ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHÉ PLÁNU OBCE KOSOVA HORA

za období 2019–2024

Návrh určený k projednání

Zpracováno v souladu s § 55 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) a § 15 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kosova Hora
Pořizovatel: Městský úřad Sedlčany, Odbor výstavby a územního plánování
Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Veronika Stiborová
Datum: červen 2024

OBSAH

1. **ÚVODNÍ INFORMACE**
2. **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**
   - A. **Vyhodnocení uplatňování územního plánu**
   - B. **Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**
   - C. **Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje**
   - D. **Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch § 55 odst. 4 stavebního zákona**
   - E. **Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**
   - F. **Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu**
   - G. **Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné**
   - H. **Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**
3. **ZÁVĚR**

Příloha: Grafické znázornění navrhovaných změn ve Změně č. 4 ÚP obce Kosova Hora

1. ÚVODNÍ INFORMACE

Územní plán obce Kosova Hora byl vydání formou opatřená obecné povahy zastupitelstvem obce dne 5. 6. 2019 pod usnesením č. Z/06/04/2019. Územní plán nabyl účinnosti dne 22. 6. 2019.

Územní plán zpracovala firma IVAN PLICKA STUDIO, s. r. o., Ing. arch. Ivan Plicka, pořizovatelem územně plánovací dokumentace byl Městský úřad Sedlčany, Odbor výstavby a územního plánování.

Územní plán byl zpracován podle stavebního zákona na celé území obce. Zpracování územního plánu bylo v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Pořízení Změny č. 1 ÚP Kosova Hora bylo zahájeno dne 13. 5. 2020 pod usnesením č. Z/14/03/2020. Změna pak již dále nebyla realizována.

Změna č. 2 ÚP Kosova Hora nabyla účinnosti dne 18. 3. 2022. Předmětem změny bylo uvedení do souladu s rozsudkem krajského soudu č. j. 51 A 66/2020-91. Změnu č. 2 rovněž zpracovala firma IVAN PLICKA STUDIO, s. r. o., Ing. arch. Ivan Plicka, pořizovatelem územně plánovací dokumentace byl Městský úřad Sedlčany, Odbor výstavby a územního plánování.

Poslední vydanou změnou, je Změny č. 3 ÚP Kosova Hora, která nebyla účinnosti dne 22. 9. 2023. Změnu zpracovala firma ARCHUM architekti s. r. o., Ing. arch. Michal Petr, pořizovatelem územně plánovací dokumentace byl Městský úřad Sedlčany, Odbor výstavby a územního plánování. Předmětem změny bylo uvedení do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace a drobné úpravy v textové části.

Pořizovatelka před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s obcí Kosova Hora shromáždila poznatky o nových souvislostech v území. Vycházela zejména ze stavebních řízení a vlastního šetření. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen „PÚR“) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 a 11 (dále jen „ZÚR“) a prověřeny a zapracovány byly i nově skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Sedlčany.

2.ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Využití zastavitelných ploch – pořizovatelka porovnávala veškeré návrhové plochy z ÚP s leteckými snímky, s katastrem nemovitostí a konzultovala se stavebním úřadem a obcí Kosova Hora.

lokalita	nové označení	Navržené využití	plocha lokality (m2)	Využito		
				(m2)	(%)	vydané ÚR (m2)
SO 1	Z.1	smíšené obytné všeobecné (SU)	90 109	0	0	0
SO 2	Z.2	smíšené obytné všeobecné (SU)	2 984	918	30,76	0
SO 3	Z.3	smíšené obytné všeobecné (SU)	1 997	0	0	0
BV 1		bydlení venkovské (BV)	1 631	1 631	100	0
BV 3	Z.5	bydlení venkovské (BV)	16 552	6 571	39,65	0
BV 4	Z.6	bydlení venkovské (BV)	3 324	0	0	0
BV 5	Z.7	bydlení venkovské (BV)	6 645	2 961	44,55	3 684
BV 6	Z.8	bydlení venkovské (BV)	4 700	0	0	0
BV 7	Z.9	bydlení venkovské (BV)	2 069	0	0	0
BV 8	Z.10	bydlení venkovské (BV)	3 059	0	0	0
BV 9	Z.11	bydlení venkovské (BV)	1 672	0	0	0
BV 10	Z.12	bydlení venkovské (BV)	3 000	0	0	3000
BV 11	Z.13	bydlení venkovské (BV)	10 434	0	0	0
BV 12	Z.14	bydlení venkovské (BV)	483	0	0	0
BV 13	Z.15	bydlení venkovské (BV)	3 104	0	0	0
BV 14	Z.16	bydlení venkovské (BV)	2 043	0	0	0
BV 15	Z.17	bydlení venkovské (BV)	2 176	0	0	0
BV 16	Z. 18	bydlení venkovské (BV)	406	0	0	0
VN 1	Z.19	výroba drobná a služby (VD)	8 398	0	0	0
VN 2	Z.20	výroba drobná a služby (VD)	69 717	0	0	0
ZH 1	Z.21	výroba zemědělská a lesnická (VZ)	18 080	18 080	100	0
OV1	Z.22	občanské vybavení veřejné (OV)	2 500	0	0	2 500

V územním plánu obce Kosova Hora je vymezeno celkem 22 zastavitelných ploch o rozloze 255 083 m^2. Nejvíc ploch je vymezeno pro bydlení (SO, BV). Od vydání platného Územního plánu obce Kosova Hora došlo k využití několika zastavitelných ploch. Z celkové rozlohy 255 083 m^2 vymezených zastavitelných ploch došlo k využití 11 163 m^2. Na 9 184 m^2 je vydané územní rozhodnutí a nacházejí se zde rozestavěné stavby.

U lokality Z.1 v současné době probíhá územní a stavební řízení na povolení stavby komunikace a technické infrastruktury. Mělo by dojít k využití plochy cca 36 000 m^2.

A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k datu 2. 5. 2023

- *Hranice zastavěného území bude aktualizována*

A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany obyvatel a jeho hodnot

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby jednotlivých sídel novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 2. 5. 2023).

Jednotlivá sídla, resp. místní části se budou i nadále rozvíjet samostatně, sídlo Kosova Hora bude mít i nadále charakter smíšené zástavby, s relativně významným podílem veřejného vybavení a výroby nerušící, obchodu a služeb, ostatní sídla, resp. místní části budou mít i nadále charakter smíšené vesnické zástavby.

- *Využíváním zastavěného území a zastavitelných ploch dochází k naplňování základní koncepce rozvoje obce. Stanovená urbanistická koncepce je pro rozvoj obce vyhovující.*

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

Ochrana kulturních hodno, přírodních hodnot a krajinného rázu zůstávají zachovány a respektovány. Zásadní změny v hospodaření ve volné krajině nebyly zaznamenány.

- *Využití zastavěného území a zastavitelných ploch je v souladu s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány.*

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Navržená koncepce dopravní a technické infrastruktury je v obci stabilizovaná a zůstane zachována.

A.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Zásadní změny v hospodaření ve volné krajině nebyly zaznamenány. Koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována.

V návaznosti na novelizaci lesního zákona zákonem č. 149/2023 Sb. došlo ke změně § 14 odst. 2 s účinností od 1. 1. 2024, jímž se mění ochranné pásmo lesa z 50 m na 30 m.

- *V návrhu změny územního plánu bude upraveno.*

A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

V územním plánu jsou řešeny podmínky využití jednotlivých funkčních ploch. Podmínky jsou stanoveny jak pro stávající, tak pro návrhové plochy. Chybí plochy s rozdílným způsobem výstavby pro bytové domy a smíšenou zástavbu.

- *Ve Změně č. 4 ÚP Kosova Hora bude prověřeno vymezení plochy s rozdílným způsobem využití pro bytové domy a smíšenou zástavbu.*

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

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

VT.1 nová trafostanice N-TS1 a kabely VN
VT.2 nová trafostanice N-TS2 vřazená na stávající vedení VN

- *Není požadavek na změnu ÚP.*

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:
VU.1 – LBK KH03-SE10 ÚSES – lokální biocentrum navržené
VU.2 – LBK.KH04-KH05 ÚSES – lokální biocentrum navržené
VU.3 – LBK.KH04-KH06 ÚSES – lokální biocentrum navržené
VU.4 – LBK.KH06-VO05 ÚSES – lokální biocentrum navržené
VU.5 – LBK.KH06-KH07 ÚSES – lokální biocentrum navržené
VU.6 – LBK.KH07-KH08 ÚSES – lokální biocentrum navržené

- *Není požadavek na změnu ÚP.*

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP není vymezeno.

A.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

V ÚP není vymezeno.

A.12 Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:
- US.1 (Z.1)
- US.2 (Z.7)
- US.3 (Z.8)

- *Územní studie byly v zadaném období zpracovány.*

A.13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V ÚP není vymezeno.

A.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaných architekt

V ÚP není vymezeno.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Na území obce Kosova Hora nejsou dle aktuální ÚAP ORP Sedlčany, ve znění po aktualizaci v roce 2020, lokalizován žádný nový konkrétní problém k řešení v územně plánovací dokumentaci. Přetrvávají problémy střetu zastavěného území se stanoveným záplavovým územím potoka Mastník a jeho aktivní zónou. Tyto problémy jsou řešitelné pouze pomocí realizace protipovodňových staveb a opatření na toku.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

C.1 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Kosova Hora jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK). Zastupitelstvo

Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012.

Územní plán obce Kosovy Hory je v souladu se Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 6 a 7.

Aktualizace č. 3 ZÚR, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023, vymezuje na území obce Kosova Hora koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby pro zásobování elektrickou energií – E28 – vedení 110kV TR Sedlčany – navržená stanice Votice. Aktualizace č. 3 ZÚR dále vymezuje územní rezervu k prověření potřeby a plošných nároků případného umístění vodní nádrže W609-Podolí.

Aktualizace č. 10, která nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023 se územně řešeného územního plánu obce Kosova Hora netýká.

Aktualizace č. 11, která nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024 se územně řešeného územního plánu obce Kosova Hora netýká.

Aktualizace č. 8, která nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024 se územně řešeného územního plánu obce Kosova Hora netýká.

Správní území obce Kosova Hora se nenachází v rozvojové oblasti, rozvojové ose nebo specifické oblastí krajského významu.

Na správní území obce zasahuje do jeho severozápadní části koridor V12 pro výstavbu přivaděče Benešov – Sedlčany s napojením sídel Jírovice, Mokrá Lhota, Bystřice, Líšno, Nesvačily, Drachkov, Vrchotovy Janovice, Vojkov, Kosova Hora (vč. 2 vodojemů). Tento přivaděč byl realizován v roce 2016. Z tohoto důvodu není koridor promítnut do výkresové části územního plánu.

Lze konstatovat, že mezi vydanými ZÚR a současným platným územním plánem nejsou výraznější rozpory, priority územního plánování kraje nejsou současnou podobou ÚP, negativně ovlivněny.

Řešení Územního plánu obce Kosova Hora respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se týkají řešeného území, jež jsou uvedeny v kapitole č. 1 ZÚR. Důraz je kladen na vytvoření podmínek pro zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury, podmínek pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území (zachování přírodních hodnot, ochrana krajinného rázu, zachování urbanistické struktury obce a specifického venkovského charakteru přilehlých osad, ochrana architektonických a přírodních dominant, ochrana před zdravotními riziky zejména ve vztahu k hlukové zátěži) a podmínek pro stabilizaci a vyvážený hospodářský rozvoj území (vymezení zastavitelných ploch pro bydlení při efektivním využití zastavěného území, návrh ploch přestavby pro rozvoj ekonomických aktivit, využití ploch v krajině a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu).

Je nutné při nejbližší změně ÚP uvést dokumentaci ÚP do souladu s Aktualizací č. 3 ZÚR.

C.2 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve zněním závazném od 1. 9. 2021 zahrnující následující dokumentace:

Politiku územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění

Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,

Aktualizaci č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,

Aktualizaci č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,

Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618.

Správní území obce Kosova Hora se nenachází v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose republikového významu.

Správní území obce Kosova Hora se nachází ve specifické oblasti republikového významu SOB09 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Důvodem pro vymezení této plochy je
a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.

i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Na základě výše uvedených důvodů došlo k zapracování nových obecných koncepčních podmínek ve Změně č. 3 ÚP Kosova Hora do kapitoly E.6 výrokové části. Změna územní plánu je tak uváděna do souladu s politikou územního rozvoje, viz § 31 odst. 4 stavebního zákona.

Správním územím obce Kosova Hora neprobíhá žádná plocha nebo koridor dopravní či technické infrastruktury republikového významu.

Změna územního plánu není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování. Vzhledem k rozsahu a povaze provedených změn lze konstatovat, že posouzení s jednotlivými prioritami se jeví jako ne příliš účelné.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch § 55 odst. 4 stavebního zákona

Vzhledem k počtu, rozloze a umístění zastavitelných ploch pro bydlení především v hlavním sídle je nutné dělat z důvodu ochrany nezastavěného území a zemědělského půdního fondu, jen takové další dílčí urbanisticky vhodné úpravy, které budou mít smysl, respektive bude se jednat o plochy reálně využitelné, především z důvodu výstavby bydlení vlastních žadatelů o tyto změny v platném Územním plánu, nebo za účelem nabídnutí plochy vlastníky pozemků k dalšímu prodeji za účelem výstavby bydlení.

Cílem je dosažení vyšší nabídky stavebních parcel pro bydlení a umožnit pořízení vlastního bydlení na pozemcích žadatelů o změny v ÚP.

Navrhovaná Změna č. 4 Územního plánu obsahově řeší, mimo několika požadavků z podnětu obce Kosova Hora, převážně individuální požadavky vlastníků pozemků o zařazení pozemků do územního plánu mezi zastavitelné plochy, popř. provedení dílčích úprav spočívajících v úpravě stávajícího funkčního využití ploch v zastavěném území, nebo ve stávajících zastavitelných plochách. V převážné většině se jedná o požadavky rozlohou nevýznamné. Žádná z nově navrhovaných ploch pro bydlení se nedotkne cenných půd zařazených do I. a II. třídy ochrany ZPF.

E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby vydání Územního plánu obce Kosova hora nebyly při realizaci jednotlivých záměrů v souladu s platným územním plánem zjištěny nové vlivy na udržitelný rozvoj území. Nebyly zásadně novými faktory či změnami v území ohroženy podmínky pro životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel ani pro hospodářský rozvoj území. Z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v řešení územního plánu.

F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Na základě vyhodnocení zprávy o uplatňování vyplynula potřeba pořizování změny územního plánu.

G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

G.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřena zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

V návrhu Změny č. 4 Územního plánu obce Kosova Hora bude prověřena možnost zařazení následujících ploch a pověřeny následující požadavky na změny v ÚP:

Označení	Číslo parcely	Katastrální území	Rozloha (m2)	Stávající využití	Navrhované využití
01a	1328/1, 1328/2, 622/7, 605/4, st. 274/1, st. 274/2	Kosova Hora	8 458	VZ	VD
01b	1328/3, 1328/6	Kosova Hora	766	VZ	VD
2	2323, 2348/6	Vysoká u Kosovy Hory	2 141	AU	BV
3	614, 1328/5, 1500, 622/6, 622/29	Kosova Hora	4 139	VZ	VD
4	501/4, 501/3, 479/1	Kosova Hora	16 325	AU	SU
6	2391/5 (část), 2391/4	Vysoká u Kosovy Hory	1 452	AU	BV
7	779/1, 779/2	Kosova Hora	286	AU	SU
8	487/2, 487/3, 497, 490, 488, 489	Kosova Hora	52 390	VD	změna na smíšenou výstavbu (BD, ŘD, OV, komerce)
9	605/3, 1328/4	Kosova Hora	1 358	VZ	VD
10	1182/16 (část)	Vysoká u Kosovy Hory	1 612	AU	BV
11	501/5, 501/1, 501/6, st. 623	Kosova Hora	15 068	VD	Bytový dům
12	st. 334	Kosova Hora	1 486	OV	Bytový dům
13	1204/3, 1204/1, 1135/2	Janov u Kosovy Hory	2 753	AU	BV
14	2748, 2743/3, 2743/5	Kosova Hora	6 639	AU	BV

Použité zkratky:
VZ – Výroba zemědělská a lesnická
VD – Výroba a drobné služby
AU – Zemědělské všeobecné
BV – Bydlení venkovské

SU – Smíšené obytné všeobecné
OV – Občanské vybavení veřejné

Návrh změny č. 4 uvede ÚP do souladu s nově vydanými aktualizacemi nadřazených dokumentací – ZÚR Středočeského kraje.

Návrh změny č. 4 prověří možnosti regulace nezastavěného území, včetně stanovení podmínek pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v nezastavěném území.

Návrh změny č. 4 prověří hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití u stávajících funkčních ploch, případně dojde k jejich úpravě.

V rámci návrhu změny č. 4 budou provedeny některé další drobné opravy a nepřesnosti v platném územním plánu.

V návrhu Změny č. 4 ÚP bude prověřena možnost stanovení podrobnější regulace v zastavěném území a stávajících a navrhovaných zastavitelných ploch (plochy s prvky regulačního plánu).

V návrhu Změny č. 4 ÚP bude upraveno ochranné pásmo lesa z 50 m na 30 m.

G.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Není požadavek na vymezení ploch rezerv.

G.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Není požadavek na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

G.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na zpracování regulačního plánu se nepředpokládají, ani z ÚP Kosova Hora nevyplývají.

V ÚP jsou vymezeny plochy, které jsou podmíněny územní studií. Územní studie jsou zpracované.

G.5 Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepožaduje se zpracování variant řešení.

G.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Na základě projednání zprávy a schválení zastupitelstvem obce bude návrh Změny č. 4 ÚP Kosova Hora vycházet z původní územně plánovací dokumentace a bude zpracována v souladu se zákonem č. 283/2011 Sb., v platném znění po novele č. 152/2003 Sb.

Návrh změny územního plánu bude zpracován jako územní plán s prvky regulačního plánu.

Dokumentace návrhu územního plánu bude zpracována v potřebném rozsahu dle přílohy č. 8 zákona č. 283/2011 Sb., v platném znění po novele č. 152/2003 Sb.

I. Návrh změny ÚP – závazná část
1. Textová část návrhu změny ÚP
2. Grafická část návrhu změny ÚP
- Výkres základního členění území (1: 5 000)
- Hlavní výkres (1: 5 000)
- Výkres VPS, VPO a asanací (1: 5 000)

II. Odůvodnění návrhu změny ÚP
1. Textová část odůvodnění návrhu změny ÚP
2. Grafická část odůvodnění návrhu změny ÚP
- Koordinační výkres (1: 5 000)
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1: 5 000)

Před vydáním Změny č. 4 ÚP Kosova Hora musí být zpracováno úplné znění Územního plánu obce Kosova Hora (právní stav) minimálně v rozsahu – Text závazné části ÚP, koordinační výkres.

Změna č. 4 ÚP bude také zpracována a odevzdána v digitální podobě ve strojově čitelném formátu.

Počet odevzdaných pare – 2 x návrh změny ÚP pro veřejné projednání, 3 x změna ÚP + 3 x Úplné znění územního plánu pro vydání.

H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu obce Kosova Hora není vznesen požadavek na aktualizaci Zásad Územního rozvoje Středočeského kraje.

3. ZÁVĚR

Na základě výsledků projednání bude návrh zprávy o uplatňování upraven a předložen zastupitelstvu obce ke schválení.