rovině vymezit, jak by měla být zástavba v obci prostorově uspořádána. Mezi takovýto zásady prostorového uspořádání lze zcela jistě podřadit i zásadu týkající se stavební čáry při dostavbě proluk v zastavěném území města.“. Účastník řízení si je vědom toho, že obec má v rámci územního plánování právo regulovat výstavbu v území obce a nastavení jejích parametrů, což bezesporu spadá do její kompetence, a proto nenamítá detailní specifikaci omezení, která je stanovena v písemné zprávě, tj. počet podlaží, velikost zastavěné plochy, podíl zeleně a další. Avšak pořízení územní studie, jak již bylo uvedeno, vnímá jako nepřiměřenou překážku a omezení vlastnického práva. S ohledem na vše shora uvedené tedy účastník řízení navrhuje, aby jeho připomínkám zde sepsaným bylo vyhověno.	
03 / Povodí Vltavy / 16.4.2025 Návrh územního plánu Kozolupy – společné jednání, vyjádření správce povodí a správce vodního toku. Dopisem ze dne 6.2.2025 pod č.j.: 219/2025 jsme obdrželi prostřednictvím datové schránky dne 6.3.2025 oznámení o společném jednání o Návrhu územního plánu Kozolupy, který vypracoval Ing. arch. Petr Tauš. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a jako správce vodních toků níže uvedených máme k Návrhu územního plánu Kozolupy pro společné projednání připomínky: 1. Umístění navržené trasy protipovodňové hráze v souběhu s vodním tokem IDVT 10270751	VYHOVĚT Do výrokové části územního plánu bude doplněno jako podmínka pro vybudování
negativně ovlivní odtokové místní poměry, z tohoto důvodu požadujeme podmínit výstavbu protipovodňové hráze obnovením (vyčištěním) stávajícího koryta vodního toku IDVT 10270751 v celé jeho délce – ř.km 0,00 - 0,89. Upozorňujeme, že umístění navržené trasy protipovodňové hráze Z 22 podél řeky Mže v zastavěné části obce není v současné době technicky možné, trasa prochází přes oplocené pozemky u soukromých objektů, v místě oplocení areálu Policie ČR, v těsné blízkosti jezového tělesa v ř.km 13,878 a kříží náhon odbočující v nadjezí. 2. Požadujeme zmenšit a nově vymezit zastavitelnou plochu Z.1 Bydlení hromadné mimo vymezenou aktivní zónu záplavového území Mže. Dle § 67 vodního zákona se v aktivní zóně záplavových území nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry... Připomínka dále obsahuje obecné informace k záměru, popisuje obsah žádosti, tedy obsah předloženého návrhu územního plánu Kozolupy.	protipovodňové hráze obnovením (vyčištěním) stávajícího koryta vodního toku IDVT 10270751 v celé jeho délce. Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem Povodí Vltavy coby oprávněného investora. NEVYHOVĚT Plocha Z.1 pro bydlení hromadné na severním okraji správního území Obce Kozolupy ponechat ve stávajícím rozsahu. Plocha Z.1 byla převzata z dnes platného a účinného územního plánu Kozolupy po vydání změny č. 1 a změny č. 2. Redukce rozsahu vymezení této zastavitelné plochy by bylo nepřiměřeným zásahem do oprávněného očekávání majitelů pozemků na jejich zhodnocení prostřednictvím vymezení této zastavitelné plochy v platném a účinném územním plánu.
04 / Ing. František Hucl / 15.4.2025 Nesouhlasím s předloženou úpravou územního plánu, který můj pozemek č. parc. 640/1,2,4,5 , LV 893 (označený v územním plánu K1) změnil z kategorie lehká průmyslová zástavba a fotovoltaika na kategorii „zeleně jiná „ - krajinný park. S ohledem na výstavbu a potřeby okolních obcí (Touškov, Vochoň, Myslinka, Křimice), kde je bytová výstavba a průmyslová výroba ve výrazném rozvoji, jsou možnosti v Kozolupech výrazně menší. Proto by měla zůstat i do budoucna větší možnost rozvoje a měl by být zachován původní územní plán na parcele 640/1,2,4,5, - lehká průmyslová výroba a bytová výstavba minimálně na podstatné části pozemku. Průmyslové objekty bývalý TUS nebo vochovská Drátovna, které jsou v blízkosti pozemku již přes 100 let neutrpěly povodněmi a jsou důkazem toho, že takováto výstavba je zde možná. S pozdravem a těším se na další spolupráci, Ing. František Hucl.	NEVYHOVĚT Plocha K.1 zůstane vymezena jako plocha „ZX“, tedy plocha zeleně jiné – krajinný park v návaznosti na navrhovanou největší rozvojovou lokalitu Z.7, Z.8, Z.9 pro bydlení. Pořizovatel se plně ztotožnil s odůvodněním návrhem tohoto krajinného parku dle názoru zodpovědného projektanta tohoto územního plánu v této podobě: „Další územní rozvoj obce je tak možný pouze východním směrem severně od silnice II/605 ve směru na Plzeň. Vymezeny jsou rozvojové plochy v rozsahu odpovídajícímu již zahájené výstavbě u hřbitova. Severní část tohoto území je ohrožena záplavami, proto je na ní vymezen krajinný park, který saturuje potřeby obce pro krátkodobou rekreaci obyvatel (v současnosti je zastavěné území obce intenzivně využito s minimálním podílem veřejné zeleně). Nově je pro uspokojování potřeb obyvatel obce vymezena plocha pro krajinný park na severovýchodním okraji zastavěného území obce. Ten bude i příspěvkem ke zkvalitnění podmínek života v obci. Plocha K.1 – krajinný park zajišťující podmínky pro krátkodobou rekreaci a využívání volného času pro obyvatele obce v kvalitním přírodním prostředí.“. Pořizovatel i určená zastupitelka považující se zcela logické a racionální, že z hlediska estetického,

	krajinářského i urbanistického bude na největší rozvojovou lokalitu pro bydlení navazovat lépe krajinný park než fotovoltaická elektrárna nebo plochy lehké průmyslové výroby.
05 / Jan Hucl / 14.4.2025 B zákonně lhůtě podávám připomínku proti návrhu nového územního plánu obce Kozolupy, zveřejněného veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 6.3.2025. Nemovitosti jsou využívány k zemědělství. Vlastnictví pozemků je doloženo v příloze č. 1, na výpisu vlastnictví z KN v katastrálním území Kozolupy u Plzně. Nesouhlasím, aby umístování větrných elektráren bylo v katastrálním území Kozolupy u Plzně nepřípustné. Jedná se o plochy orná půda (AP). Konkrétně na parcelách číslo: 730/4, 730/3,719/1, 719/2, 773 v katastrálním území Kozolupy u Plzně. Zákazem výstavby větrných elektráren dojde k výpadku velkého finančního příjmu pro provoz statku „Huclův dvůr“. Do záměru se již investovaly desítky milionů korun. Záměr výstavby větrných elektráren prozkoumalo ministerstvo obrany, stavební úřad Město Touškov a DESU, byla vydána kladná stanoviska o přípustnosti záměru. Je platná smlouva o připojení větrných elektráren k distribuční soustavě. Ministerstvo průmyslu a obchodu poskytlo pro tento projekt garanci výkupní ceny energie vyrobené z větrných elektráren, zaplacená je požadovaná jistina. Větrné elektrárny svým umístěním neohrožují obyvatele hlukem, prachem, emisemi. Větrné elektrárny jsou zdrojem elektrické energie, napájen bude i statek. Stavba větrných elektráren a dalších OZE je veřejným zájmem a je v souladu s energetickou koncepcí přijatou vládou ČR. Požaduji doplnit zakres ploch pro umístění VTE do UP Kozolup. Jedná se o 3 plochy o rozměrech 25x25m. zakres umístění v příloze č. 2. Při akceptování připomínky, vzniklé vícenáklady na pořízení UP Kozolup, jsme ochotni uhradit.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ  Bude ponechán zákaz umístování fotovoltaických elektráren a větrných elektráren mimo plochy k tomu přímo určené. Bude připuštěna umístění 3 větrných elektráren o rozměrech 25x25m na p.p.č. 730/4, 730/3,719/1, 719/2, 773 dle zákresu nad textem. Pořizovatel zde musel zohlednit 2 aspekty: ad 1) schválené zadání nového územního plánu Kozolupy, kdy toto zadání jasně deklaruje ve svém bodu č. 21, že „Ve volné krajině budou zapovězeny samostatně umístované větrné elektrárny a solární elektrárny, na stavbách budou fotovoltaické panely výslovně povoleny, umístění fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině bude řešeno v souladu s nadřazenou ÚPD kraje individuálně, a to jen na základě výslovného požadavku a to vymezením plochy nebo ploch pro tento druh výroby elektrické energie jako plochy s funkčním využitím „VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů““. Ad 2) Zároveň s tím musel akceptovat výše uvedený dovětek „vymezením plochy nebo ploch pro tento druh výroby elektrické energie jako plochy s funkčním využitím „VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů““. To se zde stalo – jsou v příloze připomínky konkretizovány právě 3 polygony čtvercového půdorysu o rozměrech 25x25m, které jsou lokalizovány v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území a od navrhovaných zastavitelných ploch pro různé formy bydlení. Proto se doporučuje, s ohledem na zmiňovanou státní energetickou koncepci a její postupné promítání do Politiky územního rozvoje ČR, do zásad územního rozvoje jednotlivých krajů a do dalších strategických materiálů tomuto požadavku částečně vyhovět. Dle dnes platné PÚR
06 / SMARTTECH s.r.o. Připomínky k návrhu „Nového územního plánu obce Kozolupy“. Vážení, dovolujeme si Vám v zákonně lhůtě podat připomínku proti návrhu „Nového územního plánu obce Kozolupy“, zveřejněného veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 6.3.2025. Nesouhlasíme, aby umístování větrných elektráren bylo v celém katastrálním území Kozolupy u Plzně nepřípustné. Byli bychom rádi, kdyby část ploch: Orná půda (AP). Konkrétně parcely číslo: 730/4, 730/3, 719/1, 719/2, 773 v katastrálním území Kozolupy u Plzně byly ze zákazu umístování větrných elektráren vyjmuty. V případě výstavby 3 ks větrných elektráren dojde k navýšení finančních příjmů obce Kozolupy o 4,8 mil. Kč/rok, tj. za zamýšlenou dobu provozu větrných elektráren v délce 20ti let jde celkem o 96 mil. Kč. Tím, že doposud nebyla výstavba větrných elektráren v katastru obce Kozolupy omezena, jsme získali pro výstavbu větrných elektráren kladná stanoviska o přípustnosti záměru od ministerstva obrany, stavebního úřadu Města Touškov a DESU. Připravovaný projekt má platnou smlouvu o připojení větrných elektráren k distribuční soustavě. Ministerstvo průmyslu a obchodu poskytlo pro tento projekt garanci výkupní ceny energie vyrobené z větrných elektráren na dobu 20ti let.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Bude ponechán zákaz umístování fotovoltaických elektráren a větrných elektráren mimo plochy k tomu přímo určené. Bude připuštěna umístění 3 větrných elektráren o rozměrech 25x25m na p.p.č. 730/4, 730/3,719/1, 719/2, 773 dle zákresu pod textem:  Jedná se o věcně shodnou připomínku jako je připomínka předchozí č. 06 uplatněná p. Janem Huclem. Shodné je i odůvodnění částečnému vyhovění této připomínce.

Větrné elektrárny svým umístěním nebudou omezovat obyvatele nadměrným hlukem, prachem a ani jakýmikoliv emisemi. Stavba větrných elektráren a dalších OZE je veřejným zájmem a je v souladu s energetickou koncepcí přijatou vládou ČR. Byli bychom rádi, kdybyste zohlednili náš požadavek a doplnili zakres ploch pro umístění VTE do UP Kozolup. Jedná se o 3 plochy o rozměrech 25x25m. zakres umístění v příloze č. 2. Veškeré vzniklé vícenáklady na pořízení UP Kozolupy vzniklé akceptováním naší připomínky, v plné výši uhradíme.	
07 / Romana Culková / 13.4.2025 Žádáme o časově omezenou možnost přípustnosti individuálního odkanalizování pro stavby na plochách Z.KO.2-8 (dle dnes platného ÚP ve znění změny č. 1 a 2). Důvody pro podání připomínky: důvodem je fakt, že v současné době ještě není mám přesný termín realizace intenzifikace centrální čistírny odpadních vod. V ZTV je kanalizace připravena, nelze se však dle stanoviska provozovatele vodovodu a kanalizace připojit, dokud nebude intenzifikace připravena. Proto je nutné mít zde časově omezenou podmínku, aby bylo možné v řízení povolení rodinných domů pokračovat.	VYHOVĚT Do výrokové části územního plánu bude vloženo upřesnění: „Do doby provedení intenzifikace centrální čistírny odpadních vod je možné řešit likvidaci odpadních vod individuálně. Po dokončení intenzifikace ČOV Město Touškov je nutné přepojení na centrální odkanalizování.“. Pořizovatel se zohlednil provozně-technické aspekty likvidace odpadních vod. Provozovatel ČOV a veřejné kanalizační síť je dle zákona o vodovodech a kanalizacích povinen napojit nové žadatele o odkanalizování, pokud to provozně-technické parametry daného kanalizačního systému umožňují (viz ust. 8 odst. 4 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, citujeme: „Vlastníci vodovodů nebo kanalizací, jakož i vlastníci vodovodních řadů, vodárenských objektů, kanalizačních stok a kanalizačních objektů provozně souvisejících, jsou povinni umožnit napojení vodovodu nebo kanalizace jiného vlastníka, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti.“. Pokud to kapacitní a technické možnosti daného kanalizačního systému nedovolují, není možné to proti vůli provozovatele nebo vlastníka kanalizačního systému vyžadovat. Pokud vyjdeme z této premisy, neměl by to doby, kdy to bude technicky možné, nařizovat územní plán povinné napojení všech nových zastavitelných ploch na veřejnou kanalizaci a na ČOV Město Touškov, protože tím de facto vytváří skrytou stavební uzávěru pro tyto vymezované zastavitelné plochy. Z těchto důvodů se pořizovatel a určená zastupitelka rozhodli této připomínky vyhovět a to vztaženo na všechny vymezované zastavitelné plochy tak, aby zde nedocházelo k neproporčnímu zvýhodňování jednoho konkrétního žadatele a stavebníka.
08 / Romana Culková / 14.4.2025 1) Žádáme o vypuštění plochy pro kruhový objezd u ploch Z.21 a Z.8. Důvodem je fakt, že v současné době je vydáno	NEVYHOVĚT Ponechat návrh plochy „DS“ pro umístění kruhové křižovatky nebo jiné křižovatky.

rozhodnutí na odbočení, ostrůvek a jsou již rozparcelovány pozemky v jižní části území. Kruhový objezd by vyloučil existenci ostrůvku a odbočení, jde diametrálně o jinou koncepci. Přitom stávající povolená a vydaná varianta umožňuje změnu na stykovou křižovatku.	Plochy Z.20 (komunikace) a Z.21 (úprava křižovatky) jsou určeny pro dopravní obsluhu největší rozvojové lokality pro bydlení pro celou Obec Kozolupy. Ať již bude tvar této křižovatky jakýkoliv, je nutné zde zachovat vymezení plochy „DS“, tedy dopravní infrastruktury, pro možnost napojení místní komunikace obsluhující lokality Z.7, Z.8, Z.9. Nelze vymezovat rozvojové plochy pro bydlení bez adekvátní možnosti jejich dopravního napojení na nadřazenou silniční síť, zde konkrétně na silnici II/605 směrem od Plzně.
2) Žádáme o přípustnost řadových domů a dvojdomů dle platné změny č. 2 ÚP a již provedené parcelace na plánovaných plochách Z.4.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Pro lokalitu Z.4 na východní okraji Kozolup jižně od silnice II/605 budou připuštěny dvojdomy, nebudou připuštěny řadové domy. Dana plochy Z.4 je definována návrhem územního plánu jako plocha „BV“, bydlení venkovské, a jsou pro tuto plochy stanoveny tyto podmínky hlavního, přípustného, podmíněného, nepřípustného využití a podmínky prostorového uspořádání: „- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz, - maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách 40%, - minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 50%, - maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, přízemní objekty s možností využití podkroví, - minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelných plochách: - rodinné domy individuální 650 m2, - dvojdomy 1100 m2“. Z výše uvedené je jasné patrné, že již v návrhu pro společné a veřejné projednání bylo zájmem a cílem zodpovědného projektanta zde připustit dvojdomy, protože pro ně stanovil minimální velikosti stavebního pozemku. Pokud jde o řadové domy, tyto nejsou uváděny v podmínkách využití pro tento typ ploch s rozdílným způsobem využití a řadovky jsou připuštěny pouze na plochách bydlení hromadného charakteru „BH“. Zástupce pořizovatel i určená zastupitelka s tímto rozdělením ploch pro různé formy bydlení plně souhlasí a odpovídá to také schválenému zadání tohoto územního plánu.

2. Grafická část odůvodnění

- a) výkres širších vztahů
- b) koordinační výkres
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

C. POUČENÍ.

Proti územnímu plánu Kozolupy, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

D. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.