

ÚZEMNÍ PLÁN KOTOPEKY

(k.ú. Kotopeky)

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

(upravená po společném jednání - uvedení ÚP do souladu s platnými právními předpisy)

PAFF - architekti

LEDEN 2013

POŘIZOVATEL:**Městský úřad Hořovice**

adresa:
Městský úřad Hořovice
- odbor výstavby a životního prostředí
Palackého nám. 2
268 33 Hořovice

SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:**Obec Kotopeky**

adresa:
Obecní úřad Kotopeky
č.p. 7
268 01 Hořovice

PROJEKTANT:**Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121**

PAFF - architekti
Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlerová
spolupráce:
Ing. Milena Morávková

adresa:
Bulharská 1023/17
101 00 Praha 10

tel.: 606 293 915
email: michaela_stadlerova@seznam.cz

Záznam o účinnosti

**správní orgán
vydávající územní plán**

.....
zastupitelstvo obce Kotopeky
.....
označení správního orgánu

.....
datum nabytí účinnosti

pořizovatel

.....
Městský úřad Hořovice - Odbor výstavby a životního prostředí
.....

**oprávněná
úřední osoba
pořizovatele**

.....
Ing. Jitka Valečková
.....
jméno a příjmení
.....
samostatný odborný referent
.....
funkce

.....
razítko a podpis

projektant

Ing. arch. Michaela Štádlerová

atelier:

PAFF - architekti,
Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlerová

Bulharská 1023/17
101 00 Praha 10

.....
Ing. arch. Michaela Štádlerová,
autorizovaný architekt ČKA 03 121

OBSAH:

a)	Vymezení zastavěného území	1
b)	Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
	b.1) Vymezení řešeného území	1
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	1
	b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území	1
	Kulturně-historické hodnoty	1
	Přírodní hodnoty	1
c)	Urbanistická koncepce	2
	c.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	2
	c.2) Vymezení ploch přestavby	2
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch	3
	c.4) Vymezení systému sídelní zeleně	3
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	3
	d.1) Dopravní infrastruktura	3
	Letecká doprava	3
	Železniční doprava	3
	Silniční doprava	3
	Místní komunikace	4
	Doprava v klidu	4
	Obsluha prostředky hromadné dopravy	4
	d.2) Technická infrastruktura	4
	Odvodnění území, srážkové odpadní vody	4
	Splškové odpadní vody	4
	Zdroje vody, zásobování vodou	4
	Elektrifikace	4
	Zásobování zemním plynem	4
	Telekomunikace	4
	Veřejné osvětlení	4
	d.3) Občanské vybavení	4
	d.4) Veřejná prostranství	5
	d.5) Nakládání s odpady	5
e)	Koncepce uspořádání krajiny	5
	e.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	5
	e.2) Územní systém ekologické stability	5
	e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	6
	Cestní síť	6
	Cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy	6
	e.4) Protierozní opatření	6
	e.5) Ochrana před povodněmi	6
	e.6) Rekreace	7
	e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin	7
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	7
	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	7
	Plochy bydlení - rodinné domy (BR)	7
	Plochy bydlení - bytové domy (BB)	8
	Plochy smíšené výrobní (VS)	8
	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)	8
	Plochy veřejných prostranství (PV)	8
	Plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP)	8
	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	9
	Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)	9
	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)	9
	Plochy lesní (NL)	9
	Plochy zemědělské (NZ)	9
	Plochy přírodní (NP)	10
	Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)	10
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci s právem vyvlastnění	11
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva	11
i)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	11
j)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	11
k)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií	11
l)	Vymezení staveb s podmíněným zpracováním architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem	11
m)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	11

SEZNAM VÝKRESŮ:

	<u>název</u>	
A1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
A2	HLAVNÍ VÝKRES	
A3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	

ÚZEMNÍ PLÁN KOTOPEKY - TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území

Na území obce Kotopeky je k datu září 2012 vymezeno celkem šest zastavěných území. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (A1) a hlavní výkres (A2).

b) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v okrese Beroun, Středočeském kraji. Řešeným územím je správní území obce Kotopeky (číselný kód: 534072), které tvoří katastrální území Kotopeky (číselný kód: 671071). Správní území má dvě části - část Kotopeky a část Tihava.

b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Územní plán Kotopeky si klade za cíl vytvořit územní předpoklady pro zachování specifické rázovitosti venkovského sídla, zachovat a podpořit přírodní hodnoty krajiny. Pro rozvoj podstatná je dobrá dopravní dostupnost větších sídelních útvarů (Hořovice, Žebrák).

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a to zejména přírodních a kulturních hodnot v krajině. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky zejména pro přiměřený rozvoj bydlení (včetně služeb v centrální části sídla), podmínky pro výhledový rozvoj dopravní infrastruktury a rozvoj cykloturistiky. Dále jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu širšího území před záplavami, podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření.

b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území

Kulturně-historické hodnoty

Územní plán Kotopeky vytváří podmínky pro ochranu všech kulturně-historických hodnot v území.

Návrhem ÚP je respektováno základní urbanistické členění řešeného území:

Tihava

- venkovské sídlo umístěné v blízkosti tvrziště, na vyvýšené místo podél cesty na Hořovice (ulicovka) a to v podobě jak zemědělských usedlostí, tak chalup. V historické části převažuje dochované tvarosloví původních staveb s dominantními stavbami dochovaných stodol a budovy bývalého ovčína.

Kotopeky

- venkovské sídlo umístěné do údolnice Červeného potoka s centrálním návesním prostorem s kapličkou sv. Václava, do kterého se obracejí původní zemědělské usedlosti a s dominantním panským statkem. Převažuje tradiční dochované tvarosloví původních staveb historického jádra. Rozšiřováním pozdější domkářské zástavby podél propojovací komunikace, došlo k zániku původní cezury mezi Kotopeky a Tihavou - vznikl hodnotný uliční prostor s venkovskými stavbami jednotně osazenými na pozemku se štíty orientovanými do ulice.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty:

- na celé území obce se musí nahlížet jako na území s archeologickými nálezy;
- evidovaná kulturní památka - mohylové pohřebiště v lese "Háj"; kaple sv. Jana Nepomuckého společně s pozůstatky tvrziště "Na baště"; budova bývalé válcovny č. p. 24 na samotě Valcverk.
- objekty drobné architektury - historický pamětní kříž věnovaný obětem napoleonského tažení z roku 1813 ; pomník padlým v 1. a 2. sv. válce (Kotopeky); pomník padlým v 1. sv. válce (Tihava).
- chránit dochované tvarosloví původních staveb historického jádra i ucelené domkářské zástavby.

Přírodní hodnoty

ÚP Kotopeky vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky).

Charakteristikou krajinného rázu místní části Kotopeky je umístění sídla v údolnici Červeného potoka a podél komunikací (zejména Tihava). Zbývající plochy katastrálního území jsou převážně určeny k zemědělskému využití.

Návrhem ÚP je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující nivu a vodoteč Červeného potoka s břehovými a doprovodnými porosty a rybníkem Valcverk; převážná část toku procházející obcí má upravené koryto;
- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující dolní úsek Dražovského potoka (Tihavy). Jedná se o sezonně zvodnělou vodoteč, která ve svém dolním úseku prochází lužním lesem "Bažantníci" a erozní činností v lese vytváří zahloubené meandry;
- přírodně hodnotná krajinná místa – lesní porosty "Bažantnice" a "Klobouček" se zbytky pevných hrází po zrušených rybnících na Dražovském potoce a jeho přítoku, s výstavky dubů, babyky a jasanů; "Háj" – přírodě blízký les s porosty dubohabřiny a suché acidofilní doubravy, s drobnou vodotečí a rybníčkem v lokalitě u Pohodnice;
- krajinný prostor zahrnující mírně zvlněnou otevřenou krajinu s převahou agrocenóz (luk a polí), s minimem prvků liniových porostů podél drobných vodotečí a polních cest;
- kulturně historický potenciál krajiny – mohylové pohřebiště "Háj", pozůstatek středověkého tvrziště na Tihavě s umělou vodní nádrží a kaplí sv. Jana Nepomuckého.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty:

- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona - les, vodní toky, rybníky a údolní nivu; údolní niva Červeného potoka je do návrhu ÚP Kotopeky převzata z Územně analytických podkladů Hořovic, kde byla vymezena na základě hranice bonitovacích půdně ekologických jednotek (BPEJ) půd nivních poloh;
- významný krajinný prvek navržený k registraci - "Klobouček" - remíz se zbytkem pevné hráze po zrušeném rybníku, dubohabřina s výstavky dubů na hrázi; v systému ekologické stability = interakční prvek; lokalita ledňáčka říčního – dle nálezuve databáze AOPK byl zvláště chráněný druh živočicha zaznamenán na dvou místech u Červeného potoka (stržená stěna na pravém břehu pod obcí, v blízkosti soutoku Červeného potoka s Tihavou)
- památné stromy:
Lípa Františka Josefa u obecní studny, cca 150 let stará lípa malolistá o obvodu kmene 262 cm a výšce 26 m;

- Stromořadí dubů letních* (obvod kmene 300 – 656 cm) a *jasorů babyk* (obvod až 250 cm), stáří 200 až 300 let, stromořadí podél cesty vedoucí po okraji lesa "Bažantnice"; *Lípa malolistá* – dva stromy staré asi 150 let, vysoké 19 m a o obvodu kmene 330 a 350 cm, u silnice na Hořovice;
- hodnotné části území - z hlediska krajinnotvorných způsobů využívání se jedná o pahorkatinnou polní krajinu. Území má výrazně zemědělský charakter, v jihovýchodní části se nacházejí dva větší lesní celky "Bažantnice" (lužní porost) a "Háj" (dubohabrový háj a suchá acidofilní doubrava), které společně s ekosystémem nivy Červeného potoka, Tihavy a jejího bezejmenného přítoku od "Kloboučku" příznivě ovlivňují ekologickou stabilitu řešeného území, resp. jsou nositeli biologické rozmanitosti kulturní krajiny;
 - přírodní biotopy, které se vyskytují ve fragmentech - hercynské dubohabřiny v lesních porostech "Bažantnice", "Háj" a "Klobouček", suché acidofilní doubravy a úzkolisté suché trávníky s výraznějším zapojením vytrvalých trav a bylin v lese a při okraji lesa "Háj"; údolní jasanovo-olšové luhy v pásu podél Červeného potoka a podél vodotečí v lesních porostech "Bažantnice", "Háj" a "Klobouček"; mezofilní ovsíkové louky v nivě Červeného potoka a v mozaice s křovinami na svazích nad obcí; vysoké křoviny ve formě liniových porostů a drobných remízků;
 - liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě.

c) Urbanistická koncepce

Dopravní dostupnost vůči nadřazeným sídelním útvarům má významný vliv na stabilizaci stávajícího stavebního fondu (bydlení) a na rozvojové tendence zejména v oblasti bydlení. Zastavěné území plní především obytnou funkci, menší roli má výroba.

Původní urbanistická struktura zůstává zachována.

Výrazným kompozičním záměrem v sídle je revitalizace údolí Červeného potoka, které je v územním plánu vymezeno plochami pro územní systém ekologické stability. Územní plán reguluje zastavitelné plochy s ohledem na ochranu krajinného rázu a údolní nivy potoka (záplavového území).

Z hlediska funkčního využití převažuje a nadále bude převažovat charakter smíšené obytné zástavby (historické jádro) a navazující plochy bydlení s převažujícím venkovským charakterem zástavby.

Cílem urbanistické koncepce je rovněž revitalizovat nevyužívané hodnotné objekty, zachovat a podpořit kulturně - historické jádro obou částí (Kotopeky, Tihava). Rozvoj mimo zastavěné území je soustředěn do okrajové polohy Tihavy (JV), navazuje na novodobou zástavbu izolovaných rodinných domů v zahradách a na stávající komunikační systém. Rozvoj v zastavěném území je soustředěn do prostorové cezury v Kotopekách navazující jednak ze severu na původní zástavbu venkovských zemědělských usedlostí, na domkářskou zástavbu východně "přes ulici" a ojedinelý solitér bytovky. Ze západu se lokalita dotýká údolní nivy Červeného potoka. Obě zastavitelné plochy s předpokládanou skupinovou zástavbou jsou podmíněny dalším podrobnějším zpracováním urbanisty. Zejména v rámci Z2 bude nezbytné najít odpovídající řešení, které reaguje na pestrost okolní zástavby (např. možnost ponechání částečně prostorové cezury pro veřejnou zeleň apod.).

Stávající území samotné nebude dále územně rozvíjeno. Nová samostatně vymezená plocha Z3 v krajině bude sloužit pro eventuální rozvoj silniční dopravní vybavenosti.

c.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Cílem koncepce uspořádání sídla je koordinace zájmů a vztahů v zastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany urbanistických a architektonických hodnot v sídle. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným využitím v zastavěném (resp. zastavitelném) území a liniové stavby v krajině.

Plochy zastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

- **(SV)** plochy smíšené obytné - venkovské zahrnují zejména zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami původního historického jádra (zemědělské usedlosti), navazující ucelená domkářská zástavba; v návrhu pak lokality vhodné pro bydlení s příměsí nerušící podnikatelské činnosti či hospodaření
- **(BV)** plochy bydlení - rodinné domy zahrnují zejména zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami navazující pozdější výstavby (domkářská zástavba, nová výstavba samostatně stojících rodinných domů v zahradách), v návrhu lokality vhodné pouze pro "čisté" bydlení
- **(BB)** plochy bydlení - bytové domy zahrnují zejména pozemky bytových domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků
- **(VS)** plochy smíšené výrobní - zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, ale i dopravní a technickou vybavenost.
- **(OV)** plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru
- **(PV)** plochy veřejných prostranství Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství - zejména návesní prostor, místní komunikace, účelové komunikace v sídle i krajině.
- **(ZP)** plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru zahrnují zejména pozemky zeleně v sídle udržované v přírodě blízkém stavu
- **(ZS)** plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená zahrnují zejména pozemky zahrad, sadů a další půdy související s obytným územím, kde převažuje přírodní či ochranný charakter (pozemky nevhodné pro zástavbu),
- **(DZ)** plochy dopravní infrastruktury - železniční doprava zahrnují pozemky drážních dopravních staveb a zařízení.
- **(DS)** plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava zahrnují zejména pozemky silnic a místních komunikací.

Pro vymezené plochy jsou stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (podmínky plošného a prostorového uspořádání - viz. kap. f).

c.2) Vymezení ploch přestavby

Návrhem ÚP Kotopeky je vymezena plocha přestavby.

Označení plochy:	P 1
Funkční využití:	plocha občanské vybavenosti - veřejná infrastruktura (OV)
Hlavní využití:	kulturně společenské centrum, využití pro sport a rekreaci v historické budově bývalého ovčína
Specifické podmínky:	Minimalizace zásahu do hmotového tvarosloví.

Architektonickou část projektové dokumentace bude vypracovávat autorizovaný architekt.

Označení plochy:	P 2
Funkční využití:	plocha veřejného prostranství
Hlavní využití:	cykloturistická trasa s doprovodnou zelení
Specifické podmínky:	Transformace bývalého drážního tělesa, podmínkou je zachování liniové zeleně. Stavba s návazností v k.ú. Sedlec u Žebráku.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Návrhem ÚP Kotopeky jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy:	Z 1 (Z1a, Z1b)
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR)
Hlavní využití:	plocha pro bydlení v rodinných domech s privátními zahradami na východním okraji Tihavy
Specifické podmínky:	Část plochy pro skupinovou výstavbu označenou Z1a prověřit územní studií. Ve studii navrhnout opatření minimalizující negativní dopad výstavby na ráz krajiny. Směrem do volné krajiny situovat pás zahrad. Podmínkou rozvoje je dále úprava přístupové komunikace (povrch, liniová zeleň) a to i po účely cyklo dopravy. V části Z1a je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Označení plochy:	Z 2
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
Hlavní využití:	neruší občanská vybavenost, služby, bydlení spojené s podnikáním a hospodařením v centrální části sídla
Specifické podmínky:	<u>Plochu prověřit územní studií.</u> Zástavbu umísťovat mimo hranice záplavového území Červeného potoka. Respektovat OP technické infrastruktury. Rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci.

Označení plochy:	Z 3
Funkční využití:	plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu dopravní vybavenosti (ve smyslu dříve vydaného územního rozhodnutí)
Specifické podmínky:	Zástavba je omezena na jeden hlavní objekt, pro navrhovanou stavbu může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen <u>autorizovaný architekt</u> . Dopravní zpřístupnění bude řešeno ze stávající účelové komunikace. Stavbu umístit mimo OP silnice.

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Kotopeky (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

- V sídle je nutno chránit zeleň na vymezených plochách veřejných prostranstvích - jedná se o dominantní zeleň zejména na návsi v Kotopekách či u obecní sudny (památný strom a další významná zeleň).
- Do systému sídelní zeleně jsou zahrnuty zejména pozemky zahrad, sadů a další půdy související s obytným územím, kde převažuje přírodní či ochranný charakter (obecně se jedná o pozemky nevhodné pro zástavbu jako jsou zahrady kolem tvrzíště na Tihavě, zahrady a louky v záplavovém území, poblíž lesa apod). Tyto jsou vymezené jako plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).
- Biokoridor v zastavěném území (Červený potok s přílehlými porosty) vymezuje plochy sídelní zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP). Do těchto ploch jsou mj. zahrnuty i další pozemky vodotečí a vodních nádrží v zastavěném území (včetně tvrzíště "Na baště" a pozemku u pamětního kříže) s přílehlými doprovodnými porosty.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

Letecká doprava

Návrh územního plánu není ve střetu se zájmy letecké dopravy (jsou respektována ochranná pásma) z neveřejného vnitrostátního letiště Tlustice.

Železniční doprava

Návrh územního plánu není ve střetu se zájmy železniční dopravy.

Severní okrajovou část zájmového území zasahuje výhledový koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 – (Nürnberg-) hranice SRN/ČR – Plzeň - Praha. Koridor resp. jeho část je do ÚP zahrnut jako územní rezerva R1. Katastrálním územím obce prochází železniční trať č. 170 Praha - Beroun - Plzeň - Cheb, která je součástí III. tranzitního železničního koridoru (koridor konvenční železniční dopravy C-E 40a – trať č. 170 Cheb-Plzeň).

V současnosti je dokončována úprava směrového oblouku v rámci optimalizace trati. Územním plánem je navržena transformace nevyužívaného oblouku drážního tělesa - přestavbová plocha P2 - a to pro účely cykloturistické trasy s doprovodnou zelení. Jedná se o liniovou stavbu s návazností v k.ú. Sedlec u Žebráku.

Silniční doprava

Ve smyslu schváleného zadání je třeba, i přes jisté lokální problémy, považovat trasy silnic II. a III. třídy ve správním území obce za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy je možné očekávat pouze v návaznosti na jejich případnou přestavbu či významnější stavební počiny v území.

V dlouhodobém horizontu je třeba počítat s postupnou úpravou tras silnic III. třídy pro vedení návrhové kategorie S7,5/50; úpravy by měly zohlednit požadavek na oddělení pěší a automobilové dopravy v zastavěném území.

Místní komunikace

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá nové rozvojové počiny v řešeném správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím připojení sjezdem na stávající komunikační síť obce (lokality Z1 a Z3), návrhem nových místních komunikací v rámci územním plánem podmíněných územních studií (lokality Z2). Podmínkou rozvoje části a lokality Z1 je dále úprava přístupové komunikace (povrch, liniová zeleň) a to i po účely cyklodopravy.

Doprava v klidu

Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektů.

Obsluha prostředky hromadné dopravy

Obsluha prostředky hromadné dopravy je vyhovující a zůstane zachována.

pozn.: Cestní síť, cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy - viz. kapitola e.3).

d.2) Technická infrastruktura

Jsou přípustná tato nová zařízení sítí technické infrastruktury v území:

- řady veřejného vodovodu,
- stoky splaškové oddílné kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod Hořovice,
- stoky oddílné dešťové kanalizace a další zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- stl plynovodní řady,
- trafostanice, včetně připojovacího vedení VN 22 kV,
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- kabelové trasy NN,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO, svítidla VO,
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu, reproduktory místního rozhlasu.

Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Srážkové odpadní vody budou v zastavěných územích zvládnány následovně: u jednotlivých nemovitostí (u nových bezprostředně, u starých postupně) s použitím vsaku nebo akumulčních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně).

Nevsáknuté srážkové vody, zejména z komunikací, jsou a budou do nejbližšího recipientu částečně odváděny oddílnou dešťovou kanalizací z betonových trub a částečně systémem rigolů, struh a propustků.

Stav likvidace dešťových vod se nebude zásadně měnit.

Protierozní a protipovodňová opatření jsou uvedena v kapitole e.4) a e.5).

Splaškové odpadní vody

Územní plán, v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací pro stavební povolení, navrhuje koncepci likvidace splaškových odpadních vod odkanalizováním Kotopek včetně Tihavy na společnou ČOV Hořovice.

Kotopeky jsou gravitačně odkanalizovány do čerpací stanice ČS1 u mostku přes Červený potok s propojovacím výtlačným řadem do místní části Tihava s čerpací stanicí ČS2 na jejím jižním okraji (pozemková parcela č. 553/2). Odtud jsou splaškové odpadní vody vedeny výtlačným řadem na ČOV Hořovice. Na hlavním výkresu je zobrazen pouze výtlačný řad od ČS2 na ČOV Hořovice (část řadu spadá do sousedního k.ú. Hořovice) a umístění čerpacích stanic.

Na samotách bude i nadále zachován stávající systém (tam, kde jsou septiky, budou tyto zrekonstruovány na bezodtokové jímky nebo budou nahrazeny novými bezodtokovými jímkami, veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách budou převáženy fekavozem a likvidovány na centrální čistírně odpadních vod).

Zdroje vody, zásobování vodou

Stávající zásobování vodou v Kotopekách a místní části Tihava z veřejné vodovodní sítě napojené na skupinový vodovod BKDZH bude zachováno i nadále.

Dále lze konstatovat, že je zde technicky možné připojení uvažovaných rozvojových lokalit na stávající část rozvodné vodovodní sítě. Lokalita Z3 bude zásobena z domovní studny.

Potřeba požární vody bude i nadále zajištěna prostřednictvím veřejného vodovodu (požární hydranty) či odběry z Červeného potoka. U Lokality Z3 bude prověřeno zajištění požární vody v navazujícím územním řízení.

Elektrifikace

Požadavky na zvýšení el. příkonů, popř. nové el. odběry budou řešeny postupně podle vznikajícího požadavku a finančních možností úpravou stávajících distribučních sítí (posílením stávajících trafostanic).

Na samotě Z3 je v souladu s dříve vydaným územním rozhodnutím navržena nová distribuční trafostanice. Trasu připojovacího vedení určí navazující projektová dokumentace.

Zřízení dalších trafostanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné. Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v částech procházejících sídlem v podzemní trase kabelem VN 22 kV. Stavby v zastavitelných plochách budou připojeny vždy podzemní kabelovou trasou NN.

Zásobování zemním plynem

V současnosti je realizován pouze přírodní stl plynovod k samotě Valcverk, který navazuje na stl rozvodnou síť města Hořovice .

Obec Kotopeky není plynofikovaná a ani ve výhledu nejsou požadavky na plošnou plynofikaci.

Telekomunikace

Návrhem ÚP jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě. Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy.

Veřejné osvětlení

Rozvody VO budou realizovány i k zastavitelným plochám. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

d.3) Občanské vybavení

Občanské vybavení tvoří stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

V rámci přestavbové plochy P1 je v rámci historické budovy bývalého ovčína na Tihavě navržena plocha občanské vybavenosti - veřejná infrastruktura (OV) s možností zbudování např. kulturně společenského centra, či s možným využitím pro sportovně-rekreační vyžití apod.

Stávající funkční zařízení občanského vybavení (v Kotopekách Obecní úřad s knihovnou, hasičská zbrojnice; na Tihavě kaple sv. Jana Nepomuckého) budou zachována (podrobný popis v části odůvodnění). Vzhledem k

důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

d.4) Veřejná prostranství

Návrhem územního plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství v obci zahrnující komunikační systém - místní a účelové komunikace. Při úpravách veřejného prostranství musí být respektovány stávající prvky drobné architektury a pro sídlo významná zeleň (viz. kapitola c.5).

Územním plánem jsou nové plochy veřejného prostranství navrženy v rámci přestavbové plochy P2 a to pro cykloturistickou trasu s doprovodnou zelení.

Další veřejně přístupné pozemky budou navrhovány podrobnějšími územními studii podmíněnými územním plánem pro rozvoj v zastavitelných plochách Z1a, Z2.

d.5) Nakládání s odpady

Systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu a systém nakládání se stavebním odpadem je upraven Obecně závaznou vyhláškou obce Kotopeky.

V řešeném území jsou evidovány lokality s povolením k ukládání odpadů - jedná se o společnost "Radek Škvára – Odpady", která se specializuje na nakládání s odpady. Firma poskytuje komplexní služby v oblasti odpadového hospodářství – odvoz odpadů, likvidace odpadů, demolice objektů, ekologická likvidace autovraků apod. v souladu se zákonnými podmínkami.

Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou navrženy. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

(NP) plochy přírodní - s největším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (vymezená lokální biocentra, VKP); plochy přírodní nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, popř. plochy prvků systému ekologické stability ap; vyjímečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NZ) plochy zemědělské - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

(NL) plochy lesní - zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

(NSx) plochy smíšené nezastavěného území - zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu. Index přípustných funkcí: p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná/izolační/protierozní, d - dopravní, r - rekreační.

Pro vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz. kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

e.2) Územní systém ekologické stability

Návrh ÚP Kotopeky závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a to na lokální úrovni. Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a interakční prvky společně s významnými krajinnými prvky.

Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy (VPO).

Lokální biocentra

- LBC 58 „Valcverk“ - lokální biocentrum funkční, rozloha 3,5 ha; zahrnuje rybník s břehovými porosty a přílehlou přírodě blízkou loukou.
Návrh opatření: pravidelné kosení louky a travnatých částí břehů a okolí rybníka, nehnojit
- LBC 59 „Bažantnice“ - lokální biocentrum funkční, výměra 9,4 ha; část lesního porostu v bažantnici, zahrnuje dolní meandrující úsek Dražovského potoka (Tihavy), zbytky hráze zrušeného rybníka, lužní porost a dubohabřinu s výstavky dubů, babyky a jasanů. Les zvláštního určení, kategorie 32c - lesy příměstské se zvýšenou rekreační funkcí; lesní oddělení 915, část porostu C, lesní typy 1L2 - jilmový luh bršlicový, 1V2 - vlhká habrová doubrava bršlicová (válečková).
Návrh opatření: vyhovuje stávající stav, postup dle lesního hospodářského plánu
- LBC 60 „Háj“ - lokální biocentrum funkční, výměra 6,8 ha. Ochuzená suchá acidofilní doubrava a částečně i dubohabřina s nepůvodní kulticenózou smrku. Les zvláštního určení, kategorie 32c - lesy příměstské se zvýšenou rekreační funkcí; lesní oddělení 915, část porostu E, lesní typy 211 - uléhavá kyselá buková doubrava s bikou chlupatou, 2S2 - svěží buková doubrava biková s ostřicí prstnatou.
Návrh opatření: potlačit podíl SM ve skladbě dřevin, při obnově podpořit druhovou skladbu dle lesní typologické jednotky.

Lokální biokoridory

- LBK 56-58 – lokální biokoridor vedený v trase Červeného potoka, funkční; zahrnuje vlastní vodoteč, břehové a doprovodné lužní a luční porosty, prochází zastavěným územím obce; délka v řešeném území 1820 m, šířka min. 20 m.
- LBK 58-59 – lokální biokoridor vedený v trase Dražovského potoka (Tihavy), funkční; zahrnuje vlastní vodoteč a břehové porosty od soutoku s Červeným potokem k Bažantnici. Prochází podél zastavěného území Tihavy v délce 173 m, šířka min. 20 m.
- LBK 59-60 – lokální biokoridor propojující LBC 59 „Bažantnice“ a LBC 60 „Háj“; v lesních porostech a v zeleném pásu podél zastavěného území funkční, v polní trati podél polní cesty vymezený, částečně funkční,

- z větší části navržený k založení. Celková délka 1222 m, z toho funkční úseky 672 m, navžený úsek 550 m; šířka min. 20 m
- LBK 60-X – lokální biokoridor vedený při okraji lesního porostu směrem od LBC 60 „Háj“ jižním směrem po hranici k.ú. Lochovice; funkční, v řešeném území délka 467 m, šířka min. 20 m.

Interakční prvky

Na lokální úrovni jsou vymezeny interakční prvky zahrnující přírodě blízká společenstva a přírodní biotopy. Interakční prvky nedosahují parametrů (popř. výrazně přesahují parametry) biocenter a biokoridorů, významně se však podílejí na zvýšení ekologické stability v krajině. Na základě kontextového mapování Natura 2000 byly v řešeném území vymezeny následující interakční prvky:

- VKP1 Klobouček – remízek v poli na místě v minulosti zrušeného rybníku umístěném v pramenné oblasti bezejmenného pravostranného přítoku Dražovského potoka (Tihavy), přírodě blízké porosty dubohabřiny s výstavky dubů a degradované olšovo-jasanové luhy; rozloha 2,7 ha. Les zvláštního určení kategorie 32c - lesy příměstské se zvýšenou rekreační funkcí (část); lesní oddělení 915, porost G, lesní typy 2S2 - svěží buková doubrava biková s ostřicí prstnatou a 1V2 - vlhká habrová doubrava bršlicová (válečková);
- IP1 břehové a doprovodné liniové dřevinné a luční porosty bezejmenného přítoku Dražovského potoka (Tihavy) od Kloboučku; rozloha 1,6 ha;
- IP2 terénní vlna na svahu nad obcí Kotopeky s fragmentem degradovaného olšovo-jasanového luhu, křovinami a vlhkou ovsíkovou loukou; rozloha 1,2 ha;
- IP3 remízek a keřové linie v lokalitě Na boru; lesní oddělení 915, porost A, lesní typ 2I4 - uléhavá kyselá buková doubrava černýšová; rozloha cca 1,9 ha;
- IP4 remízek v poli podél sezonně zvodnělé vodoteče, fragment olšovo-jasanového luhu a vysokých křovin. Navazuje na zastavitelnou plochu Z3; rozloha 0,4 ha;
- IP5 vlhká květnatá louka v nivě Červeného potoka pod Valcverkem, přírodní biotopy T1.1 – mezofilní ovsíkové louky s přechody ke střídavě vlhkým bezkolencovým, aluviálním psárkovým a vlhkým pcháčovým loukám; podél potoka břehové a doprovodné porosty jasanovo-olšových luhů; při soutoku s Dražovským potokem (Tihavou) zaznamenám výskyt chráněného ledňáčka říčního.

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Cestní síť

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je poměrně hustá a je stabilizovaná. Cesty slouží zejména hospodářskému (zemědělskému a lesnickému využití), cykloturistice a pěší turistice. Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

Cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy

Řešeným územím prochází značená turistická trasa - zelená (Hořovice - Tihava - Netolice - Lochovice). Značené cyklotrasy č. 3, č. 302 a č. 303 se nacházejí v kontaktní či blízké poloze vůči řešenému území. Hustá komunikační síť silnic s relativně nižšími intenzitami silniční dopravy představují vcelku dobré podmínky pro větší rozvoj cykloturistické dopravy.

- Územním plánem byl navržen rozvoj těchto cykloturistických tras:
- trasa po nevyužívaném drážním tělese (přestavbová plocha P2) - směr Sedlec,
- trasa po stávajících účelových komunikacích kopírující zelenou turistickou trasu (ve směru Hořovice-Netolice),
- trasa po stávajících účelových komunikacích a silnici III. třídy (ve směru Tlustice - Kotopeky - Tihava).

e.4) Protierozní opatření

V území se projevuje vodní eroze a to zejména podél východního okraje střední části obce. V těchto místech (v kontaktu se zastavěným územím obce) je územním plánem navrženo převést pozemky 485/4 - 0,2300 ha; 485/1 (část) - 1,5220 ha do kultury trvalých travních porostů - louky. Dojde ke zpevnění půdy kořenovým systémem vegetace a zmenší se rychlost proudění povrchově stékající vody. Nový územní plán návrhem regulativů zohledňuje fakt, že intenzivní hospodářské využívání těchto pozemků bude doprovázeno významnou měrou funkcí půdoochrannou, protierozní.

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p – přírodní, o – ochranná/protierozní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Zemědělským subjektům hospodařícím na erozně ohrožených pozemcích jsou územním plánem doporučena tato opatření:

- opatření organizační zahrnují především:
 - vhodné umístění pěstovaných plodin,
 - pásové pěstování plodin
 - optimální tvar a velikost pozemku
 - vegetační pásy mezi pozemky
 - záchytné travní pásy
- opatření agrotechnická:
 - zásada provádění agrotechnických operací ve směru vrstevnic,
 - půdoochranné obdělávání,
 - protierozní orba.

Větrnou erozí půdy nejsou ohroženy

e.5) Ochrana před povodněmi

Pro hlavní místní recipient Červený potok jsou správcem toku stanovená záplavová území - Q₁₀₀, aktivní zóna záplavového území. Stanovené záplavové území zasahuje do zastavěné části sídelního útvaru. Umístění staveb v záplavových územích a na pozemcích při vodních tocích podléhá souhlasu vodohospodářského orgánu podle zákona o vodách.

Do záplavového území okrajově zasahuje rozvojová lokalita Z2 – pro plochu je dána podmínka: "Zástavbu umísťovat mimo hranice záplavového území Červeného potoka". V inundaci vodního toku je do budoucna vyloučena možnost nové výstavby. Přesto pro tuto rozvojovou lokalitu bude nutný souhlas vodohospodářského orgánu.

Drobné vodoteče byly v minulosti zregulovány a ve většině případů tvoří hlavní meliorační zařízení odvodněných ploch. Tyto drobné vodoteče nemají vyhlášeno záplavové území.

- V rámci návrhu ÚP jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - podél koryta vodních toků a vodních ploch je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
 - navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél drobných vodních toků a v okolí obce smíšeným funkcím (index p - přírodní, v - vodohospodářská, o -

ochranná). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“, „v“, „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Vyhrazením dostatečně širokých pásů se umožní provedení revitalizace vodních toků, eventuální výstavba retenčních nádrží apod.;

- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přisušku).

e.6) Rekreace

Obec nepatří mezi tradičně využívaná sídla pro rekreaci. Rekreační využívání staveb (chalupaření) je minimální. Dobré podmínky jsou zejména pro cykloturistiku a turistiku.

V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz. podmínky využití ploch - kap. f).

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin

V katastrální území Kotopeky se nevyskytuje žádné výhradní ložisko, chráněné ložiskové území ani dobývací prostor, které by bylo nutno respektovat.

Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Návrh ÚP Kotopeky vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

SV

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> bydlení se smíšenou funkcí pro podnikatelské aktivity a veřejnou vybavenost v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení
přípustné využití:	pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (pouze však stávající), pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy. Vše ostatní.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Při veškerých stavebních činnostech nesmí dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici) - nutno respektovat stávající uliční čáry, měřítko i charakter převažující zástavby. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení (stavby pro rekreaci) a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku (přípustný kontakt s místní komunikací). Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty (mezi přilehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa). Pro zastavitelné plochy je zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max. 30%.

BR

Plochy bydlení - rodinné domy (BR)

hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, za předpokladu splnění podmínek daných prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Pro zastavitelné plochy je zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max. 20%. Výšková hladina zástavby v zastavitelných plochách max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkrovní).

BB**Plochy bydlení - bytové domy (BB)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky bytových domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství (včetně dětských hřišť), pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Vše ostatní.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Limitní výška je dána stávajícím bytovým domem. Zastavěnost plochy včetně zpevněných ploch max. 40%.

VS**Plochy smíšené výrobní (VS)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení,
přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména odstavné a parkovací plochy), pozemky a zařízení občanské vybavenosti (např. obchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky veřejných prostranství, pozemky ochranné zeleně,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití:	Takové stavby a zařízení (včetně související dopravní obsluhy), jejichž negativní účinky a vlivy narušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.
podmínky prostorového uspořádání:	V zastavěném území pro zástavbu přednostně využít stávající stavební parcely (přestavby, asanace dnes nevyužívaných objektů).

OV**Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a lázeňství, tělovýchovu a sport).
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně ap.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch občanského vybavení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení či případně dalších bytových jednotek, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Vše ostatní.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Nejsou vzhledem k rozsahu stanoveny.

PV**Plochy veřejných prostranství (PV)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství,
přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky, přístupové komunikace) pozemky a zařízení občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství, Vše ostatní.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Pro umístování nových staveb v zastavěném území platí omezení velikosti zastavěné plochy do 25 m ² .

ZP**Plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru (ZP)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky zeleně v sídle udržované v přírodě blízkém stavu - například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím (biokoridory),
přípustné využití:	pozemky ostatní zeleně v sídle mající např. ochranný a izolační charakter, údržba a ochrana chráněných prvků přírody, údržba a ochrana technického zařízení, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cykloturistických cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny, revitalizace vodních toků, vodních ploch Vše ostatní.
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Nejsou stanoveny.

ZS**Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky zahrad, sadů, vinic a další zemědělské půdy související s obytným územím,
přípustné využití:	revitalizace vodních ploch, pozemky ostatní zeleně v sídle mající např. ochranný charakter, pozemky související dopravní infrastruktury účelové komunikace sloužící převážně k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury,
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Pro změny staveb a umístování nových staveb v zastavěném území platí, že na pozemku může být umístěn vždy pouze jeden objekt stavby odpovídající využití hospodaření na zahradě o velikosti zastavěné plochy do 25 m ² .

DZ**Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DZ)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pro zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení. obvod dráhy (včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně),
přípustné využití:	pozemky zařízení pro drážní dopravu - zejména stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty
podmíněně přípustné využití:	provozní budovy a dále pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, navazují-li na zastavěné území
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Nejsou stanoveny.

DS**Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky silnic a místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, protihluková opatření),
přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy),
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Výšková hladina zástavby v zastavitelné ploše Z3 max. 1 nadzemní podlaží, nejvýše 6 m od rostlého terénu. Zastavěnost plochy Z3 včetně zpevněných ploch max. 15%; výstavba omezena na jeden hlavní objekt.

NL**Plochy lesní (NL)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.
přípustné využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Nejsou stanoveny.

NZ**Plochy zemědělské (NZ)**

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.
přípustné využití:	pozemky zemědělského půdního fondu, prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků, mohou být však využívány i jako cykloturistické cesty), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. - pro zemědělskou produkci budou realizovány jen stavby, které mají přímou vazbu na činnost zajišťovanou v dané ploše; - dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny: požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i v území, ochrana před erozí ohrožeností, zastoupení interakčních prvků).

- oplocování pozemků je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, sady, zahrady, výběhy, pastevecké areály (formou ohradníků), apod.; o nutnosti nového oplocování rozhodne v jednotlivých případech úřad územního plánování.

NP**Plochy přírodní (NP)**

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Cílem vymezení je územní ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území). Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý relativně nerušený vývoj přírodních společenstev.
hlavní využití:	pozemky navržené k ochraně (biocentra)
přípustné využití:	pozemky částí prvků ÚSES a zvláště chráněných částí přírody, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny
nepřípustné využití: podmínky prostorového uspořádání:	Vše ostatní. Nejsou stanoveny.

NSx**Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)**

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Cílem vymezení je zejména zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi. Výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost. Plochy smíšené nezastavěného území „NSx“ jsou blíže popsány indexem přípustných funkcí, a to kombinací zastoupených funkcí z následující množiny: p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná, d - dopravní, r - rekreační.
hlavní využití:	p - přírodní - územní ochrana zákonem chráněných území, územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území); ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem, pozemky ochranné zeleně; v - vodohospodářská - plochy s vodohospodářskou funkcí, území vodních ploch a koryt vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území; revitalizace vodních toků, umístění vodohospodářských staveb (vodního díla); z - zemědělská - pozemky zemědělského půdního fondu (mimo velkovýrobní formy) s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, extenzivní sady a zahrady s travním krytem – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.); l - lesní - pozemky určené k plnění funkcí lesa (zejména les zvláštního určení, lesy ochranné ap.) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci; pěstování dřevin možné za podmínek, že budou použity původní (autochtónní) dřeviny odpovídající danému stanovišti; o - ochranná/izolační - prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami ap.); izolační prostor mezi obytnými plochami a dopravními stavbami); /protierozní - plochy, kde budou ve vyšší míře uplatněna opatření k ochraně před vodní erozí, možná je kombinace organizačních (zatravnění) a agrotechnických protierozních opatření (protierozní technologie pěstování plodin); r - rekreační - vybavení a vybrané stavby a opatření pro nepobytovou (!) rekreaci a sport (např. turistické cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, odpočivné altánky a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, informační prvky, sportovní a herní prvky – areály zdraví, hřiště apod.); - výstavba účelových komunikací, - pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cyklotras, cyklostezek, hiposteze, turistických pěších cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích), - výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo plochu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.
přípustné využití:	jen ty stavby (opatření), které mají přímou vazbu na činnost zajišťovanou v dané ploše a za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody. Vše ostatní (např.): hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů, aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu, nenávratné poškození půdního povrchu, změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa, provádění terénních úprav značného rozsahu, zneškodňování odpadů, výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru, výstavba a činnosti nesouvisející s funkcemi zastoupenými v dané zóně (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat).
podmíněně přípustné využití:	
nepřípustné využití:	

podmínky prostorového uspořádání: veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajinného rázu, oplocování pozemků je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, sady, zahrady, výběhy, pastevecké areály (formou ohradníků), apod.; o nutnosti nového oplocování rozhodne v jednotlivých případech úřad územního plánování.

Pozn.: Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. A2 (Hlavní výkres).

Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce návrhu ÚP Kotopeky.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci s právem vyvlastnění
Návrhem ÚP Kotopeky nejsou vymezeny.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva

- Je vymezena plocha veřejného prostranství, pro kterou je možné uplatnit předkupní právo:

Veřejné prostranství:

PP1 - plocha veřejného prostranství
(cykloturistika, doprovodná zeleň)

k.ú. Kotopeky; pozemková parcela KN č.: 253/3

předkupní právo: Obec Kotopeky

Rozsah plochy s možností uplatnění předkupního práva je vymezen ve výkresu č. A3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Návrhem ÚP Kotopeky je vymezena plocha územní rezervy (vymezená plocha či koridor, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití).

Označení plochy:

R 1

Funkční využití:

územní rezerva určená pro koridor železniční vysokorychlostní dopravy VR 1 – (Nürnberg-) hranice SRN/ČR – Plzeň - Praha zasahující severní okraj k.ú. Kotopeky

j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Návrhem ÚP jsou vymezeny plochy Z1a a Z2, kde rozhodování o změnách v území je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohodou o parcelaci).

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií

Návrhem ÚP jsou vymezeny plochy Z1a a Z2 s prověřením změn jejich využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh podrobnějších prostorových regulativů a členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 4 roky od vydání územního plánu. Rozsah plochy s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresu č. A1 návrhu ÚP (Výkres základního členění území).

l) Vymezení staveb s podmíněným zpracováním architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem

V případě zásahu do hmotového tvarosloví v rámci přestavbové plochy P1 je dána podmínka, že pro navrhovanou stavbu může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Pro navrhovanou stavbu v rámci lokality Z3 může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.

m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Textová část návrhu ÚP má 11 číslovaných stran, titulní list a 2 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah. Grafická část návrhu ÚP má 3 výkresy (A1. Výkres základního členění území, A2. Hlavní výkres, A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).