

# ÚZEMNÍ PLÁN KOZMICE

## NÁVRH ZADÁNÍ

zpracovaný v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zadání územního plánu zpracoval:  
Obecní úřad Kozmice  
pořizovatel územního plánu

07 / 2017

## Zadání územního plánu Kozmice

Zastupitelstvo obce Kozmice na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

### A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

#### POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou ČR dne 15. dubna 2015 vyplývají pro územní plán Kozmice tyto požadavky:

- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OS5a – Rozvojová osa Praha–Jihlava:  
Obce mimo rozvojové oblasti s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D1 v úseku Praha–Jihlava. Území výrazně ovlivněné rozvojem ve vazbě na dálnici D1, je nutné vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost.
- zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

*Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20a) Vytvářet podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Požadavky vyplývající z PÚR na urbanistickou koncepci: z PÚR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění.

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

Řešeného území se nedotýká žádný koridor ani plocha pro záměry rozvoje technické infrastruktury.

Další požadavky z PÚR na základní koncepci rozvoje území obce nevyplývají.

## **PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE ČR**

Ze strategie regionálního rozvoje ČR vyplývají speciální podmínky stanovené pro rozvojové území (ostatní sídelní aglomerace/regionální centra a jejich zázemí), z kterých jsou nejdůležitější pro obec Kozmice tato navrhovaná opatření (upraveno pro Kozmice):

- Podpora lokalizace konkurenceschopných firem působících v oborech, zajišťujících perspektivu prosperity ekonomiky
- Vytváření příznivých podmínek pro vznik a rozvoj malých a středních podniků
- Podpora diverzifikace ekonomiky - výroba, služby, udržitelná městská turistika a udržitelné využívání stávajících atraktivit cestovního ruchu a vytváření doplňkových atraktivit
- Regenerace brownfields – revitalizace starých průmyslových areálů a lokalit, jejich přeměna, podpora podnikatelských zón
- Podpora konceptu místní ekonomiky (podpora místních lokálních firem)

- Péče o veřejný prostor a veřejnou zeleň
- Obnova a budování místních komunikací, obchvaty, přeložky, společná dopravní infrastruktura, bezproblémové napojení na páteřní dopravní infrastrukturu (silniční, železniční)
- Budování společné technické infrastruktury (voda, splašky, přivaděče, čistírny), propojování a optimalizace kapacit sítí
- Vybavenost území službami v oblasti sociální péče a zdravotnictví, ve vztahu k zohlednění místních podmínek
- Rozvoj infrastruktury pro občanskou vybavenost a volnočasové aktivity (sport, rekreace, zájmová a spolková činnost) dle potřeb obyvatelstva spádového území)
- Zajištění kvalitního předškolního, základního a sekundárního vzdělávání, spolupráce institucí sekundárního a terciárního vzdělávání

## **POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM**

### **Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje**

- Návrh ÚP musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 1. aktualizace (dále jen „ZÚR SK“). Zejména ctít všeobecné priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v čl. (01), (06) a (07) ZÚR SK.

*(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

*(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na (upraveno pro obec Kozmice):*

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské nenarušovat urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel

*(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel (zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území) ;

- c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
    - *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
    - *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha;*
  - e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.*
- ZÚR Středočeského kraje nevymezuje na řešeném území rozvojové osy krajského významu ani specifické oblasti krajského významu.
  - Návrh ÚP musí respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina relativně vyvážená N 16 včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedených v ZÚR SK takto:

*(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- a) *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;*
- c) *respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;*
- d) *preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;*
- e) *cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;*
- f) *respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;*
- g) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu*
- h) *při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.*

*(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:*

- a) *upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.*

*(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*

- a) *relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*
- b) *nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

*(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*
- b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*

### **Přehled limitů a jevů ze ZÚR SK**

- zařazení území do typu krajiny N – krajina relativně vyvážená
- komunikace II. a III. třídy
- trasa zemního plynu VTL
- ochranné pásmo dálkového přiváděče pitné vody Želivka

- rezerva pro koridor přeložky komunikace II/110
- trasy el. vedení 110 a 400 kV
- vysílač radioreléových paprsků

## **POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ**

- Z ÚAP ORP Benešov (4. úplná aktualizace z r. 2016) byly vyhodnoceny následující problémy a střety v území:
  - navrhnout opatření pro eliminaci zvyšující se zátěže území dopravou (imisi, hluk, prašnost)
  - zohlednit dopravní závady na místních komunikacích
  - rozvíjet pěší a cyklistickou turistiku
  - řešit nedostatek pracovních příležitostí v místě bydliště
  - podporovat rozvoj občanské vybavenosti veřejné a komerční
  - vyhodnotit možnosti rozvoje lokálního ÚSES
  - řešit dešťové vody v území
  - nedostatek míst k parkování a odstavování vozidel
  - nerozvíjet žádným způsobem individuální rekreační zástavbu, nezvyšovat zátěže území
  - respektovat veškeré limity využití dle ÚAP Benešov (OP technické infrastruktury, objekty a plochy památkové péče, ochrana přírody a krajiny)
- Všechny uvedené relevantní problémy je nutné zohlednit v návrhu územního plánu. Zejména v části odůvodnění územního plánu je nutné reagovat na detekované problémy, pokud jsou řešitelné v územně plánovací dokumentaci, a zdůvodnit jak se s těmito problémy projektant ÚPD vypořádal.

### **Přehled limitů dle ÚAP Benešov**

#### **Ochranná pásma (OP) technické infrastruktury**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1) plynovod VTL DN 200:                             | - | ochranné pásmo 8 m na obě strany<br>bezpečnostní pásmo 20 m od půdorysu na obě strany   |
| 2) nadzemní vedení el. energie 400 kV               | - | OP 20 m od krajního vodiče na obě strany.   |
| 3) nadzemní vedení el. energie 110 kV               | - | OP 15 m od krajního vodiče na obě strany  |
| 4) nadzemní vedení el. energie do 35 kV             | - | vodiče bez izolace - 7 m (10 m) od krajního vodiče na obě strany<br>vodiče se základní izolací - 2 m od krajního vodiče na obě strany<br>závěsná kabelová vedení - 1 m od osy na obě strany |
| 5) Stožárové a věžové el. stanice (TS)              | - | 7 m od vnější hrany půdorysu všemi směry  |
| 6) Kompaktní a zděné el. stanice (TS)               | - | 2 m od vnějšího pláště stanice všemi směry  |
| 7) Podzemní telekomunikační vedení                  | - | 1,5 m od krajního vodiče na obě strany  |
| 8) Nadzemní telekomunikační vedení                  | - | 1 m od krajního vodiče na obě strany  |
| 9) Vodovodní přívaděč pitné vody                    | - | 1,5 m od vnějšího líce na obě strany  |
| 10) Přívaděč splaškové kanalizace                   | - | 2 m od vnějšího líce na obě strany  |
| 11) Čistírna odpadních vod, pásmo ochrany prostředí | - | 25 m od zakrytých objektů všemi směry   |
| 12) Komunikace II. a III. třídy                     | - | Ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy přílehlého jízdního pruhu  |

### 13) Štolový přivaděč Želivka

- pásmo 500 m na obě strany od osy
- pásmo 2 000 m na obě strany od osy

Dle vyhlášky Okresního úřadu Benešov bylo stanoveno ochranné pásmo přivaděče Želivka s těmito omezeními v předmětném území:

- První pásmo v minimální šířce 500 m na každou stranu od osy přivaděče v rozsahu dle zákresu v příložené situaci (měř. 1 : 50 000) za účelem ochrany kvality dopravované vody. V tomto pásmu je nutné posuzovat:
  - veškeré trhací práce malého i velkého rozsahu ve smyslu platných zákonů a předpisů
- Druhé pásmo v minimální šířce 2 000 m na každou stranu od osy přivaděče dle zákresu v příložené situaci (měř. 1 : 50 000) za účelem ochrany kvality dopravované vody. V tomto pásmu je nutné posuzovat:
  - trhací práce, při kterých jednotlivé nálože přesáhnou 50 kg trhavin a celková nálož přesáhne 200 kg současně odpalovaných trhavin
  - provádění podzemních staveb, tunelování atp., kdy jednotlivé nálože přesáhnou 10 kg trhavin a celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 100 kg, v souvislé výstavbě však jen 30 kg trhavin
  - trhací práce při destrukcích, kdy celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 10 kg na destrukci celého objektu
- Hlavní nežádoucí činnosti a zásady v území podél štoly jsou:
  - rozsáhlejší zemní nebo skalní práce (hluboké výkopy, silniční zářezy apod.)
  - otvírka lomů, velkých zemníků
  - stavba podzemních objektů (štoly, tunely, kaverny, sklady apod.)
  - zřizování hlubších vrtaných studní a hloubení vrtů obecně (hloubka > 8 m)
  - použití trhacích prací, vyvolávání seismických účinků
  - zřizování skládek, ČOV nebo kanalizačních systémů
  - zřizování staveb a provozů s ropnými deriváty (čerpací stanice PHM)
  - zřizování staveb a provozů s jinými látkami, které mohou způsobit kontaminaci pitné vody
  - činnost mající za následek vznik rozsáhlejších polí bludných elektrických proudů, produktovody, kabely s vysokým napětím

#### Objekty a plochy památkové péče

- kostel sv. Jakuba se zvoničkou z pol. 14. století, zapsaná kulturní památka, ev. č. 15702/2-76;
- tvrz - tvrziště Na Valech, zapsaná kulturní památka, archeologické stopy, ev. č. 33348/2-261;

#### Ochrana přírody a krajiny

- vzdálenost 50 m od lesa - VKP ze zákona
- vodní plochy, toky a nivy - VKP ze zákona
- všechny plochy lokálního systému ekologické stability
- manipulační pásmo podél vodních toků 6-8 m od břehové čáry
- ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně

#### Ostatní limity v území

- území s archeologickými nálezy

### A.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

#### A.1.1. Požadavky na rozvoj území obce

- zachovat stávající členění 3 sídel (Kozmice, Kácova Lhota, Rousínov), s dominujícím postavením Kozmic

- při vymezování zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány
  - v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením
  - územní plán zohlední registrované územní studie
  - jako podklad pro vymezení zastavitelných ploch bude použito zejména prověření a vyhodnocení dosud nevyužitých návrhových ploch vymezených v dosavadním územním plánu obce, ve znění jeho změn a známých záměrů obce
  - nové zastavitelné plochy (mimo současně platnou dokumentaci) budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území (§ 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona)
  - obytná zástavba bude nadále nejvýznamnějším směrem rozvoje území a je nutné pro ni připravit vhodné podmínky
  - zachovat zemědělské využití krajiny včetně prověření její prostupnosti
  - funkční využití stanovovat polyfunkčně, ne monofunkčně, vytvářet podmínky pro polyfunkční charakter a rozvoj sídla
  - chránit všechny plochy krajinné zeleně
  - zajistit územní ochranu prvkům územního systému ekologické stability
  - navrhnout plochy pro sport a rekreaci
  - podporovat obecní i komerční občanskou vybavenost
  - nenavrhopvat a nerozvíjet plochy pro individuální rekreaci
  - upřednostňovat více intenzivní rozvoj území než extenzivní do přilehlé krajiny
  - při návrhu rozvojových ploch zohlednit ochranné pásmo komunikací z hlediska hygienických hlukových limitů
  - doplnit zástavbu obce o veřejná prostranství a veřejnou zeleň
  - prověřit možnost navržení ploch izolační a segregáčnící zeleně pro přirozenější přechod zástavby do volné krajiny
  - zvážit možnosti rozvoje sociální péče v obci
  - vyhodnotit potřeby rozvoje školství a kultury vzhledem k rozvoji obce
  - prověřit možnosti umístění plochy pro rozvoj pracovních příležitostí v místě
  - v souladu s programem svazku Mikroregion CHOPOS vymezit cyklostezky, turistické cesty, příp. naučné stezky a umožnit zástavbu souvisejících objektů
  - na základě prověření budou zapracovány do textové části ÚP požadavky z hlediska ochrany obyvatel, požární ochrany a havarijního plánu:
    - a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zde je třeba zohlednit mimo jiné i možnost působení místních přívalových srážek
    - b) zón havarijního plánování
    - c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
    - d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, tím se rozumí případná možnost ubytování evakuovaných osob z jiných míst
    - e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
    - f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současné zastavěná území a zastavitelná území obce
    - g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
    - h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
    - i) nouzové zásobování vodou a elektrickou energií
- Všechny tyto požadavky je vhodné v řešeného území zohlednit přiměřeným způsobem s přihlédnutím ke konkrétní situaci v místě, k místním možnostem a potřebám i k výškovým a spádovým poměrům terénu v řešeném území a v jeho okolí.



Textové i grafické část mohou být zapracovány do územně plánovací dokumentace současně s ostatními údaji a zákresy nebo ve formě separátu (samostatné složky).

- územní plán zapracuje požadavky vyplývající z řešení zásobování požární vodou stávajících a nově navržených zastavitelných území správního území obce s vyznačením místa zdroje požární vody ( rybník, potok, řeka) a odběrných míst na těchto zdrojích
- plochy nového rozvoje území by měli navazovat na stávající zastavěné plochy, které mohou být rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití, ale je nutné dbát na oddělení ploch průmyslu a výroby od obytné zástavby nebo omezení typu výroby tak, aby nedocházelo ke zhoršení životního a obytného prostředí hlukem, emisemi, dopravou a zápachem, vylučuje se navrhovat v území nové zastavitelné lokality pro bydlení, které přímo nenavazují na stávající sídla
- v návrhu územního plánu mohou být prověřovány a zahrnuty i další funkční plochy na základě posouzení vhodnosti umístění

### **A.1.2. Požadavky na urbanistické řešení**

- zachovat a charakter zástavby s jejími nejlepšími hodnotami včetně zachování veřejně přístupné zeleně v různých formách
- definovat podmínky pro zachování urbanistické struktury v původním jádru sídel (ráz území veřejných prostor- ulic, členění veřejných prostranství, výška zástavby, apod.)
- prověřit všechny souvislosti v území a najít řešení, které zohlední územní vazby
- prověřit vhodnost odlišného grafického vymezení proluk v zastavěném území s ohledem na velikost plochy a navrhovanou funkci
- prověřit plochy v zastavěném území, které vzhledem ke svému současnému způsobu využití vyžadují změny využití území nezbytné k naplnění navrhovaného rozvoje obce
- zachovat všechny historické památky, významné urbanistické lokality a architektonicky významné objekty včetně jejich okolí bez narušení
- respektovat objekty drobné historické architektury dotvářející charakter obce (např. Boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky, apod.)
- novou obytnou zástavbu navrhovat ve formě RD městského, smíšeného a případně venkovského typu, nenavrhovat obytné domy
- vyhodnotit možnost převodu individuálních rekreačních objektů na trvalé bydlení
- nově vymezené plochy s chráněnými prostory vně i uvnitř objektů situovat do míst, které splňují hygienické limity hluku a emisí, případně navrhnout jejich eliminaci nebo podmíněně přípustné využití
- územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, kde budou stanoveny podmínky s určeným hlavním využitím, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití a stanoveny podmínky jejich prostorového uspořádání.
- budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu
- způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití bude stanoven v souladu s § 4 až 18, popř. 19, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území ve znění pozdějších předpisů, s ohledem na specifické podmínky a charakter území je možné podrobnější členění ploch a v odůvodněných případech stanovit způsob využití odlišně
- zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu
- pokud to bude účelné pro zajištění koordinace a postupného naplňování priorit a hlavních cílů rozvoje obce, stanoví územní plán pořadí změn v území ( etapizaci)
- u plošně rozsáhlejších ploch, kde nebude vhodné vymežit veřejnou infrastrukturu, bude stanovena podmínka zpracování územní studie nebo regulačního plánu

Nové a převzaté záměry zastavitelných ploch se požadují prověřit především v lokalitách znázorněných v grafické příloze tohoto zadání, ve výkresu Záměry v území.

Územním plánem budou prověřeny konkrétní záměry:

### **Kozmice**

- využít plochy zemědělského brownfieldu na jihu Kozmic pro vznik pracovních míst (smíšená výroba, služby, servisy atp.)
- prověřovat plochy výroby a skladování ( drobná a řemeslná výroba) podél komunikace II/110 a její budoucí přeložky
- prověřit vhodnost změn funkce v zastavěném území, např. upustit od plochy dle ÚPO sportoviště při výjezdu z Kozmic směrem na Sázavu, posoudit vhodnost změny na plochu občanské vybavenosti – umístění hasičské zbrojnice, zbývající část prověřit např. pro výstavbu RD
- prověřit záměry ( plochy) dle platné územně plánovací dokumentace dle označení:
  - K1 Bydlení v rodinných domech
  - K2 Občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení ( prověřeno v rámci SEA)
  - K3 Smíšené obytné – venkovské
  - K4 Bydlení v rodinných domech
  - K5 Smíšené obytné – venkovské
  - K6 Smíšené obytné – venkovské
  - K7 Výroba a skladování – drobní a řemeslná výroba
  - K8 Smíšené obytné – venkovské
  - K9 Smíšené obytné – venkovské
  - K10 Výroba s skladování – větrná elektrárna ( prověřeno v rámci SEA)
- prověřit nad rámec záměrů vyplývajících z platného územního plánu obce následující podněty dle označení:
  - KA Plochy vodní a vodohospodářské
  - KB Občanské vybavení –tělovýchovné s sportovní zařízení
  - KC Dopravní infrastruktura – silniční ( zázemí ke stávající sportovní ploše parkoviště )
  - KD Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
  - KE Dopravní infrastruktura – silniční ( parkoviště )
  - KF Občanské vybavení – veřejná infrastruktura
  - KG Občanské vybavení – veřejná infrastruktura
  - KH Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba ( REZERVA)
  - KI výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba ( PŘESTAVBA)
  - KJ Technická infrastruktura – posunutí plochy pro ČOV

### **Rousínov**

- prověřit nad rámec záměrů vyplývajících z platného územního plánu obce následující podněty dle označení:
  - RA Veřejná prostranství – veřejná zeleň

### **Kácova Lhota**

- prověřit záměry ( plochy) dle platné územně plánovací dokumentace dle označení:
  - KL1 Smíšené obytné – venkovské
  - KL2 Smíšené obytné – venkovské
- prověřit nad rámec záměrů vyplývajících z platného územního plánu obce následující podněty dle označení:
  - KLA Veřejná prostranství

Zadáním územního plánu se nevylučuje možnost doplnění nebo upřesnění dalších zastavitelných ploch s podmínkou zajištění návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území.

V územním plánu mohou být dále prověřovány, doplněny i další plochy, které nejsou výše uvedené a tyto budou s ohledem na rozvoj území a sledovaný veřejný zájem akceptovatelné a vymezení ploch bude sledovat územní rozvoj podporovaný orgánem obce a demografickým posouzením s ohledem na cíle územního plánování.

## **A.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **A.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu**

- zpřesnit a zúžit rezervu pro přeložku, vymezenou v ZÚR SK; tj. rezerva pro koridor silnice II/110 – přeložka Kozmice, při zpřesnění koridoru dodržet minimálně šířku 180m
- zohlednit dobré dopravní napojení na vyšší správní celky
- pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, navržená dopravní infrastruktura musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb. navrhnout zklidnění dopravy formou obytných zón
- prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch, především u ploch občanské vybavenosti (Plocha KC, KE)
- prověřit průchodnost (průjezdnost) stávajících místních komunikací, a pokud to umožní stávající zástavba, navrhnout územní opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti
- při řešení upřednostnit průjezdnou dopravu
- při napojování rozvojových ploch je nutné minimalizovat počet nových napojení na komunikaci II/110, ale nové lokality musí mít vždy alespoň dvě napojení na okolní komunikace (zajištění obslužnosti území v případě havarijních situací)
- zachovat všechny stávající turistické cesty, včetně neznačených rekreačních a lesních cest, zachovat prostupnost území a krajiny
- do ÚP bude zpracován generel cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje
- v koordinačním výkresu se uvede číslo silnice a vyznačí se její ochranné pásmo, které limituje využití ploch.

### **A.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu**

- prověřit a případně navrhnout rozšíření kapacit technické infrastrukturu dle rozsahu stávajících a zastavitelných ploch v sídle
- pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1 000 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům (2,57 osoby / 1 rodinný dům).
- ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie
- v sídle Kozmice zůstane zachován stávající systém zásobování pitnou vodou z hydrovrtů, stávající síť bude rozšířena dle potřeby, bude upřednostňován veřejný vodovod před individuálními zdroji pitné vody, je nutné ověřit kapacity pro nová zastavitelná území
- v sídle Kácova Lhota a Rousínov zůstane systém zásobování pitnou vodou stávající - z individuálních zdrojů (soukromé studny), v těchto sídlech se nepočítá s rozvojem centrálního zdroje pitné vody
- bude prověřena možnost napojení nových rozvojových ploch v Kozmicích na centrální ČOV
- stávající systém gravitační splaškové kanalizace v sídle Kozmice zůstane zachován a bude posouzeno jeho rozšíření včetně prověření a přehodnocení dříve vymezené plochy pro ČOV v blízkosti silnice II. třídy, tj. posunutí plochy vymezené v ÚPO blíže k sídlu (plocha KJ).
- stávající ČOV v severní části sídla Kozmice bude v ÚP zachována

- v sídlech Kácova Lhota a Rousínov není počítáno s likvidací splaškových vod na centrální ČOV
- dešťové vody je nutné likvidovat v maximální míře na území spadu přednostně zasakováním (pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní) nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku). To platí i pro komunikace a zpevněné plochy
- bude posouzena možnost vytvoření retenční nádrže v severní části sídla Kozmice pro údržbu navrženého sportovního areálu
- v návrhu grafické části ÚP budou zakresleny meliorované plochy, které budou podmíněčně využitelné pro zástavbu při zachování funkčnosti meliorací
- zásobování elektrickou energií bude vyhodnoceno s nárůstem nově zastavitelných ploch, stávající systém bude maximálně zachován
- pro sídlo Kozmice bude zvaženo zásobování zemním plynem STL jako ekologicky šetrnějšího zdroje energie
- stávající telekomunikační a datová síť zůstane plně zachována, budou respektovány všechny trasy dálkových napojení, bude posouzena možnost lepšího pokrytí území sdělovacími a datovými rozvody
- bude posouzena možnost navržení podzemního vedení v případě navrhování nových nebo rekonstruovaných tras zásobování el. energií
- bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem smluvní firmou mimo řešené území, sběrný dvůr nebude navrhován z důvodu ekonomiky provozu a záboru ZPF, nebudou navrhovány plochy pro novou skládku komunálního odpadu.

### **A.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení**

- stávající občanská vybavenost bude návrhem respektována
- posoudit vhodnost umístění nových ploch pro obecní občanskou vybavenost včetně doplnění vybavenosti ve stávajících prolukách
- podpořit rozvoj občanské komerční vybavenosti návrhem smíšených obytných zástaveb s možností rozvoje služeb, obchodů, nerušící výroby a podnikatelských aktivit i s možností výstavby samostatných objektů pro tyto činnosti
- zahrnout do ÚP návrh sportovního areálu v Kozmicích dle platného ÚPO a v rozsahu zpracované ÚS ( plocha K2)
- vyhodnotit možnosti využití stávajícího motokrosového areálu pro polyfunkční nebo jiné využití, které nebude vytvářet navýšení hlukové zátěže v území, prověřit vhodnost rozšíření stávající plochy ( plocha KB)
- v sídlech Kácova Lhota a Rousínov posoudit a navrhnout nové plochy pro sport a rekreaci nebo posoudit přípustnost budování dětských hřišť na veřejném prostranství, např. v ploše veřejné zeleně
- u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití prověřit možnost stanovení podmínek využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související s turistikou a to za podmínek, že tyto budou v souladu s hlavním využitím
- prověřit možnost vymezení plochy pro komerční občanskou vybavenost v návaznosti na komunikaci II/110.

### **A.2.4. Požadavky na veřejná prostranství**

- vymežit nové plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení, dětskými a event. víceúčelovými hřišti v sídlech Rousínov a Kácova Lhota
- stanovit využití veřejných prostranství a prostorové podmínky i pro parkování a tech. zařízení

- v zastavěném území obce jsou veřejná prostranství stabilizována, v nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

### A.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez jakéhokoliv narušení

- zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články, (21), (22)
- respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina relativně vyvážená N 16 – včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedené v odst. (206), (207), (218), (219), ZÚR SK
- zajistit územní ochranu ploch lesů a vzrostlé střední a vysoké zeleně uvnitř zastavěného území obce
- respektovat požadavky na ochranu skladebných částí lokálního ÚSES včetně zpřesnění vymezení jednotlivých prvků, v tomto území nebudou navrhovány zastavitelné plochy mimo nutných ploch pro trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury
  - zajistit územní ochranu prvků lokálního ÚSES, v případě, že tyto budou prostorově vymezeny v kontaktu se zástavbou provést vymezení do úrovně parcel, řešit průběh prvků ÚSES v max. možné míře tak, aby průběh hranic jednotlivých vymezených prvků kopíroval hranici parcel KN;
  - zajistit migrační propustnost území
- prověřit vhodnost vymezení interakčních prvků
- prověřit vhodnost navržení plochy přírodně segregující a izolační zeleně na okrajích zastavitelného území jednotlivých sídel jako přechodový prvek mezi zástavbou a krajinou
- zachovat krajinné prostředí se zvláštním důrazem na zachování lesních porostů a údolních niv potoků (údolí Lhotského potoka, lesní masiv Hartošice, Hrádecký les)
- územní plán vyloučí rušení přírodních prvků v zemědělské krajině a prověří možnost obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině, v řešeném území se prověří plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny, bude zjištěn stav vodní a větrné eroze a případně se navrhne opatření (zatravnění plochy, meze aj.) v podobě retenčních nádrží, úpravy břehů a koryt vodních toků aj.
- prověřit zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest v návaznosti na okolní obce především západním směrem (Pětihosty, Zaječice), zároveň bude zpracován obcí předaný přehled veřejně přístupných komunikací
- v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona
- bude posouzena možnost doplnění liniové zeleně podél dopravních staveb ve formě stromořadí nebo alejí
- bude posouzena možnost doplnění ploch zeleně smíšeného nezastavěného území
- ÚP prověří možnost vymezení retenčních nádrží dešťových vod (např. v lokalitě Kodína)
- územní plán vymezení nivní plochy, kde nebude umožněna zástavba
- územní plán vyloučí možnost oplocování zemědělských a lesních pozemků ( tj. pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území) s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin ve formě ohradníků nebo dřevěných bradel, nebo ploch lesních školek - výsadba nových lesů
- podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6-8 m)
- ve výkresové části mohou být na základě požadavku obce zakreslena území, která jsou ohrožena povodněmi v nevyhlášených záplavových územích vodních toků;

- celé správní území patří do zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech
- ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků
- při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy II. třídy ochrany
- do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím

## **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení využití, které bude nutné prověřit**

Dle ZÚR SK bude zachována v ÚP rezerva pro přeložku komunikace II/110 na jihu od Kozmic. Obec dává k prověření a vymezení plochy územní rezervy označenou jako KH.

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

Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

V návrhu ÚP budou prověřeny a v dohodě s obcí vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES
- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- veřejná infrastruktura - občanské vybavení určené k rozvoji obce
- veřejná prostranství

Do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny plochy, pokud bude navržena jejich přesná poloha.

## **D. 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**

Návrh prověří potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci, a rozhodne o zařazení do ÚP, pokud to bude účelné.

## **E. Požadavky na zpracování variant**

S ohledem na rozsah území, dříve zpracovanou dokumentaci ÚPO, doplňujících průzkumů a rozborů včetně aktualizovaných ÚAP ORP Benešov se zpracování návrhu ÚP ve variantách nestanovuje.

## **F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

- Návrh ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vše v úplném a platném znění). Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Kozmice.

### **ÚP bude obsahovat:**

#### Návrh:

V textové části výroku územního plánu budou v souladu s právními předpisy obsaženy jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování, které budou zastupitelstvem obce nově stanoveny.

Zásady a pokyny pro rozhodování, které jsou platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (vymezení památkově chráněných objektů a částí přírody, limity využití území, např. ochranná pásma, vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí apod.), budou součástí odůvodnění.

Textová část územního plánu bude zpracována v souladu částí I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č 500/2006 Sb.. Pokud bude navrhováno řešení podle přílohy č. 7, odst. 2, budou kapitoly včleněny před kap. j) přílohy 7. odst. 1.

#### Grafická část:

Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Koncepce veřejné infrastruktury (event. v samostatných výkresech)	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

#### Odůvodnění:

Textová část odůvodnění územního plánu obce bude zpracována v členění :

- a. postup pořízení územního plánu
- b. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- c. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- d. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- e. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
  1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
  2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
  3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
- h. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- i. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- j. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5
- l. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- m. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- n. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- o. rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- p. vyhodnocení připomínek

( Pozn. Požadované podklady vyhodnocení zastavitelných ploch na zemědělský půdní fond musí být zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění a ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Členění ploch bude dále provedeno na plochy, na které již byl souhlas orgánem ochrany zemědělského půdního fondu udělen a na plochy nově vymezované. )

Textová část odůvodnění nebude projektantem zpracována celá v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů, protože některé části odůvodnění vyplynou až z výsledku projednání návrhu a budou doplněny pořizovatelem.

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ÚAP nebo podrobnějším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

- Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

#### **Návrh bude vypracován a předán:**

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání



- pokud budou nutné úpravy návrhu po společném jednání pak v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje a 1x digitálně na CD
- v 1 vyhotovení tištěném pro veřejné projednání a 1 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- v případě postupu podle § 53 stavebního zákona v 1 vyhotovení tištěném a 1 x digitálně na CD
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po vydání zastupitelstvem obce (upravené po všech projednáních)

## **G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny.

V roce 2017 bylo v obci hlášeno celkem cca 291 trvalých bydlících obyvatel ve třech od sebe územně oddělených sídlech.

### **Posouzení vlivu předložené koncepce na evropsky významné lokality provedené pořizovatelem**

V území nenachází žádné chráněné krajinné území, regionální a nadregionální prvky ÚSES a prvky Natura 2000 včetně ptačích oblastí.

**Závěr posouzení pořizovatele:** Na základě výše uvedených důvodů očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

### **Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území provedené pořizovatelem**

Při vymezování zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platného územního plánu obce, který byl již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnut s dotčenými orgány. Nové zastavitelné plochy, mimo současně platnou dokumentaci, budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území. Nové zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro hlavní funkci bydlení (např. venkovské bydlení, nebo možnost prověření využití jako plochy smíšené obytné), drobné rozšíření ploch občanské vybavenosti nebo rozšíření možností drobné výroby. Výše uvedené nové záměry neumožní realizovat stavby spadající do procesu posuzování EIA.

Z dosud platné dokumentace, mimo plochy určené pro bydlení a smíšené venkovské bydlení, se budou prověřovat záměry:

Územní plán ponechá plochu vymezenou dle ÚPO pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Jedná se o pozemek obce. Rozsah a funkční využití bylo řádně projednáno v rámci změny č. 3, podmínky vyplývající z projednané SEA budou včleněny do návrhu územního plánu. V současné době je již plocha řešena územní studií, která byla pořízena ve smyslu ustanovení § 30 stavebního zákona. Orgán obce projednal návrh vnitřní členění plochy i s veřejností a tato aktivně vstoupila do návrhu řešení. Územní studie je zaregistrovaná. V současné době se zpracovávají podklady pro vydání územního rozhodnutí, krajský úřad vydal stanovisko jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.

Územní plán ponechává plochu vymezenou pro výrobu a skladování – větrná elektrárna, která byla řešena změnou č. 3. Podkladem pro vydání změny bylo zpracování dokumentace SEA a její závěry budou opět zpracovány do ÚP. V současné době je již plocha řešena územní studií, která byla pořízena ve smyslu ustanovení § 30 stavebního zákona. Územní studie je zaregistrovaná. I nadále trvá zájem investora o realizaci stavby, je zpracovaná dokumentace EIA, připravují se podklady pro vydání územního rozhodnutí.

Nově vymezené záměry tj. nové záměry nezahrnuté v platné dokumentaci dle názoru pořizovatele nevyvojí požadavek zpracování dokumentace vlivů na životní prostředí.

Plocha pro výrobu a skladování v jižní části sídla Kozmice v návaznosti na stávající plochy výroby a skladování a plochy výrobní smíšené bude vymezena jako územní rezerva.

Ostatní plochy jsou malého rozsahu a s ohledem na dopravní napojení a navazující stávající využívání ploch se zde neočekává vyvolání požadavku na zpracování dokumentace SEA.

Zadáním územního plánu se nebudou vymezovat nové plošně rozsáhlé plochy, které by nebyly v souladu s dosud platnou dokumentací nebo by do budoucna zakládaly možnost zhoršení jednotlivých složek životního prostředí (např. plošně rozsáhlé nové plochy výroby a skladování nebo nové plochy smíšené výrobní, nové sportovní plochy). V území řešeném územním plánem se na základě výše uvedeného nepředpokládají nové záměry na využití území takových kategorií, které by spadaly do procesu posuzování vlivů záměrů na životní prostředí.

Sledovaná koncepce rozvoje území nevytváří závažné problémy a střety v území, které by se měli znovu podrobněji prověřovat zpracováním dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Závěr posouzení pořizovatele: Na základě výše uvedeného zdůvodnění proto uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.