Praha: 3. 7. 2024
Číslo jednací: 077809/2024/KUSK
Spisová značka: SZ_077809/2024/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Lucie Tučková/ l. 345
Značka: OŽP/Tuc

Městský úřad Sedlčany
Odbor výstavby a územního plánování
náměstí T. G. Masaryka 632
264 80 SEDLČANY

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2 a § 55 odst. 1, s použitím ust. § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k 31. 12. 2023, resp. v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, toto

S O U H R N N É V Y J Á D Ř E N Í

k **návrhu zprávy o uplatňování** územního plánu
a návrhu **zadání změny č. 4** územního plánu

Kosova Hora

Obec Kosova Hora má platný územní plán vydaný formou opatření obecné povahy zastupitelstvem obce dne 5. 6. 2019, pro územní plán byly pořízeny 3 změny.

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována pro období 2019 až 2024.

V územním plánu obce Kosova Hora je vymezeno celkem 22 zastavitelných ploch o rozloze 25,5 ha. Nejvíc ploch je vymezeno pro bydlení (SO, BV). Od vydání platného územního plánu došlo k využití několika zastavitelných ploch, v rozsahu 1,1 ha. Na 0,9 ha je vydané územní rozhodnutí a nacházejí se zde rozestavěné stavby.

Z vyhodnocení ÚP podle jednotlivých bodů zprávy o uplatňování ÚP vyplynula potřeba pořízení změny. V návrhu změny č. 4 bude prověřeno zařazení následujících ploch:

Označení	Číslo parcely	Katastrální území	Rozloha (m^2)	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 dále:

- uvede ÚP do souladu s nově vydanými aktualizacemi nadřazených dokumentací – ZÚR Středočeského kraje.
- prověří možnosti regulace nezastavěného území, včetně stanovení podmínek pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v nezastavěném území.
- prověří hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití u stávajících funkčních ploch, případně dojde k jejich úpravě.
- provede některé další drobné opravy a nepřesnosti v platném územním plánu.
- prověří možnost stanovení podrobnější regulace v zastavěném území a stávajících a navrhovaných zastavitelných ploch (plochy s prvky regulačního plánu).
- upraví ochranné pásmo lesa z 50 m na 30 m.

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

1. <u>Odbor životního prostředí a zemědělství</u>

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (*dále jen „ZPF“*) požaduje, aby v předloženém návrhu územního plánu byly nově navrhované plochy pro nezemědělské využití doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění

pozdějších předpisů (*dále jen „zákon“*) a v ustanovení § 3, § 5 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Orgán ochrany ZPF upozorňuje zejména na ustanovení § 4 odst. 1 zákona, podle kterého lze zemědělskou půdu odejmout ze ZPF pouze v nezbytném případě, a na ustanovení § 4 odst. 3 zákona, podle kterého lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Orgán státní správy lesa *(dále jen „OSSL“)*, příslušný podle § 47 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění *(dále jen „lesní zákon“)* kompetentní podle § 48a lesního zákona vydává toto stanovisko.

OSSL požaduje dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním. Správní orgán upozorňuje na ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona: *„Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno.“…* a § 14 odst. 1 lesního zákona: *„Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“*

Na základě toho požaduje správní orgán, aby v dalším stupni zpracování ÚP bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umísťováním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 50 metrů od pozemků učených k plnění funkcí lesa v tzv. *ochranném pásmu lesa*. Na tomto základě bude správní orgán souhlasit, či nesouhlasit s návrhem územního plánu.

Z výše uvedeného důvodu doporučuje OSSL ve výkresové části ÚP vyznačit tzv. ochranné pásmo lesa a v textové části ÚP v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) uvést text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny územního plánu Kosova Hora sděluje:

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny územnímu plánu Kosova Hora příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny územního plánu Kosova Hora **neuplatňuje připomínky**.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **nemá** ke zprávě o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny územnímu plánu Kosova Hora **připomínky**.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny územního plánu Kosova Hora. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k 31. 12. 2023, resp. v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, toto

S T A N O V I S K O

k **návrhu zprávy o uplatňování** územního plánu
a návrhu **zadání změny č. 4** územního plánu

Kosova Hora

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen příslušný úřad), na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování vč. návrhu zadání změna **požaduje v následujících etapách pořizování změny územního plánu Kosova Hora zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA) dle přílohy ke stavebnímu zákonu.**

Ve vyhodnocení SEA se požaduje:

- vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví a všech složek životního prostředí,
- vyhodnotit možné střety zájmů sousedních ploch s rozdílným funkčním využitím,
- vyhodnotit vlivy navrhovaných ploch, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit se nejen na řešené území, ale i širší dotčené území,
- vyhodnotit dopravní napojení nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní situaci v obci, současně zhodnotit s tím související dopravní zátěž a ovlivnění kvality ovzduší především vůči obytné zástavbě a narušení faktoru pohody bydlení,
- vyhodnotit změny v odtokových poměrech v území,
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny i sídla a vliv na krajinný ráz.
- Porovnat soulad navržených funkčních ploch s již existujícími koncepčními a strategickými materiály vztahujícími se k danému území.
- Stanovit za jakých podmínek jsou zjištěné vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat.
- Ve vyhodnocení bude vypracována kapitola závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska dotčeného orgánu s uvedením zejména jasných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s lokalitou souhlasit, souhlasit s podmínkami vč. jejich upřesnění, nebo nesouhlasit.

Příslušný úřad dále upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem dokumentace pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona.

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny územního plánu Kosova Hora včetně vyhodnocení SEA v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Odůvodnění: Důvodem požadavku na zpracování vyhodnocení SEA jsou navrhované změny funkčního využití ve východní části obce Kosova Hora z ploch výrob VD (lok. 8, 11) a doplnění zástavby SU (lok. 4) pro smíšené obytné území. Tyto plochy jsou podle platného územního plánu v sousedství ploch výroby VD. Obecně není vhodné takové lokality umisťovat v sousedství, nebo je nutné regulovat negativní vlivy výroby vůči obytné zástavbě. Zároveň jsou ve stávající ÚPD stanoveny rozsáhlé zastavitelné funkční plochy pro bydlení, které nebyly dosud využity. Výměra této změny zastavitelných ploch pro smíšenou výstavbu (BD, ŘD, OV, komerce, bytový dům) je celkem cca 8,4 ha. Obytná zástavba může generovat jiné požadavky na území, infrastrukturu aj., na složky životního prostředí, tyto je třeba posoudit, také je nutné plochu podrobněji regulovat vzhledem k jejímu rozsahu.

Další změnou je navržena lokalita mimo sídlo, označená 1a, 1b, 3 a 9 (také lokalita 5 nedoporučená ke schválení), zde je návrh na změnu funkčního využití VZ výroba zemědělská a lesnická na VD výroba a drobné služby v celkové ploše 1,5 ha. Plochy výroby a služeb mohou generovat jiné nároky na území, infrastrukturu aj., a na složky životního prostředí, tyto je třeba posoudit.

Lokalita změny označená 14 v sídle Dobrohošť rozšiřuje malé sídlo v krajině. Zde je nutné zohlednit nároky na infrastrukturu, krajinný ráz aj.

Navrhované lokality svým rozsahem a charakterem mohou zakládat rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 cit. zákona nebo mohou vyvolávat budoucí střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v daném území.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j.077810/2024/KUSK ze dne 1. 7. 2024 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a neměl ke koncepci připomínky z hlediska kompetencí svěřených zdejšímu úřadu.

S ohledem na platný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., příslušný úřad **upozorňuje** na úpravu procesu pořizování územně plánovací dokumentace, včetně osnovy vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA.

Zpracovala: Mgr. Lucie Tučková, l. 345

Mgr. Jan Louška
ředitel Krajského úřadu Středočeského kraje

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepisující:	**Mgr. Jan Louška**
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	23315901
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	15.07.2024 17:24:16
Důvod:	
Místo:	