

# ÚZEMNÍ PLÁN KOZLY

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

P O Ř I Z O V A T E L  
M Ě S T S K Ý Ú Ř A D Č E S K Á L Í P A  
N Á M Ě S T Í T . G . M A S A R Y K A Č P . 1  
4 7 0 3 6 Č E S K Á L Í P A

Z P R A C O V A T E L  
T E N E T , S P O L . S R . O . , A R C H I T E K T O N I C K Ý A T E L I É R  
H O R S K Á Č P . 6 4  
5 4 1 0 1 T R U T N O V 1

M Ě Ř Í T K O

P Ř Í L O H A Č Í S L O

**A**

Z A K Á Z K A Č Í S L O

0 7 0 1 7 2

PROJEKTANT: ING. ARCH. VLADIMÍR SMILNICKÝ, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT, ČKA 00 503

**Obsah textové části územního plánu**

1. Vymezení zastavěného území	3
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
2.1 Zásady celkové koncepce rozvoje území obce	4
2.2 Hlavní cíle rozvoje obce	4
2.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot	4
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
3.1 Urbanistická koncepce	5
3.2 Vymezení zastavitelných ploch	6
3.3 Vymezení systému sídelní zeleně	9
4. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	10
4.1 Koncepce dopravní infrastruktury	10
4.2 Koncepce technické infrastruktury	10
4.3 Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury	11
4.4 Koncepce veřejných prostranství	11
5. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	12
5.1 Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití	12
5.2 Územní systém ekologické stability	12
5.3 Prostupnost krajiny	12
5.4 Protierozní opatření	12
5.5 Opatření proti povodním	12
5.6 Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	13
5.7 Koncepce rekreačního využívání krajiny	13
5.8 Plochy pro dobývání nerostů	13
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu	14
6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání	14
6.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu	17
6.3 Obecné podmínky prostorového a hmotového uspořádání u všech ploch s rozdílným způsobem využití	18
6.4 Základní podmínky ochrany zdraví před hlukem	18
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	19

- 
- |  |    |
|--|----|
| 8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo  | 20 |
| 9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření   | 21 |
| 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | 22 |
| 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9  | 23 |
| 12. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)  | 24 |
| 13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt  | 25 |
| 14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona   | 26 |
| 15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části   | 27 |

## 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území v územním plánu Kozly (dále také „ÚP Kozly“) je vymezeno k 1.1.2010 a jeho plocha (výměra) je 23,1328 hektarů.

Zastavěné území je vymezeno v těchto výkresech územního plánu:

- *B.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ*
- *B.2 HLAVNÍ VÝKRES*

## 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### 2.1 Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Základními zásadami celkové koncepce rozvoje obce Kozly jsou:

- ochrana stávajících přírodních, civilizačních, kulturních a urbanistických hodnot řešeného území,
- rozvoj ploch pro bydlení (výstavba izolovaných rodinných domů venkovského typu) v plochách navazujících na zastavěné území i v zastavěném území,
- rozvoj ploch pro sport.

### 2.2 Hlavní cíle rozvoje obce

Hlavními cíli rozvoje obce Kozly je:

- vytvoření podmínek pro rozvoj bytové výstavby a zvýšení počtu obyvatel,
- vytvoření podmínek pro dobudování a zlepšení veřejné infrastruktury,
- ochrana přírodních, civilizačních, kulturních, urbanistických a architektonických hodnot na území obce.

### 2.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území obce Kozly je:

- z hlediska ochrany přírodních hodnot:
  - respektovat stávající ochranu přírody v celém řešeném území,
  - vytvářet podmínky pro ochranu stávajících (funkčních) a založení nových prvků (biocentra, biokoridory) územního systému ekologické stability,
  - respektovat a zachovávat jedinečnost celého území i jeho částí,
  - zachovávat přirozenou vazbu zastavěného území na volnou krajinu.
- z hlediska ochrany civilizačních hodnot:
  - vytvářet podmínky pro zachování a dobudování dopravní a technické infrastruktury s prioritou na výstavbu chodníků pro pěší.
- z hlediska ochrany kulturních, urbanistických a architektonických hodnot:
  - zachovávat stávající historickou urbanistickou strukturu a kompozici zastavěného území, stávající měřítko zástavby a nepřekročit stávající výškovou hladinu zástavby,
  - v zastavitelných plochách hustotu zástavby přizpůsobit stávající okolní hustotě zástavby.
  - chránit kulturní, architektonické a archeologické dědictví.

### 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### 3.1 Urbanistická koncepce

##### Základní koncepce rozvoje území obce

Území obce Kozly je z hlediska rozsahu požadovaného rozvoje rozděleno na dvě základní části a to na:

- území, kde je jeho rozvoj nežádoucí a vyloučen (nezastavitelné území),
- území, kde je jeho rozvoj možný (zastavěné území, zastavitelné plochy).

Z hlediska rozvoje stávajícího nebo požadovaného způsobu využití území (ploch) je rozvoj území obce Kozly prioritně zaměřen na rozvoj bydlení.

V řešeném území je nežádoucí:

- výstavba objektů pro jakoukoliv novou výrobu,
- výstavba objektů pro velkoplošný maloobchod,
- výstavba objektů pro skladování mimo plochu výroby a skladování,
- výstavba nových nadzemních vedení od 35 kV do 220 kV včetně,
- výstavba řadových rodinných domů.

Plocha stávajícího výrobního a skladovacího areálu (plocha výroby a skladování) bude zachována bez možnosti jejího rozšíření.

##### Ochrana hodnot území

Při uplatňování ÚP Kozly a rozhodování budou:

- respektovány a naplňovány:
  - podmínky ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti České středohoří,
  - podmínky ochrany území vodních zdrojů a jejich ochranných pásem,
- chráněny:
  - vymezené biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability a krajinný ráz,
  - historicky cenné a významné objekty (stavby),
  - vzrostlé stromy a solitéry v zastavěném území,
  - významné kompozice nelesní zeleně v nezastavěném území

Při uplatňování ÚP Kozly a rozhodování bude celé řešené území chráněno jako území s výskytem archeologického dědictví (území s archeologickými nálezy).

##### Plošné a prostorové uspořádání

ÚP Kozly v oblasti plošného a prostorového uspořádání stanovuje tyto základní koncepční podmínky:

- zachovat stávající urbanistickou strukturu, výškové, plošné a prostorové uspořádání v zastavitelném území
- v ostatním nezastavěném území respektovat stávající plošné a prostorové uspořádání krajiny.

Urbanistická koncepce je v ÚP Kozly vyjádřena i v dalších bodech textové části a to v:

- bodě 4) *Koncepce infrastruktury a podmínky pro její umístování,*
- bodě 5) *Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně,*
- bodě 6) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu.*

V grafické části ÚP Kozly je urbanistická koncepce zobrazena (vyjádřena) v hlavním výkresu.

### 3.2 Vymezení zastavitelných ploch

ÚP vymezuje 14 zastavitelných ploch o celkové výměře 7,4416 ha.

Tabulka č. 1

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha
<b>Z1</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	1,2418
<b>Z2</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,4062
<b>Z3</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,5663
<b>Z4</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,1453
<b>Z5</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,9651
<b>Z6</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,9509
<b>Z7</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,3753
<b>Z8</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,9829
<b>Z9</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,1787
<b>Z10</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,1322
<b>Z11</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,1071
<b>Z12</b>	Plocha občanského vybavení pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport (OS)	0,8735
<b>Z13</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2697
<b>Z14</b>	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,2466

**Základní charakteristika zastavitelných ploch**

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z1</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	1,2418 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba max. 8 izolovaných rodinných domů (objektů pro rodinnou rekreaci).

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z2</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu
Rozloha:	0,4062 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 2 izolovaných rodinných domů (objektů pro rodinnou rekreaci).

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z3</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,5663 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 2 izolovaných rodinných domů (objektů pro rodinnou rekreaci).

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z4</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,1453 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 1 izolovaného rodinného domu (objektu pro rodinnou rekreaci).

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z5</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,9651 ha.
Podmínka pro rozhodování:	zpracování územní studie
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 4 izolovaných rodinných domů (objektů pro rodinnou rekreaci).

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z6</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.



Rozloha:	0,9509 ha.
Podmínka pro rozhodování:	zpracování územní studie
Specifické koncepční podmínky využití:	před zahájením výstavby je potřeba stanovit podmínky výstavby v aktivní zóně sesuvného území pro výstavbu 4 izolovaných rodinných domů (objektů pro rodinnou rekreaci).
<b>Označení ploch:</b>	<b>Z7</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,3753 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 1 rekreačního objektu pro rodinnou rekreaci a 1 izolovaného rodinného domu (objektů pro rodinnou rekreaci).
<b>Označení ploch:</b>	<b>Z8</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,9829 ha.
Podmínka pro rozhodování:	zpracování územní studie
Specifické koncepční podmínky využití:	před zahájením výstavby je potřeba stanovit podmínky výstavby v aktivní zóně sesuvného území pro výstavbu 5 izolovaných rodinných domů (objektů pro rodinnou rekreaci).
<b>Označení ploch:</b>	<b>Z9</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,1787 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 1 izolovaného rodinného domu (objektu pro rodinnou rekreaci).
<b>Označení ploch:</b>	<b>Z10</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,1322 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 1 izolovaného rodinného domu (objektu pro rodinnou rekreaci).
<b>Označení ploch:</b>	<b>Z11</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Rozloha:	0,1071 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 1 izolovaného rodinného domu (objektu pro rodinnou rekreaci).

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z12</b>
Základní využití plochy:	výstavba víceúčelového hřiště.
Rozloha:	0,8735 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	nejsou stanoveny.

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z13</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,2697 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 1 izolovaného rodinného domu (objektu pro rodinnou rekreaci).

<b>Označení ploch:</b>	<b>Z14</b>
Základní využití plochy:	bydlení v rodinných domech venkovského typu.
Rozloha:	0,2466 ha.
Specifické koncepční podmínky využití:	výstavba 2 izolovaných rodinných domů (objektů pro rodinnou rekreaci).

### 3.3 Vymezení systému sídelní zeleně

ÚP Kozly nevymezuje žádné plochy, které by tvořily systém sídelní zeleně. Sídelní zeleň je součástí ploch smíšených obytných – venkovských.

Krajinná zeleň je doplněna o plochy zeleně – vysoký nálet (NN).

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování

### 4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající koncepce dopravní infrastruktury v území obce Kozly, která je tvořena silniční sítí místních komunikací a krajskými silnicemi III. třídy se nezmění.

ÚP Kozly nevymezuje žádné nové koridory pro budování nových komunikací. Kapacita stávajících komunikací je i pro výhledové období a navrhovanou zástavbu ve vymezených zastavitelných plochách dostačující.

Stávající koncepci dopravní infrastruktury obce je možné doplnit o návrh chodníků u silnice III. třídy v zastavěném území.

Nové komunikace v zastavitelných plochách budou dopravně napojeny na stávající místní komunikační síť obce Kozly jako obousměrné dvoupruhové v modifikované úpravě se šířkou vozovky min. 4,50 m s bezpečnostními odstupy, přičemž míjení protijedoucích vozidel bude umožněno buď v prostoru tzv. výhyben nebo u zpevněných vjezdů k jednotlivým objektům.

U nově budovaných objektů je nutné vybudovat odpovídající počet parkovacích míst.

### 4.2 Koncepce technické infrastruktury

Stávající koncepce technické infrastruktury v území se ÚP Kozly výrazně nezmění. Nové trasy vedení velmi vysokého napětí jsou umístěny do stávajícího koridoru technické infrastruktury, která vede jižně od zastavěného území obce.

ÚP Kozly vymezuje:

- koridor technické infrastruktury TI1 (v ZÚR LK označen PUR01) pro umístění vedení velmi vysokého napětí 400 kV (TR Chotějovice – TR Babylon),
- koridor technické infrastruktury TI2 (v ZÚR LK označen E3) pro umístění vedení vysokého napětí 2 x 110 kV (TR Babylon – Štětí),
- koridor technické infrastruktury TI3 (v ZÚR LK označen E4) pro umístění vedení vysokého napětí 110 kV (TR Babylon – TR Děčín Želenice),
- koridor technické infrastruktury TI4 a TI5 (v ZÚR LK označen E6) pro umístění vedení vysokého napětí 110 kV (TR Babylon – TR Česká Lípa Dubice).

ÚP Kozly umožňuje:

- realizovat zdvojené vedení velmi vysokého napětí 400 kV v trase stávajícího vedení 451 (v ZÚR LK označen PUR02),
- realizovat zdvojené vedení velmi vysokého napětí 400 kV v trase stávajícího vedení 450 (v ZÚR LK označen PUR03),
- zrušit stávající vedení velmi vysokého napětí 220 kV (TR Bezděčín – TR Chotějovice).

Koncepce ostatních částí a systémů technické infrastruktury se ÚP Kozly nemění.

#### **4.2.1 Zásobování vodou**

System zásobování vodou je v obci Kozly vyhovující a ÚP Kozly se nemění.

#### **4.2.2 Odkanalizování a čištění odpadních vod**

V obci Kozly nebude kanalizace pro veřejnou potřebu ani čistírna odpadních vod. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálním způsobem v bezodtokových jímkách s následným vyvážením na kapacitní čistírnu odpadních vod. Při splnění určitých podmínek (např. na základě hydrogeologického posudku, posouzení dopadu výstavby malé domovní čistírny na životní prostředí v dané lokalitě a výskyt vyhovujícího recipientu) je případně možné provozování malých domovních čistíren pro čištění odpadních vod.

#### **4.2.3 Zásobování elektrickou energií**

Způsob zásobování elektrickou energií ze stávající distribuční soustavy tvořené vedením VN 35 kV, stávajícími trafostanicemi a rozvodnou sítí NN se nezmění. Současný stav provozovaných rozvodných sítí VN a NN je v celém řešeném území pro zajištění stávajících nároků i nároků plynoucích z předpokládaného rozvoje řešeného území vyhovující.

#### **4.2.4 Nakládání s odpady**

Současný způsob zneškodňování tuhého domovního odpadu (TDO), který je zajišťován pravidelným odvozem specializovanou společností, bude i nadále zachován.

ÚP Kozly nevymezuje nové plochy pro skládky, spalovnu případně kompostárnu. Koncepce likvidace odpadních vod je uvedena v části 4.2.2.

### **4.3 Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury**

Obec Kozly má na počet obyvatel i na možnost postupně se zvyšujícího počtu návštěvníků obce (turistů, cykloturistů) odpovídající občanskou vybavenost. Stávající koncepce občanského vybavení bude doplněna o plochu občanského vybavení – pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport (OS). Malé objekty a stavby občanského vybavení je možné umístit do ploch smíšených obytných venkovských.

### **4.4 Koncepce veřejných prostranství**

Koncepce veřejných prostranství v ÚP Kozly vychází z respektování a zachování stávajícího stavu veřejných prostranství. Tuto koncepci veřejných prostranství ÚP Kozly nemění.

## **5. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreací, dobývání nerostů.**

### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Uspořádání a ochrana krajiny (část řešeného území je v Chráněné krajinné oblasti České středohoří) je jednou ze základních přírodních hodnot území obce Kozly.

Stávající koncepce uspořádání krajiny se ÚP Kozly nemění. ÚP Kozly nestanovuje žádné zásady ani strategii, které by umožňovaly přijetí specifických opatření, zaměřených na ochranu, správu a plánování krajiny.

### **5.2 Územní systém ekologické stability**

V ÚP Kozly jsou na řešeném území vymezeny tyto prvky ÚSES:

- lokální ÚSES:
  - lokální biocentrum LC60
  - lokální biocentrum LC62 (část)
  - lokální biocentrum LC276
  
  - lokální biokoridor LK276/602
  - lokální biokoridor LK125/276 (část)
  - lokální biokoridor LK276/277 (část)
  - lokální biokoridor LK276/278 (část) k založení
  
- regionální ÚSES:
  - regionální biocentrum RC01 (část)
  - regionální biokoridor RK602 (část)

### **5.3 Prostupnost krajiny**

Stávající koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest (turistická stezka) a cyklotrasy (trasa č. 211) se ÚP Kozly nemění. Zástavba zastavitelných ploch nesmí snížit stávající dostupnost volné krajiny ze zastavěného území.

### **5.4 Protierozní opatření**

ÚP Kozly nevymezuje žádné plochy pro návrh protierozních opatření.

### **5.5 Opatření proti povodním**

ÚP Kozly nevymezuje záplavové území ani plochy, které by byly využity pro návrh opatření proti povodním.

### **5.6 Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

ÚP Kozly v nezastavěné části území vymezuje plochu (WP1) pro založení části lokálního biokoridoru LK 276/278 jako plochu pro veřejně prospěšné opatření.

ÚP Kozly vymezuje pro náhradní výsadbu dřevin plochy vymezené pro prvky ÚSES.

### **5.7 Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Koncepce stávajícího rekreačního a sportovního (turistika, cykloturistika) využití krajiny se ÚP Kozly nemění. Rozvoj sportovního využití krajiny vymezený v ÚP Kozly nesmí snížit stávající koeficient ekologické stability území.

### **5.7 Plochy pro dobývání nerostů**

ÚP nevymezuje žádné plochy přístupné pro dobývání ložisek nerostů, ani plochy pro jejich technické zázemí.

## **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu**

ÚP Kozly vymezuje v území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné – venkovské (SV),
- plochy občanského vybavení – pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport (OS),
- plochy občanského vybavení – hřbitov (OH),
- plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu (DS),
- plochy technické infrastruktury (TI),
- plochy výroby a skladování - pro zemědělskou výrobu (VZ),
- plochy zeleně – vysoký nálet (NN),
- plochy zemědělské (NZ),
- plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL),
- plochy přírodní (NP).

Z hlediska časového horizontu využití ploch sledovaného u ploch s rozdílným způsobem využití se jedná o:

- plochy stabilizované (v ploše není navržena změna využití),
- plochy změny (je navržena budoucí změna využití).

### **6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání**

ÚP Kozly stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání pro:

#### **Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a rodinná rekreace,

Přípustné využití:

- rodinné domy venkovského typu,
- objekty pro rodinnou rekreaci,
- zahradní altány, bazény do plochy 40 m<sup>2</sup>,
- zeleň na plochách veřejných prostranství s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- objekty a stavby občanského vybavení do zastavěné plochy 300 m<sup>2</sup> (bez zpevněných ploch), které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- u rodinných domů stavby a objekty pro chov drobných hospodářských zvířat a pěstitelské zázemí pro samozásobení.
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury s tím, že vedení velmi vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně, bude uloženo do země (podzemní vedení).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a

přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient využití (zastavění) pozemku pro občanské vybavení – max. 0,65,
- koeficient využití (zastavění) u ostatních pozemků – max. 0,25,
- výšková hladina zástavby – max. 9 m nad upravený terén,
- další podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v článku 6.3.

### **Plochy občanského vybavení – pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport (OS)**

Hlavní využití:

- sportovní činnost.

Přípustné využití:

- objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury s tím, že vedení velmi vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně, bude uloženo do země (podzemní vedení).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient využití (zastavění) pozemku – max. 0,8,
- další podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v článku 6.3.

### **Plochy občanského vybavení – hřbitov (OH)**

Hlavní využití:

- veřejné pohřebiště.

Přípustné využití:

- objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště,
- objekty a stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient využití (zastavění) pozemku – max. 0,1,
- výšková hladina zástavby max. 6 m nad upravený terén,
- další podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v článku 6.3.

### **Plochy dopravní infrastruktury - pro silniční dopravu (DS)**

Hlavní využití:

- silniční doprava na pozemcích komunikacích.

Přípustné využití:

- stavby silnic, místních, obslužných a účelových komunikací,
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení,
- stavby, objekty a činnosti související se silniční dopravou,
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury s tím, že vedení velmi vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně, bude uloženo do země (podzemní vedení).



Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient využití (zastavění) pozemku – max. 0,95,
- další podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v článku 6.3.

### **Plochy technické infrastruktury (TI)**

Hlavní využití:

- objekty a zařízení technické infrastruktury území.

Přípustné využití:

- stavby, objekty a zařízení pro technickou infrastrukturu,
- objekty a stavby dopravní infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient využití (zastavění) pozemku – max. 0,85,
- výšková hladina zástavby – max. 7,5 m nad upravený terén,
- další podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v článku 6.3.

### **Plochy výroby a skladování - pro zemědělskou výrobu (VZ)**

Hlavní využití:

- zemědělská výroba, chov zvířat a přidružená drobná výroba.

Přípustné využití:

- objekty a zařízení pro zemědělskou výrobu, chov zvířat a přidruženou drobnou výrobu,
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury s tím, že vedení velmi vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně, bude uloženo do země (podzemní vedení).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient využití (zastavění) pozemku – max. 0,95,
- výšková hladina zástavby – max. 9,0 m nad upravený terén,
- další podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v článku 6.3.

### **Plochy zeleně – vysoký nálet (NN)**

Hlavní využití:

- krajinářské, zemědělské a lesní využití.

Přípustné využití:

- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury s tím, že vedení velmi vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně, bude uloženo do země (podzemní vedení).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, větrné elektrárny, objekty a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy zemědělské (NZ)**

Hlavní využití:

- zemědělské využití.

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování,
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny jen v rozsahu, který je dle vymezeného územního systému ekologické stability,
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury s tím, že vedení velmi vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně, bude uloženo do země (podzemní vedení).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, větrné elektrárny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL)**

Hlavní využití:

- lesohospodářské využití.

Přípustné využití:

- lesohospodářské využití dle lesních hospodářských plánů,
- objekty a stavby související s lesohospodářskou činností do velikosti zastavěné plochy 70 m<sup>2</sup>,
- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury s tím, že vedení velmi vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně, bude uloženo do země (podzemní vedení).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy přírodní (NP)**

Hlavní využití:

- zemědělské, lesní a krajinářské využití.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

## **6.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

ÚP Kozly stanovuje tyto základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- v řešeném území nebudou umístovány výškové stavby a nové dominanty,

- výšková hladina zástavby u rodinných domků nepřesáhne v nadzemních podlažích dvoupodlažní úroveň (včetně podkroví), u objektu občanského vybavení třípodlažní úroveň,
- při navrhování nových objektů a jejich výstavbě budou respektovány a chráněny plochy biokoridorů a biocenter,
- koeficient zástavby stavebních pozemků u zastavitelných ploch nesmí překročit stanovenou hodnotu,
- ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je možná výsadba zeleně i náhradní výsadba.

### **6.3 Obecné podmínky prostorového a hmotového uspořádání u všech ploch s rozdílným způsobem využití**

ÚP Kozly stanovuje pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití tyto podmínky prostorového a hmotového uspořádání:

- při umísťování staveb je nutno navazovat na urbanistickou strukturu a charakter daného místa, je nutno brát zřetel na stávající okolní zástavbu, především na její výraz, hmotové a materiálové řešení a způsob zasazení do krajiny,
- při umísťování stavby na stavebním pozemku vždy v návaznosti na okolní zástavbu, respektovat převažující způsob umístění stavby a její orientaci vzhledem ke komunikacím, hlavním pohledovým osám a světovým stranám,
- dle možnosti respektovat prostředí a vycházet z konfigurace a nivelity terénu,
- v případě stavby na zbořeníšti vycházet z umístění a půdorysu původní stavby,
- využít terénních vlastností parcely a dle možností stávající popř. doplněné zeleně
- specifické stavby /např. nádrže na propan butan, bazény, vedení vysokého napětí od 35 kV do 220 kV včetně apod./ umísťovat pod zem,
- zastřešování zahradních bazénů pevnými střechami je nepřípustné.

### **6.4 Základní podmínky ochrany zdraví před hlukem**

ÚP Kozly stanovuje tyto základní podmínky ochrany zdraví před hlukem:

- v plochách určených pro bydlení a jiných, pokud v nich mohou vznikat chráněné venkovní prostory, které leží v hlukem zasaženém území dopravních liniových staveb, nebude povolováno umístění staveb pro bydlení a ostatních staveb obnášejících chráněné prostory, pokud nebude soulad prokázán s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem,
- v plochách umožňujících bydlení, ve kterých je přípustné umísťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku, je možné tyto stavby umísťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ÚP Kozly vymezuje tyto plochy a koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- veřejně prospěšné stavby
  - WT1 – zdvojení stávajícího vedení 400 kV v trase V451 TR Babylon – TR Bedčín
  - WT2 – zdvojení stávajícího vedení 400 kV v trase V450 Vyškov – Babylon,
  - WT3 – nové vedení 400 kV Vyškov – Chotějovice – Babylon
  - WT4 – nové vedení 110 kV Babylon - Úštěk
  - WT5 – nové vedení 110 kV Babylon - Děčín
  - WT6 – nové vedení 110 kV Babylon - Česká Lípa
  
- veřejně prospěšná opatření
  - WP1 – koridor pro založení prvku ÚSES

ÚP Kozly nevymezuje žádné plochy asanací a asanačních úprav.

## 8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

ÚP Kozly vymezuje tyto plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo:

- WP1 – koridor pro založení prvku ÚSES,

### Náležitosti ploch veřejně prospěšných staveb a opatření z hlediska zápisu na list vlastnictví

Tabulka č.2

Označení stavby, opatření	Druh veřejně prospěšné stavby nebo opatření	V čí prospěch má být předkupní právo vloženo	Katastrální území	Parcelní čísla dotčených pozemků
WP1	Koridor pro založení prvku ÚSES	Obec Kozly	Kozly u České Lípy	140, 529

**9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

ÚP Kozly nevymezuje koridory územních rezerv.

**10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

ÚP Kozly vymezuje zastavitelné plochy Z5, Z6 a Z8 jako plochy, kde prověření změn jejich využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

**Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Tabulka č.3

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	Lhůta pro pořízení ÚS, schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti
<b>US1</b>	Zastavitelná plocha Z5. Plochy smíšené obytné – venkovské.	0,9651	Do 5 let od vydání ÚP Kozly.
<b>US2</b>	Zastavitelná plocha Z6. Plochy smíšené obytné – venkovské.	0,9509	Do 5 let od vydání ÚP Kozly.
<b>US3</b>	Zastavitelná plocha Z8. Plochy smíšené obytné – venkovské.	0,9829	Do 5 let od vydání ÚP Kozly.

**11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9**

ÚP Kozly nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.



## **12. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

ÚP Kozly nestanovují žádné pořadí změn v území (etapizaci).

**13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

ÚP Kozly stanovuje, že pro všechny stavby v celém řešeném území, musí architektonickou část projektové dokumentace vypracovat jen autorizovaný architekt.

#### **14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona**

ÚP Kozly nevymezuje žádné stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

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

Počet listů textové části územního plánu	- 28.
Počet výkresů (listů) grafické části územního plánu	- 3.