

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
2.1	Soulad s cíli územního plánování	3
2.2	Soulad s úkoly územního plánování	3
2.3	Soulad s požadavky stavebního zákona	4
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
3.1	Soulad s požadavky právních předpisů	4
3.2	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	6
3.3	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	6
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNÍ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	7
4.1	Soulad s Politikou územního rozvoje	7
4.2	Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	10
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM	13
6.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	18
7.	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	18
8.	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	18
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3 SZ	19
9.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	19
9.2	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území	19
9.3	Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	20
9.3.1	Zdůvodnění základních zásad urbanistické koncepce	20
9.3.2	Zdůvodnění koncepce funkčního uspořádání a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	20
9.3.3	Zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání a urbanistické kompozice	21
9.3.4	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch	23
9.3.5	Zdůvodnění vymezení transformačních ploch	26
9.4	Zdůvodnění koncepce nakládání s odpady	26
9.4.1	Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství	26
9.4.2	Zdůvodnění systému sídelní zeleně	27
9.5	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	28
9.5.1	Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy	28
9.5.2	Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest	28
9.5.3	Zdůvodnění koncepce pěší a cyklistické dopravy	28
9.6	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	29
9.6.1	Zdůvodnění koncepce zásobování vodou	29
9.6.2	Zdůvodnění koncepce odkanalizování	29
9.6.3	Zdůvodnění koncepce zásobování elektrickou energií	30
9.7	Zdůvodnění koncepce občanského vybavení – veřejné infrastruktury	31
9.8	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	31
9.8.1	Zdůvodnění základní koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 SZ	31
9.8.2	Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině	32
9.8.3	Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability	33
9.8.4	Zdůvodnění řešení prostupnosti krajiny	37

9.8.5	Zdůvodnění vytváření podmínek pro vznik protierozní ochrany a zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrana před povodněmi	37
9.8.6	Zdůvodnění koncepce rekreace v krajině	38
9.8.7	Zdůvodnění ochrany nerostných surovin	38
9.9	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	38
9.9.1	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	38
9.9.2	Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	38
9.10	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	39
9.11	Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno plánovací smlouvou	39
10.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	39
11.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	40
12.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	41
13.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	42
13.1	Zemědělský půdní fond	42
13.2	Pozemky určené k plnění funkce lesa;	49
13.2.1	Lesy na území obce	49
13.2.2	Zábory lesních pozemků	49
13.2.3	Území ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa	49
14.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	50
15.	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	50

Tabulková příloha na konci textové části Odůvodnění:

- Zábory půdního fondu

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI

- O1 Koordinační výkres
- O2 Předpokládané zábory půdního fondu
- O3 Zásobování vodou a odkanalizování
- O4 Energetika, spoje
- O5 Výkres širších vztahů

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno pořizovatelem.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1 Soulad s cíli územního plánování

Územní plán Kosoř je zpracován v souladu s cíli územního plánování, jak je definuje § 38 stavebního zákona:

- Funkční využití území je navrženo komplexně. Rozvoj obce je navržen vyváženě, odpovídá tempu výstavby, možnostem rozvoje veřejné infrastruktury i zájmům ochrany hodnot území, zejména přírody a krajiny.
- Územní plán je navržen s ohledem na udržitelný rozvoj území.
- Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání s ohledem na zachování venkovského charakteru a struktury zástavby tak, aby nebylo znehodnocováno obytné prostředí a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství.
- Rozvoj obce je navržen s ohledem na zachování všech hodnot území, zejména přírodních.
- Územní plán koordinuje veřejné zájmy se zájmy na rozvoji území vycházejícími z konkrétních podnětů na provedení změn v území.

2.2 Soulad s úkoly územního plánování

Územní plán Kosoř je zpracován v souladu s úkoly územního plánování, jak je definuje § 39 stavebního zákona. Uvedeny jsou zejména úkoly, které se týkají řešeného území.

- Rozvoj je navržen s ohledem na podmínky a hodnoty území i možnosti rozvoje veřejné infrastruktury a zároveň chrání volnou krajinu a vytváří podmínky pro lepší prostupnost území.
- Potřeba vymezení zastavitelných ploch vyplynula ze zájmu o výstavbu v území. Rozvoj obce je navržen i s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- Koncepce rozvoje obce, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na zachování kvality obytného prostředí a jeho estetické hodnoty. Územní plán vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- Pro rozvoj obce jsou navrženy plochy v návaznosti na zastavěné území. Volné plochy a brownfieldy se v obci prakticky nevyskytují. Pískovna bude po ukončení těžby z části rekultivována, z části využita pro umístění FVE.
- Spolu s rozvojem obytné zástavby je navržen také rozvoj drobné výroby pro podporu vzniku nových pracovních příležitostí. Navržena je plocha pro FVE.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj zejména nepobytové rekreace v území.
- Urbanistická koncepce a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na stávající venkovský charakter a strukturu zástavby a hodnoty území.
- Územní plán koordinuje veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území a vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro nezbytnou veřejnou infrastrukturu a založení prvků ÚSES.
- Územní plán vytváří podmínky pro snižování erozního ohrožení a snížení odtoku vody

z území. Stanovuje hospodaření se srážkovými vodami, stanovuje minimální koeficient vsakování schopných ploch v zastavěném území, vytváří podmínky pro vznik protierozních opatření v krajině.

- Do územního plánu jsou zapracovány požadavky CO a požadavky Ministerstva obrany.
- Územní plán nevymezuje nové plochy těžby nerostných surovin.

2.3 Soulad s požadavky stavebního zákona

Územní plán Kosoř je zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění, a jeho prováděcími předpisy, zejména s vyhl. č. 157/2024 Sb. a vyhl. 146/2024 Sb. Je zpracován v jednotném standardu územního plánu.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

3.1 Soulad s požadavky právních předpisů

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny v platném znění.

Požadavky zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Územní plán respektuje a chrání velkoplošná i maloplošná chráněná území, významné krajinné prvky ze zákona a prvky ÚSES a upřesňuje je. Na území obce jde především o CHKO Český kras, Národní přírodní památku Černá rokle, Přírodní rezervaci Radotínské údolí a Evropsky významnou lokalitu Radotínské údolí.

Požadavky zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Územní plán respektuje požadavky vyplývající zejména z § 4 a § 5 zákona. Odůvodnění územního plánu obsahuje Vyhodnocení záborů půdního fondu je předmětem kapitoly 13.1, tabulkové přílohy na konci Odůvodnění a výkresu O2.

Jižně od zastavěného území se vyskytují téměř výhradně půdy zařazené do TO 1. Rozvoj je směřován mimo tyto nejkvalitnější půdy. Převážná část zastavitelných ploch je převzata z dosud platné územně plánovací dokumentace, kterou byla prověřena.

Požadavky zák. č. 289/1995 Sb., o lesích

Návrhem územního plánu jsou dotčeny PUPFL v minimálním rozsahu. Jde o pozemky, které v současné době neplní funkci lesa: stávající stavby pro rodinnou rekreaci (chaty) nacházející se na lesních pozemcích a drobný lesní pozemek v zastavěném území v chatové lokalitě Na Pískách. Vyhodnocení zábor lesních pozemků je předmětem kap. 13.2.2.

Požadavky zák. 254/2001 Sb., o vodách

Územní plán respektuje pásmo podél vodních toků nezbytné pro jejich správu.

Územní plán řeší koncepci nakládání s povrchovými vodami.

Požadavky zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Kosoř na životní prostředí (SEA). Územní plán nenavrhuje žádný nový záměr, který by bylo třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Požadavky zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by vyvolaly zhoršení ovzduší. Stabilizuje a navrhuje pouze plochy drobné výroby. U zastavitelných ploch je navržena směrem ke stávající obytné zástavbě izolační zeleň.

Požadavky zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Územní plán eviduje a chrání památky zapsané v Ústředním seznamu památek ČR, zejména Kosořský dvůr (č.p. 1) a další drobné stavby (viz Koordinační výkres).

Na území obce se nachází území s prokázanými a s předpokládanými archeologickými nálezy, zbytek území je považováno za území s možností nálezů, tuto skutečnost územní plán respektuje.

Požadavky zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem, zejména s § 77.

Požadavky zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon

Do řešeného území zasahuje výhradní ložisko vápence ID 3065800 Kosoř – Hvíždalka s CHLÚ a dobývacím prostorem Zadní Kopanina I.

Na jihu obce se nachází ložisko nevyhrazeného nerostu ID 3195600, Kosoř, ve které probíhá povrchová těžba štěrkopísků.

Požadavky zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Ochranná pásma silnic II. a III. tř. i jejich popis je vyznačen v koordinačním výkrese O1.

Požadavky zák. č. 49/1997 Sb. o civilním letectví

Celé správní území obce leží v OP letiště Praha Ruzyně se zákazem laserových zařízení – sektor B.

Požadavky zák. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a vyhl. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

- a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
 - Do řešeného území nezasahuje území zvláštní povodně ani žádné záplavové území.
- b) Vymezení zón havarijního plánování
 - Do řešeného území nezasahují zóny havarijního plánování.
- c) Úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
 - Bude řešeno v improvizovaných úkrytech budovaných ve sklepních prostorech zejména obytné zástavby.
 - Stálé úkryty se na území obce nevyskytují.
- d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
 - Evakuovaní obyvatelé budou ubytováni v budově mateřské školy (Průběžná 44), základní školy (Školská 38) a v tělocvičně (Průběžná 260).
- e) Skladování materiálu CO a humanitární pomoci
 - Materiál CO je skladován mimo obec.
 - Humanitární pomoc bude skladována v budově obecního úřadu (Průběžná 260).
- f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelná území
 - Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.
- g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
 - Na území obce vhodná místa pro provádění těchto prací nejsou.

- h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
 - Nebezpečné látky nejsou na území obce skladovány.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
 - Nouzové zásobování vodou bude prostřednictvím cisteren ev. balené vody.
 - Nouzové zásobování elektrickou energií obec nemá.

3.2 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Územní plán respektuje následující limity a zájmy Ministerstva obrany ČR:

- **OP radaru SRE** – Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačních zařízení Ministerstva obrany.
- **Koridor RR směrů** – zájmové území pro nadzemní stavby. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

3.3 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno na základě výsledku projednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Územní plán Kosoř je v souladu s PÚR ČR, úplné znění závazné od 1. 3. 2025 (ve znění aktualizací č. 1 – 7 a změny č. 9).

Kosoř leží v rozvojové oblasti **OB1 Rozvojová oblast Praha**. Úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto oblast se však nevztahují k územním plánům jednotlivých obcí.

Kosoř dále leží ve **specifických oblastech**:

- **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Za plnění úkolů pro územní plánování zodpovídá Středočeský kraj.

- **SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Na základě podnětu vlastníka je vymezena plocha pro FVE v lokalitě Na Pískách v místě stávající pískovny.

Umísťování fotovoltaiky v zastavěném území na střechách územní plán nevylučuje, bude však podléhat vyjádření správy CHKO.

- **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Území Kosoře není vzhledem ke svému charakteru a hodnotám vhodné pro umísťování zařízení pro výrobu energie z energie větru. Územní plán umísťování těchto zařízení vylučuje.

PÚR nevymezuje na území Kosoře **žádné záměry dopravní a technické infrastruktury**.

Návrh ÚP Kosoř je v souladu s **celostátními prioritami** stanovenými v bodech (14) - (31):

(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.

Územní plán respektuje všechny hodnoty území převzaté z ÚAP ORP a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozbořech. Při vymezování zastavitelných ploch byly respektovány zejména přírodní hodnoty. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

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.

Kvalitní zemědělská půda i ekologické funkce krajiny jsou chráněny v maximální možné míře. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na méně kvalitních půdách.

(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.

Územní plán nevytváří podmínky pro vznik lokalit se sociální segregací, vylučuje vznik ubytoven. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Podmínkou realizace zástavby je vybudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury, územní plán vytváří i podmínky pro doplnění veřejného občanského vybavení i nových veřejných prostranství.

- (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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán řeší celé správní území obce komplexně. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro zlepšení života obci např. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, které mimo jiné vyloučí narušování kvality obytného prostředí nevhodnými činnostmi.

- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následně koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek

Priorita se Územního plánu Kosoř nedotýká.

- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Územní plán stabilizuje stávající plochy pro drobné výrobní a podnikatelské aktivity. Obec se navíc nachází v sousedství Hl. m. Prahy a ORP Černošice s dobrými pracovními příležitostmi.

- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Tato priorita se řešeného území netýká.

- (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.

V řešeném území se nenachází žádné brownfields. Plocha Kosořského dvora prochází v současné době přestavbou. Zastavitelné plochy jsou navrženy v enklávách a dalších plochách v návaznosti na zastavěné území. Nejsou nároky na zabor lesního půdního fondu a efektivně jsou využity i stávající sítě technické a dopravní infrastruktury.

- (20) Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán nenavrhuje žádné rozvojové záměry, které by ovlivnily charakter krajiny. Při návrhu byly respektovány všechny přírodní hodnoty území. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byl maximálně omezen negativní dopad záměrů na krajinu a krajinný ráz. V případě umístění FVE (plocha Z.17) bude posouzen vliv na krajinný ráz

Využití krajiny je v územním plánu navrženo i s ohledem na cílové charakteristiky krajiny; na území obce jsou v ZÚR vymezeny krajiny přírodní **P05** a krajiny přírodně rekreační **PR12**. Návrh územního plánu respektuje zásady stanovené v ZÚR pro tyto typy krajín.

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti 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 propustnosti krajiny.

Územní plán vylučuje srůstání Kosoře s okolními sídly i vznik jiných bariér v území a tím zajišťuje zachování migrační propustnosti krajiny.

- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.

Územní plán chrání krajinu před zastavěním, vytváří podmínky pro zvýšení ekologické stability území i zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro doplnění ploch zeleně jak v sídlech, tak v krajině.

- (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).*

Území má dobré podmínky pro nepobytovou rekreaci: pěší turistiku, cykloturistiku, vytváří podmínky pro vznik pěších tras a cyklotras. Pobytová rekreace je vázána zejména na jižní okraj obce – chatová lokalita Na Pískách.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně...*

Územní plán nenavrhuje žádné záměry technické a dopravní infrastruktury, které by zhoršovaly prostupnost území a způsobovaly fragmentaci krajiny.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména u center osídlení, uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Obec má fungující veřejnou autobusovou dopravu propojující ji s Prahou - Radotínem a Černošicemi.

- (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.*

V území nedochází dlouhodobě k překračování imisních limitů. ÚP nenavrhuje žádné záměry, které by byly zdrojem zhoršení životního prostředí. Navržen je pouze rozvoj drobné výroby s vyloučením činností zhoršující životní prostředí a se zvýšenými nároky na dopravu.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Územní plán vytváří podmínky pro snižování erozního ohrožení a zvyšování retenční schopnosti krajiny a pro zasakování dešťových vod v zastavěném území. V nezastavěném území vymezuje plochy zemědělské (AU) a smíšené krajinné (MU)s indexem „e“ (erozně ohrožené) které jsou nejvíce ohroženy erozemi a kde je možné realizovat protierozní opatření.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Na území obce nejsou vymezena záplavová území.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj zejména dopravní a technické s ohledem na zjištěné disproporce a navržený rozvoj.

- (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 třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.

Rozvoj obce je řešen koordinovaně i v dlouhodobém horizontu. V souvislosti s rozvojem obce je řešen zejména rozvoj veřejné infrastruktury.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.*

V řešeném území je zastoupena silniční doprava a obsluhu zajišťuje autobusová doprava v návaznosti na příměstskou vlakovou dopravu. Díky ní je dostupná i vyšší vybavenost v okolních obcích. Územní plán navrhuje vhodné cyklotrasy v návaznosti na stávající trasy v okolí.

(30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti*

Požadavky územní plán řeší – viz kapitola Vodní hospodářství.

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Územní plán navrhuje plochu pro fotovoltaickou elektrárnu v části pískovny, po vytěžení ložiska. ÚP nevylučuje ani umístování FVE na střechách objektů v zastavěném území. Vzhledem k hodnotám krajinného rázu vylučuje územní plán umístování větrných elektráren a nových fotovoltaických elektráren v krajině.

4.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Územní plán je v souladu se ZÚR Středočeského kraje (úplné znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9. 12., 14., 15. a 16. aktualizaci).

Soulad s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. A. ZÚR)

Uvedeny jsou pouze odstavce, které se dotýkají řešeného území a řešených témat.

(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.*

Územní plán navrhuje vyvážený rozvoj s ohledem na polohu sídla, význam a velikost sídla i s ohledem na hodnoty a limity využití území. Vytváří podmínky pro zkvalitnění života v obci, zkvalitnění veřejné infrastruktury i pro rozvoj drobné výroby a tím vznik pracovních příležitostí v obci.

(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.*

Územní plán respektuje hodnoty území (v kap. 9.2.2), upřesňuje prvky ÚSES, vytváří podmínky pro zvýšení ekologické stability území a vznik protierozních opatření.

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

Územní plán klade důraz zejména na rozvoj obytné funkce obce, hospodářské aktivity jsou stabilizovány a vzhledem k obytnému a rekreačnímu charakteru území rozvíjeny omezeně.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu (kap. B. ZÚR)

- Kosoř leží v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, zpřesněné ZÚR.
- Územní plán respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, stanovené zejména v odst. (11) j) a k) a úkoly stanovené pro územní plánování zejména v odst. (12) d) a e).

Specifické oblasti (kap. C. ZÚR)

- Kosoř leží mimo specifické oblasti.

Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv (kap. D. ZÚR)

- ZÚR vymezují na území Kosoře plochy a koridory ÚSES: RC 1410 Velký háj a RC 1414 Radotínské údolí.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (kap. E. ZÚR)

- Územní plán chrání všechny hodnoty území – viz kap. b.2) návrhu ÚP. Jde především o CHKO Český kras, národní přírodní památku Černá rokle, přírodní rezervace, lokality soustavy NATURA 2000, ložiska vyhrazených a nevyhrazených surovin, skladebné části ÚSES a nejkvalitnější zemědělské půdy.

Stanovení cílových kvalit krajiny (kap. F. ZÚR)

Územní Kosoř spadá do krajinného typu P05 – Krajiny přírodní a PR12 – Krajiny přírodně rekreační.

Pro krajiny přírodní stanovují ZÚR v článku (223) zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- zachovat dosavadní sídelní strukturu, plochy pro bydlení a posílení obslužné funkce přednostně vymezovat v rámci zastavěných území, při zachování dosavadní urbanistické struktury sídel;*
 - Územní plán svým řešením tyto zásady respektuje, zachovává všechny přírodní i kulturní hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich rozvoj.
- nepřipustit umísťování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této specifické krajiny jakož i její přírodní a krajinné hodnoty, nevytvářet nové pohledové bariéry;*
 - Takovéto záměry územní plán v podmínkách prostorového uspořádání nepřipouští
- minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci dosud souvislých lesních porostů;*
 - Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by se dotkly souvislých lesních porostů.
- chránit pohledový obraz přírodních dominant a kulturně historických dominant.*
 - Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na ochranu pohledového obrazu přírodních a kulturních dominant.

Pro krajiny přírodně rekreační stanovují ZÚR v článku (225) zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- nepřipustit umísťování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této krajiny jakož i její přírodní a krajinné hodnoty;*
 - Koncepce uspořádání krajiny (kap. e) návrhu ÚP tento požadavek respektuje.
- minimalizovat zásahy vedoucí k narušení či fragmentaci dosud souvislých přírodně blízkých ploch, kultivovat a doplňovat vegetaci v krajině, revitalizovat vodních plochy a vodní toky, uskutečňovat opatření ke zvýšení vodní retence území;*
 - Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení odtoku vody z území jsou řešena v kap. d.2.2) Koncepce odkanalizování – srážkové vody a kap. e.5) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana, zvýšení retenční schopnosti krajiny v návrhu ÚP.

- c) *optimalizovat prostupnost území pro pěší a cyklisty, posilovat využitelnost území pro nepobytovou rekreaci doplňováním mobiliáře a sportovně přírodních ploch (např. naučné stezky, hřiště, rozhledny, altány, informační systémy aj.).;*
- Územní plán navrhuje doplnění, resp. obnovu některých cest v krajině a v podmínkách pro využití ploch v nezastavěném území podporuje nepobytovou rekreaci.
- d) *vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.;*
- Územní plán podporuje stabilizaci stávající lesní i nelesní zeleně a vytváří podmínky pro doplnění zeleně v plochách smíšených i zemědělských.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření (kap. G. ZÚR)

- ZÚR nevymezují na území Kosoře žádné veřejně prospěšné stavby, pouze veřejně prospěšná opatření – ÚSES.

Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí (kap. H. ZÚR)

Pro obec Kosoř je stanoven v odst. (240a) požadavek „ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezování ploch pro vytváření zelených pásů v krajině na území obce.

ÚSES je vymezen v souladu s Plánem ÚSES CHKO Český kras a je koordinován se sousedními obcemi. Výjimkou je obec Třebotov, která v dosud platném ÚP nemá vymezení prvků ÚSES dle Plánu ÚSES CHKO Český kras a podmínkou pro dopracování nového ÚP Třebotov je vymezení prvků ÚSES dle tohoto Plánu.

Územní plán nenavrhuje žádné další záměry na hranicích se sousedními obcemi.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Zadání ÚP Kosoř bylo zpracováno a projednáno v souladu s legislativou platnou před 1.7.2025, Územní plán je však zpracován v souladu s legislativou platnou po 1.7.2025, proto i toto vyhodnocení reaguje na platné právní předpisy.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1 Splnění požadavků vyplývajících z PÚR

- ÚP chrání všechny hodnoty území, zejména přírodní a chrání venkovský charakter zástavby. Rozvoj je navržen úměrný potřebám obce s ohledem na ochranu hodnot.
- ÚP je řešen komplexně, rozvoj Kosoře je navržen s ohledem na možnosti rozvoje veřejné infrastruktury i na stávající hodnoty území.
- Na území obce se nenacházejí brownfields. Kosořský dvůr je zčásti využit pro zemědělské aktivity, zčásti už prošel transformací. Pískovna je navržena po ukončení těžby k rekultivaci zpět na zemědělskou půdu, na části bude na základě podnětu vlastníka pozemků umístěna FVE. Zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v enklávách v návaznosti na zastavěné území. Volné parcely v zastavěném území se vyskytují sporadicky.
- ÚP stabilizuje stávající plochy individuální rekreace, ale dále je nerozvíjí. S ohledem na přírodní hodnoty krajiny rozvíjí pouze nepobytovou rekreaci. Navržena je obnova zaniklé cesty, tak aby došlo ke zlepšení propustnosti území.
- Rozvoj Kosoře je navržen s ohledem na přírodní hodnoty území a směřován je na zemědělské půdy nižší kvality.
- ÚP vytváří podmínky pro zkvalitnění technické infrastruktury a dopravní dostupnost nových zastavitelných ploch.
- V zastavěném území je stanoven minimální koeficient nezpevněných ploch, tak aby bylo zajištěno vsakování dešťových vod na vlastním pozemku. V nezastavěném území, zejména v plochách zemědělských, jsou vytvořeny podmínky pro vznik protierozních opatření a zvýšení retenční schopnosti krajiny.

A.1.2 Splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

ÚP respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR – více kap. 4.2.

- Brownfields se na území Kosoře nevyskytují.
- Volných ploch v zastavěném území je minimum, pro rozvoj bydlení jsou navrženy především enklávy na okraji zastavěného území na půdách nižší kvality.
- ÚP podporuje nepobytovou rekreaci.
- Rozvoj obce je navržen s ohledem na hodnoty území i ochranu krajinného rázu.
- Rozsah zastavitelných ploch je navržen s ohledem na zájem o bydlení v sousedství Prahy v kvalitním prostředí i na možnosti rozšiřování veřejné infrastruktury.

A.1.3 Splnění požadavků vyplývajících z ÚAP ORP Černošice

- Zástavba v lokalitě Na Pískách je stabilizovaná a není dále rozšiřována i s ohledem na omezené kapacity veřejné infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit. S ohledem na převážně obytný a rekreační charakter sídla je podporován pouze rozvoj drobné výroby a dalších nerušících aktivit.

A.1.4 Splnění dalších požadavků

- Navržený rozvoj respektuje hodnoty území. Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu i změny dokončených staveb jsou stanoveny s ohledem na zachování venkovského charakteru sídla a struktury zástavby.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu s platnou legislativou: se zák. č. 283/2021 a vyhláškou č. 157/2024 Sb.
- ÚP prověřil a převzal zastavitelné plochy vymezené dosud platnou ÚPD. Další zastavitelné plochy vymezeny nejsou s ohledem na omezené možnosti rozvoje veřejné infrastruktury.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem stávající charakter zástavby i zásady pro výstavbu stanovené v Plánu péče o CHKO. Přípustná je zástavba izolovanými RD do 1 NP a podkroví, u ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanovena také omezení pro výšku zástavby s ohledem na charakter okolní zástavby.
- Plochy pro podnikatelské aktivity jsou s ohledem na obytný charakter sídla omezeny na drobnou nerušící výrobu.
- Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy.
- Pozemek p.č. 30/32 je zařazen do zastavitelné plochy Z.10 určené pro bydlení venkovské BV, převzaté z dosud platné ÚPD.
- Pozemky p.č. 30/8 a 26/2 jsou zařazeny do zastavitelné plochy Z.09 určené pro bydlení venkovské BV, část plochy směrem do volné krajiny je zařazena do zeleně zahradní ZZ. V dosud platné ÚPD byla plocha určena pro sport.
- Stávající zástavba Na Pískách s vlastními pozemky je zařazena dle skutečnosti do ploch rekreaci individuální RI ev. bydlení venkovského BV, chaty na lesních pozemcích jsou zařazeny do ploch rekreace individuální specifické RI.1, u kterých je možná pouze nezbytná údržba.
- Plochy pro drobnou výrobu na západním okraji Kosoře jsou převzaty z dosud platné ÚPD, vzhledem k blízkosti obytné zástavby je součástí ploch drobné výroby izolační zeleň. Výroba, která by mohla mít negativní vliv na obytnou zástavbu v okolí je v těchto plochách vyloučena.
- Na přechodu zastavitelných ploch do krajiny je buď jako součást těchto ploch navržena sídelní zeleň (zeleň zahradní a sadová a zeleň ochranná a izolační) nebo je v podmínkách využití těchto ploch podmínka výsadby vysoké zeleně směrem do krajiny. Výšková hladina zástavby je zde stanovena na 1 NP + obytné podkroví.
- Umísťování velkovýrobních zemědělských a skladových areálů není v území možné a to zejména z důvodu ochrany hodnot území a krajinného rázu v CHKO.
- Umísťování FVE je možné pouze v zastavitelné ploše Z.15. V krajině je s ohledem na hodnoty krajiny a ochranu krajinného rázu vyloučeno umísťování reklamních zařízení, FVE, větrných elektráren a dalších výškových staveb s výjimkou rozhleden, které však budou podléhat posouzení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1 Splnění požadavků vyplývajících z PÚR

- Vzhledem k poloze obce nenavrhuje ÚP rozšiřování dopravní infrastruktury.
- ÚP vytváří podmínky pro vymezení nových cyklotras, vedených po stávajících komunikacích.
- Rozvoj technické infrastruktury odpovídá předpokládanému nárůstu počtu bytů a obyvatel.

A.2.2 Splnění požadavků vyplývajících z ZÚR

- ÚP vymezuje cyklotrasu využívající stávající komunikace v návaznosti na stávající cyklotrasy na území Hl. m. Prahy a na území Třebotova.
- ÚP respektuje stávající vedení 400 kV a 110 kV včetně jejich ochranných pásem.

A.2.3 Splnění požadavků vyplývajících z ÚAP

- S ohledem na nevyhovující šířkové parametry stávajících veřejných prostranství, jejichž součástí jsou místní komunikace, nelze uspokojivě řešit pěší dopravu v zastavěném území. Územní plán stabilizuje stávající pěší propojení vedená mimo trasy místních komunikací. Kde je to možné, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují vybudování chodníků. V nových zastavitelných plochách budou mít veřejná prostranství parametry umožňující umístění samostatných chodníků nebo komunikací se smíšeným provozem.
- Územní plán respektuje limity využití území, které jsou graficky znázorněny v Koordinačním výkrese.
- Požadavky CO jsou zapracovány v kap. 3.1.

A.2.4 Splnění dalších požadavků**Dopravní infrastruktura**

- Požadavky na dopravní řešení jsou předmětem kapitoly d.1) návrhu územního plánu, resp. kap. 9.4 odůvodnění.
- Cyklostezky ani cyklotrasy nejsou na pozemcích lesa navrženy.
- Komunikace jsou navrženy na veřejných prostranstvích, jejichž šířkové uspořádání umožní příjezd a přístup jednotek HZS. Slepé komunikace nejsou navrženy, je navrženo propojení stávajících slepých komunikací v S a V části Kosoře.

Technická infrastruktura

- Technická infrastruktura je předmětem řešení kap. d.2) návrhu územního plánu a kap. 9.5 tohoto odůvodnění.
- Dešťové vody budou likvidovány přednostně vsakem, proto je u ploch s rozdílným způsobem využití stanoven minimální koeficient nezpevněných (vsakování schopných) ploch, případně jímány pro pozdější využití, např. zálivku.

Občanské vybavení

- Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro novou školu a školku dále a transformační plochu pro soukromou mateřskou školu.

Veřejná prostranství

- Územní plán stabilizuje stávající prostranství a vytváří podmínky pro vznik nových ve vymezených zastavitelných plochách.

A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**A.3.1 Splnění požadavků vyplývajících z PÚR**

- Územní plán vytváří stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném, zastavitelném i nezastavěném území a podmínkami prostorového uspořádání podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny i pro vsakování dešťových vod.
- Územní plán navrhuje rozvoj především nepobytové rekreace (turistika, cykloturistika) a vytváří podmínky pro zlepšení propustnosti krajiny.

A.3.2 Splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

- Územní plán respektuje RBC Velký háj a upřesňuje jeho vymezení.
- Návrh koncepce uspořádání krajiny vychází ze zásad stanovených pro krajiny přírodní a přírodně rekreační.
- Zastavitelné plochy mimo zastavěné území jsou navrženy s ohledem na ochranu přírodních hodnot. Volné plochy v zastavěném území a transformační plochy nejsou téměř k dispozici.

A.3.3 Splnění požadavků vyplývajících z ÚAP

- Rozvoj pobytové rekreace – chatové zástavby není navržen. Koncepce technické infrastruktury předpokládá u stávajících staveb pro rodinnou rekreaci individuální zásobování vodou a likvidaci odpadních vod v souladu s platnou legislativou.
- Problematika existence stávající obytné a rekreační zástavby do 50 m (dle platné legislativy do 30 m) od okraje lesa není řešitelná na úrovni územního plánu. Nová zástavba zde navržena není. Lesní pozemky pod stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci jsou navrženy k vyjmutí z PUPFL.
- Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny i pro realizaci protierozních opatření.

A.3.4 Další požadavky

- Návrh koncepce uspořádání krajiny je navržen v souladu s platnou legislativou (v době zpracování návrhu ÚP Kosoř vyhl. č. 157/2024 Sb.).
- Koncepce uspořádání krajiny je navržena především s ohledem na ochranu všech přírodních hodnot území.
- Návrh lokálních prvků ÚSES vychází především z aktualizovaného Plánu ÚSES CHKO Český kras. Rozdílné vymezení je v Plánu ÚSES ORP Černošice, který byl zveřejněn později. Tento rozpor bude třeba řešit po projednání ÚP s příslušnými dotčenými orgány.
- Zástavba ve vzdálenosti do 30 m od kraje lesa není navrhována. Pokud některá zastavitelná plocha je vymezena v sousedství lesa, podléhá umístění zástavby souhlasu orgánu ochrany lesa (jde o kraj plochy Z.06, Z.16 a Z.17).
- Podmínky pro využití ploch zemědělských (AU) vytváří podmínky pro jejich členění, realizaci cest v krajině, protierozních opatření apod.
- Zastavitelné plochy nejsou až na výjimky zdůvodněné veřejným zájmem vymežovány na zemědělské půdě TO I a II.
- Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území umožňují umístování liniové dopravní a technické infrastruktury.
- ÚP navrhuje odnětí funkce lesa u zkolaudovaných chat na lesních pozemcích a u drobných lesních pozemků uvnitř zastavěného území, využívaných jako zahrady přilehlých chat.
- Přírodně cenná území vyjmenovaná v § 28 vyhl. 157/2024 jsou vymezena jako plochy přírodní NU.
- ÚP v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje zejména v plochách zemědělských výsadbu liniové zeleně a déle výsadbu zeleně v plochách bydlení směrem do krajiny. Dále je navržena izolační zeleň v plochách drobné výroby směrem do krajiny a k sousední obytné zástavbě.

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

Ze Zadání nevyplynul žádný požadavek.

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

- Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo omezit jsou územním plánem vymezeny v souladu s § 11, § 80, odst. 2) g) a § 170 zákona 283/2021.
- Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu a veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES.
- Vymezení veřejně prospěšných staveb s možností předkupního práva platná legislativa neumožňuje.

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

Ze Zadání nevyplynula potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území bude podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy. V průběhu zpracování návrhu územního plánu byl obcí uplatněn požadavek podmínit rozhodování o změnách v plochách Z.02, Z.03, Z.04 a Z.06.

Dle platného stavebního zákona se plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nevymezují.

E. Požadavek na zpracování variant řešení

Ze Zadání ani v průběhu zpracování územního plánu nevyplynul požadavek na zpracování variant.

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

Obsah územního plánu je v souladu s přílohou č. 8 platného stavebního zákona.

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3 SZ

9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

ad kapitola a) návrhu ÚP

Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 116 stavebního zákona. Jsou do něj zahrnuty pozemky uvedené v odst. (3).

Zastavěné území vykazuje stav k 1. 4. 2025.

9.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

ad kapitola b) návrhu ÚP

Obec má dobré rozvojové předpoklady zejména pro bydlení díky blízkosti významných center vybavenosti a pracovních příležitostí (Praha, Černošice).

Sídlo má i dobrý rekreační potenciál pro rekreaci individuální pobytovou (stávající chatová lokalita Na Pískách). Pro nepobytovou rekreaci je pak významné okolí obce, které skýtá četné možnosti vycházek s napojením na turistické a cyklistické trasy v okolí.

Zájem o výstavbu v obci je díky uvedeným skutečnostem velký, ale je omezený četnými limity. Jsou to jednak limity přírodní, a to poloha celé obce v CHKO Český kras, maloplošná chráněná území a ÚSES v těsném sousedství zastavěného území na jihovýchodní straně, nejkvalitnější zemědělské půdy na straně jižní a dále hranice správního území obce na straně severní.

Dalšími limity většího rozvoje jsou i kapacity veřejné infrastruktury. Kapacita mateřské školy i dvoutřídní základní školy je vyčerpána, děti dojíždí do okolních obcí, které však mají kapacitu školské vybavenosti také naplněnou. Vybudování nové školy je omezené finančními možnostmi obce. Omezením rozvoje je také kapacita veřejného vodovodu napojená na vodovodní síť Pražských vodovodů. V neposlední řadě je limitem rozvoje i dopravní infrastruktura. Obec je napojena jedinou slepou silnicí III. třídy odbočující ze silnice II/101. Parametry místních komunikací, zejména ve staré zástavbě je nevyhovující a díky konfiguraci terénu a omezeným prostorovým podmínkám daným umístěním stávající zástavby bez možnosti rozšíření a úprav. Tyto nevyhovující komunikace představují často jedinou možnost přístupu do nových zastavitelných ploch.

Územní plán vyšel při vymezení zastavitelných ploch v převážné většině z návrhu dosud platného územního plánu a převzal dříve prověřené zastavitelné plochy. Návrh územního plánu skloubil potřeby obce a záměry majitelů pozemků a investorů s kapacitou a možností rozvoje veřejné infrastruktury i s požadavky na ochranu hodnot území a s limity využití území. Navržený rozvoj rovněž reflektuje požadavky nadřazené ÚPD (PÚR a ZÚR).

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce a podporuje zejména rozvoj funkce bydlení a uváženého rozvoje drobného podnikání, které poskytne pracovní příležitosti v obci a zároveň nenaruší kvalitu obytného prostředí. V souvislosti s tím vytváří i podmínky pro doplnění veřejné infrastruktury.

Návrh využití krajiny kloubí zemědělské zemědělského využití v jižní a západní části území s ohledem na snížení erozního ohrožení půdy, zvýšení její retenční schopnosti a zvýšení ekologické stability této části území s ochranou cenných přírodních lokalit v jihovýchodní a severní části území a s rekreačním využitím krajiny.

Návrhem nejsou negativně dotčeny hodnoty území. Návrh územního plánu vytváří podmínky pro ochranu a obnovu hodnot území, jak kulturních, tak přírodních. Respektováním těchto podmínek mělo být zabráněno narušení krajinného rázu nevhodnými stavbami i znehodnocení charakteru a celkového obrazu sídla.

9.3 Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

9.3.1 Zdůvodnění základních zásad urbanistické koncepce

ad kapitola c.1) návrhu ÚP

Sídlo Kosoř se bude rozvíjet jako kompaktní, to znamená, že nové zastavitelné plochy jsou navrženy ve volných enklávách a dalších vhodných plochách přiléhajících k zastavěnému území, čímž dojde k zarovnání hranice zastavěného území.

Nedochází k zakládání nových jader zástavby v krajině.

Územní plán přebírá v první řadě zastavitelné plochy navržené dosud platnou územně plánovací dokumentací.

Územní plán předpokládá rozvoj zejména obytné zástavby a s tím spojený rozvoj odpovídající veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní i vybavenosti.

Rozvoj výrobních aktivit v obci je omezen na drobnou nerušící výrobu, aby nedocházelo k narušování obytného prostředí obce, ale zároveň byly vytvořeny nové pracovní příležitosti.

Nezastavěné území (krajinu), jako jednu z hodnot, chrání územní plán před lokalizací nevhodných staveb nebo nevhodným využitím. Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby, přípustné v krajině dle § 122 stavebního zákona, jde zejména o zemědělské areály v krajině a větrné a fotovoltaické elektrárny, těžbu nerostů apod.

Návrh podmínek prostorového uspořádání vychází z Plánu péče o CHKO a byl při něm kladen důraz na ochranu dochovaného charakteru a struktury zejména původní venkovské zástavby tak, aby realizací nové zástavby nebyl narušen charakteristický obraz sídla.

9.3.2 Zdůvodnění koncepce funkčního uspořádání a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

ad kapitola c.2) návrhu ÚP

Sídlo se bude rozvíjet jako kompaktní, to znamená, že nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Nedochází k zakládání nových jader zástavby v krajině.

Bydlení

Bydlení je jednou z hlavních funkcí obce Kosoř. Obec má sice pouze základní vybavenost a omezenou nabídku pracovních příležitostí, ale to je vyváжено dobrou dopravní dostupností blízkých center vybavenosti i pracovních příležitostí (Praha, Černošice). Díky tomu i díky kvalitnímu přírodnímu zázemí je v obci zájem o bytovou výstavbu, a i do budoucna se bude bydlení rozvíjet jako hlavní funkce obce.

Územní plán vymezuje plochy bydlení venkovské BV, zde je možná kromě bydlení umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i některá zařízení nerušícího občanského vybavení a služeb.

Občanské vybavení

Obec má pouze základní vybavenost. Co se týká veřejné vybavenosti (OV), je vyčerpána zejména kapacita školské vybavenosti, proto je s ohledem na rozvoj obytné zástavby navržena plocha pro novou školu a školku, její realizace je ale závislá na finančních možnostech obce.

V případě potřeby je možné umísťovat drobná zařízení občanského vybavení, zejména komerčního charakteru i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách bydlení venkovské (BV), umožňuje to přípustné využití, stanovené pro tyto plochy.

Sport

V obci je fotbalové hřiště v severní části obce a tělocvična v sousedství obecního úřadu. Rozsah sportovního zařízení dostačuje potřebám obce. Ze Zadání nevyplýnul požadavek na rozšíření sportovní vybavenosti.

Rekreace

Pobytová rekreace je zastoupena plochami rekreace individuální – chatová zástavba v jižní části území v lokalitě Na Pískách. Chaty jsou zde dvojího charakteru, jednak chaty s přilehlými oplocenými zahradami, které jsou územním plánem zařazené do ploch rekreace individuální RI a dále chaty na lesních pozemcích, které jsou zařazené do ploch RI.1 a jsou bez možnosti změn dokončených staveb. Další rozvoj chatové zástavby navržen není, vzhledem k nevyhovujícím parametrům komunikací bez možnosti úpravy a rozšíření a nedostatečné kapacitě technické infrastruktury (zejména zásobování pitnou vodou a možnostem odkanalizování).

Nepobytová rekreace je zastoupena zejména pěší a cyklo turistikou v atraktivním přírodě Českého krasu, využívající účelových cestách s návazností na okolní obce, případně značené turistické a cyklistické trasy v okolí.

Výroba

S ohledem na navrženou urbanistickou koncepci, která preferuje zachování kvalitního obytného prostředí a rozvoj obytné funkce a rekreační využití území, je rozvoj výrobních aktivit navržen v omezeném rozsahu. Stávající výrobní areály i nové zastavitelné plochy jsou určeny výhradně pro drobnou výrobu.

Rozvoj drobné nerušící výroby je navržen jednak v návaznosti na stávající plochu výroby u silnice II. třídy, jednak na západním okraji sídla, rovněž v návaznosti na stávající výrobní plochy. Zde je umístění výroby podmíněno vybudováním nové přístupové komunikace mimo obytnou zástavbu a výsadbou izolačních pásů zeleně směrem do volné krajiny a směrem plochám obytné zástavby. Přípustné výrobní aktivity jsou omezeny na takové, které nezatíží území a okolní zástavbu negativními vlivy nad přípustnou míru

Rozvoj areálu jižně od sídla u silnice III. třídy není navržen zejména s ohledem na jeho izolovanou polohu, ochranu krajinného rázu a ochranu kvalitní zemědělské půdy.

9.3.3 Zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání a urbanistické kompozice**ad kapitola c.3) návrhu ÚP**

Koncepce prostorového uspořádání vychází ze stávajícího charakteru a uspořádání sídla, jeho polohy v krajině a z **Plánu péče o CHKO do r. 2029**, který stanovuje pro výstavbu:

Dlouhodobý cíl

- zachování krajinného rázu, harmonizace krajiny, podle možností snižování míry narušení, které bylo způsobeno v minulosti
- uchování volné krajiny bez zástavby
- rozvoj obcí respektující tradiční urbanistickou strukturu, měřítko a tvar venkovské zástavby Českého krasu
- zvýšené povědomí obyvatel o tradiční zástavbě a jejích hodnotách

Navrhovaná opatření

- chránit volnou krajinu před rozšiřováním zástavby, solitérní stavby jsou možné pouze výjimečně v případě důvodného veřejného zájmu bez možnosti alternativního řešení
- v rámci projednávání nových územních plánů nebo jejich změn a také zpráv o uplatňování územních plánů v uplynulém období požadovat vyřazení těch zastavitelných ploch, které jsou z hlediska ochrany krajinného rázu problematické a které dosud nebyly k výstavbě využity
- do územních plánů a jejich změn prosazovat požadavky na základní hmotové a výrazové řešení staveb a minimální velikosti pozemků pro jednotlivé stavby, trvat na dostatečné velikosti nových parcel a na řešení vzrostlé zeleně na veřejných pozemcích, nemělo by docházet k neúměrnému zahušťování zástavby (chatové ani obytné) a parcelaci „městského“ typu (viz kap. 2.12.)

- při zástavbě ploch v sídlech dbát na zachování původního urbanistického charakteru a struktury zástavby (zejména u obcí Vinařice, Mořinka, Hostim, Korno, Tobolka, Karlštejn, Tetín, Svatý Jan pod Skalou či Všeradice), který může být buď pouze doplňován, případně na něj musí nová zástavba organicky navazovat
- prostřednictvím zpráv o uplatňování zásad územního rozvoje a zpráv o uplatňování územního plánu usilovat o zlepšení stavu urbanizované krajiny především doplněním popisu změn, které ohrožují stav předmětu ochrany, a dále doplněním chybějících regulativů do dané územně plánovací dokumentace
- při posuzování stavebních záměrů v oblasti vycházet ze studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Český kras
- v okrajových lokalitách prosazovat plynulý přechod zástavby do volné krajiny; parcelace by měla respektovat vesnickou strukturu zástavby, požadovat vymezení a vysazování pásů zeleně na obvodech sídel v duchu tradiční zeleně humen
- v I. zóně CHKO a na území MZCHÚ usilovat o odstranění dočasných staveb rekreačních chat
- v lokalitách navazujících na souvisle zastavěné území obcí preferovat úpravu stávajících chat na rodinné domy před rozšiřováním zástavby do volné krajiny, podmínkou je zajištění dostatečného poměru zastavěné plochy pozemku k ploše nezastavěné, dbát na řešení problému v územně plánovací dokumentaci
- ve spolupráci se stavebními úřady trvat na odstranění staveb, které byly v minulosti provedeny bez stavebního povolení a které nejsou v souladu s původní zástavbou v oblasti (např. některé chaty v MZCHÚ)
- v návaznosti na schválené územní plány iniciovat zpracování regulačních plánů nebo podrobnějších zastavovacích studií (resp. územních studií) v rozvojových lokalitách, iniciovat případně zpracování části území řešeného územním plánem v podrobnosti regulačního plánu nebo zpracování vybraných prvků regulačního plánu do územního plánu v případech, kde to je účelné a žádoucí vzhledem k ochraně přítomných urbanistických a architektonických hodnot
- ve stavební praxi prosazovat řešení ohleduplná k volně žijícím ptákům (omezit střety ptáků se skly a lesklými plochami), šířit osvětu v tomto směru
- rozvíjet poradenskou a konzultační činnost v oblasti návrhů staveb a poskytovat investorům aktuální informace; seznamovat investory s podobou tradiční zástavby v oblasti a v jednotlivých obcích
- koordinovat práci orgánu ochrany přírody s příslušnými stavebními úřady a udržovat průběžnou komunikaci s projektanty působícími v oblasti, informovat orgány státní správy a samosprávy o postojích a požadavcích AOPK ČR v oblasti výstavby (zefektivnění procesu povolování staveb, snížení rizika konfliktních situací)
- provádět osvětu v zájmu ochrany a zachování architektonických a urbanistických hodnot a zajistit dobrou informovanost veřejnosti o činnosti AOPK ČR a jejích cílech v oblasti ochrany krajiny CHKO formou článků na webu (např. portál stavby.nature.cz), v obecních zpravodajích a v odborných internetových portálech, vydáváním a distribucí informačních letáků a brožur apod.
- spolupracovat s odbornými organizacemi a akademickými pracovišti při přípravě koncepčních dokumentů a při řešení modelových situací v oblasti výstavby

Navrhované zásady

- zachovat volnou krajinu, jakékoliv nové stavby v krajině budovat pouze bez možnosti jiného řešení, respektovat urbanistickou strukturu vesnic, lokality pro novou výstavbu by měly navazovat na původní sídlo, aby tvořily kompaktní celek
- nové lokality pro zástavbu (nové zastavitelné plochy) vymezovat až po vyčerpání 80–90 % kapacity zatím nezastavěných ploch v rámci zastavěného území a dosud vymezených zastavitelných ploch
- v nově vymezených zastavitelných plochách uplatňovat etapizaci zástavby
- zachovat tradiční ráz sídel a nenarušovat ho výstavbou nekorespondující s původním charakterem sídel, nová výstavba a stavební úpravy dosavadních staveb by měly navázat na vývojovou tradici architektury daného regionu a v základním hmotovém a pokud možno i tvarovém řešení ji respektovat
- rozvoj sídel plánovat tak, aby byl zajištěn jejich plynulý přechod do okolní krajiny, uplatňovat vzrostlou zeleň na veřejných pozemcích, která dotváří vzhled sídla
- rekreační zástavbu stabilizovat v současném vymezení, s výjimkou území MZCHÚ a I. zóny CHKO, kde je žádoucí stavby ponechat pouze na dožití, příp. provádět jen nutnou údržbu
- v rámci výstavby (zejména veřejné osvětlení v obcích, u dopravních, průmyslových, rekreačních či turistických staveb atd.) minimalizovat světelné znečištění

- v rámci projednávání územně plánovací dokumentace a dále také při projednávání konkrétních stavebních záměrů respektovat přístup ohleduplný k volně žijícím živočichům a rostlinám, například uplatnit taková řešení, která minimalizují nárazy ptáků do skel a lesklých ploch (hlukové bariéry, autobusové zastávky atd.)
- při výstavbě či úpravách rodinných domů a rekreačních chat stavbu hmotově přiblížit charakteru tradiční venkovské stavby (přízemní dům nebo přízemní s obytným podkrovím; osadit do terénu delší stranou půdorysu po vrstevnici; střecha sedlová nebo polovalbová, symetrická se sklonem 35–45°; hřebeny rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu; půdorys obdélníkový s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimum 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T, bez rizalitů; oplocení jednoduchých tvarů s použitím přírodních materiálů (optimálně dřevo)
- doplňkové stavby svým charakterem, materiálem i barevností musí korespondovat se stavbou hlavní – před vypracováním projektové dokumentace návrh stavby konzultovat na Správě CHKO Český kras

Podmínky prostorového uspořádání (viz kap. f. 2 návrhu ÚP) byly stanoveny tak, aby nová zástavba, ani změny dokončených staveb nenarušily charakteristický vzhled a strukturu dochované původní zástavby a aby nebyl nenarušen celkový obraz sídla a krajinný ráz. Z důvodu zachování tohoto charakteru nejsou územním plánem navrženy plochy pro bytové domy ani řadové RD. V nových zastavitelných plochách je přípustná zástavba izolovanými RD do 1 NP + podkroví a je požadována vzrostlá zeleň směrem do volné krajiny.

Změny dokončených staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor nebo jde o izolovanou zástavbu umístěnou v zahradách s nepravidelným odstupem od hranice veřejného prostranství apod.).

Stanovení konkrétních podmínek prostorového uspořádání vyplývajících z navrhovaných zásad CHKO překračuje podrobnost územního plánu. Posouzení souladu navržené zástavby s těmito podmínkami bude proto provedeno v následném stupni dokumentace.

9.3.4 Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

ad kapitola c.4) návrhu ÚP

Územní plán Kosoř vymezuje zastavitelné plochy v nezastavěném území v rozsahu, který s určitou rezervou odpovídá předpokládaným potřebám obce a jejímu významu ve struktuře osídlení a předpokládané životnosti územního plánu cca 20 let; více viz kap. 11. tohoto Odůvodnění. Volné plochy v zastavěném území se téměř nevyskytují.

Většina ploch byla prověřena dosud platnou územně plánovací dokumentací.

označení	navržené využití *	podmínky využití plochy	rozloha (ha) / poč. RD	limity využití území	popis a odůvodnění vymezení
Z.01 V Makovičkách	BV, PU, ZP	- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vzrostlá zeleň	2,28/16	- CHLÚ Kosoř – Hvíždalka	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - navazuje ze dvou stran na zastavěné území, - přístup z ulic Školská a Lesní - využita zem. půda nižší kvality (TO IV a V) - plocha v majetku obce - plocha bude napojena z ulic Školská a Lesní - protože jde o plochu větší než 2 ha, bude její součástí veřejné prostranství – parkově upravená zeleň, v souladu s §15, odst. 5 vyhl. 157/2024 Sb.
Z.02 Polní	BV, PU	- vybudování přístupové komunikace Z.04 - úprava a rozšíření ulice Polní v místech,	1,23/10	- CHLÚ Kosoř – Hvíždalka	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - enkláva navazuje ze tří stran na zastavěné území - vzhledem k nevyhovujícím parametrům ulice Polní a nemožnosti jejího rozšíření v jižní části je

		kde to prostorové podmínky umožňují - plánovací smlouva			realizace zástavby podmíněna vybudováním nové přístupové komunikace ze severu (Z.04) - část ulice Polní uvnitř zastavitelné plochy, ze které budou přístupné stavební parcely, musí být upravena a rozšířena na vhodné parametry - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV)
Z.03 Za hřištěm	BV, PU,	- vybudování přístupové komunikace Z.04 plánovací smlouva	0,88/5-6	- CHLÚ Kosoř – Hvižďalka	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - enkláva navazuje ze tří stran na zastavěné území - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV)
Z.04 komunikace na sev. okraji sídla	PU	- nejsou stanoveny - plánovací smlouva	0,34	-	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - komunikace bude soužit k zajištění dopravní obsluhy ploch Z.02 a Z.03 v SZ části Kosoře a k propojení stávajících slepých komunikací Lesní, Zahradní, Polní, U Hřiště a K Lomu
Z.05 U hřbitova	BV	- nejsou stanoveny	0,28/3	- CHLÚ Kosoř – Hvižďalka	- plocha převzata z dosud platné ÚPD, je již rozparcelovaná - enkláva ze dvou stran obklopená zastavěným územím, ze třetí stávající komunikací - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO V)
Z.06 Na Skalách I	BV, PU	- vybudování komunikací pro přístup a dopravní obsluhu této zastavitelné plochy (VPS VD.02) - plánovací smlouva	7,66/55	-	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - navazuje ze dvou stran na zastavěné území - v ploše jsou oddělena veřejná prostranství pro umístění komunikací - plocha je již rozparcelovaná a připravuje se zde výstavba v souladu s dosud platným územním plánem, proto již nebylo možné vymezit jako součást plochy veřejné prostranství dle §15, odst. 5 vyhl. 157/2024 Sb. - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV a V)
Z.07 Na Skalách II	BV, ZZ	- nejsou stanoveny	0,40/3	-	- plocha převzata z dosud platné ÚPD, zčásti je již zastavěna - jde o doplnění volných enkláv na okraji sídla - směrem do volné krajiny jsou vymezeny zahrady - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO V)
Z.08 komunikace na V okraji sídla	PU	- nejsou stanoveny	0,12	-	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - komunikace bude sloužit k propojení a zokruhování stávajících ulic Na Skalách, Hořejší a Štěrková a dopravní obsluze plochy Z.07
Z.09 Nad Hrádkem I	BV, ZZ	- nejsou stanoveny	1,12/1	- OP lesa - OP vodního zdroje 2a - II. zóna CHKO	- v dosud platném ÚP byla západní část plochy navržena pro bydlení, zbývající pro sport, - vlastník pozemku nemá zájem využívat plochu pro sport, ale využít ji jako součást plochy pro bydlení - vzhledem k poloze v II. zóně CHKO a požadavkům na ochranu krajinného rázu na území CHKO a sousedství s regionálním biocentrem i blízkou národní přírodní památkou a I. zónou CHKO je na této části pozemku vymezena plocha pro zeleň zahradní a sadovou (ZZ), která bude tvořit jeden celek s plochou pro bydlení a bude pod společným oplocením - plocha je určena pro výstavbu 1RD

					- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO III)
Z.10 Nad Hrádkem II	BV	- nejsou stanoveny	0,31/2	- II. zóna CHKO	- plocha převzata v dosud platné ÚPD, většina plochy je již zastavěna - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO III)
Z.11 nová škola	OV, ZO	- směrem do volné krajiny vzrostlá zeleň	0,98	- II. zóna CHKO	- plocha je určena pro novou základní a mateřskou školu - pozemek je v majetku obce - směrem do volné krajiny v sousedství regionálního biocentra bude součástí plochy izolační zeleň - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO III)
Z.12 Školská I	VD, ZO	- vybudování přístupové komunikace Z.14 - směrem do volné krajiny a v sousedství bydlení izolační zeleň	0,88	-	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - zvětšení nabídky pracovních příležitostí v obci - plocha v enklávě ze dvou stran navazuje za zastavěné území - plocha je zastavitelná za podmínky vybudování přístupové komunikace Z.14 mimo stávající zástavbu - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO V)
Z.13 Školská II	VD, ZO	- vybudování přístupové komunikace Z.14 - směrem do volné krajiny a v sousedství bydlení izolační zeleň	1,62	-	- plocha převzata z dosud platné ÚPD - zvětšení nabídky pracovních příležitostí v obci - plocha v enklávě ze dvou stran navazuje za zastavěné území - plocha je zastavitelná za podmínky vybudování přístupové komunikace Z.14 mimo stávající zástavbu - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV a V)
Z.14 komunikace na JZ okraji sídla	PU	- nejsou stanoveny	0,21	-	- komunikace je vymezena pro dopravní obsluhu navržených ploch drobné výroby na západním okraji sídla Z.12 a Z.13, aby nedocházelo k zatěžování stávajících komunikací, zejména v sousedství školy a obytné zástavby dopravní obsluhou
Z.15 Na Pískách	RI	- výstavba nových chat je nepřipustná, plocha je určena pouze k rozšíření stávajících parcel o původně lesní pozemky	0,05	-	- jde o pozemky kolem stávajících chat v zastavěném území, obklopené chatovou zástavbou, dosud nevyjmuté z PUPFL - pozemky již funkci lesa neplní a nenavazují na souvislý lesní porost - nová zástavba není přípustná, plocha je určena pouze k rozšíření stávajících parcel o původně lesní pozemky
Z.16 K Radotínu	VD	- nejsou stanoveny	0,34	- území s prokázanými archeolog. nálezy - OP přírodní rezervace - „OP lesa“	- rozšíření stávajícího areálu u silnice II/101 - plocha navazuje na stávající zástavbu a na pískovnu - pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV)
Z.17 Na Pískách	VE	- nejsou stanoveny	6,99	- území s prokázanými archeolog. nálezy - OP přírodní rezervace - „OP lesa“	- jde z části o plochu stávající pískovny, z části o plochu na ni navazující - v rámci rekultivace po ukončení těžby požádali vlastníci části plochy u možnost vybudování FVE - záměr podporuje výrobu energie z obnovitelných zdrojů

					- pro záměr je využita z části ostatní plocha, z části zemědělská půda nižší kvality (TO IV)
Z.18 otočka autobusu	PU	- nejsou stanoveny	0,07	-	- úprava a rozšíření zastávky a otočky autobusů s nevyhovujícími parametry na jižním okraji Kosoře - k záměru využita nezemědělská půda

* Navržené využití :

BV Bydlení venkovské
RI Rekreační individuální
PU Veřejná prostranství všeobecná
ZP Zeleň parková a parkově upravená
ZZ Zeleň zahradní a sadová
ZO Zeleň ochranná a izolační
VD Výroba drobná a služby
VE Výroba energie z obnovitelných zdrojů

Poznámka: kromě limitů uvedených u jednotlivých zastavitelných ploch dále všechny plochy leží v:

- OP radaru Kbely (zájmy Ministerstva obrany)
- OP Letiště Praha a.s. se zákazem laserových zařízení – sektor B
- území s archeologickými nálezy kategorie III
- CHKO Český kras

9.3.5 Zdůvodnění vymezení transformačních ploch

ad kapitola c.5) návrhu ÚP

Územní plán Kosoř vymezuje transformační plochu:

označení	navržené využití *	podmínky využití plochy	rozloha (ha) /	limity využití území	popis a odůvodnění vymezení
T.01 Kosořský dvůr	OV	-	0,045	-	- nevyužívaná část Kosořského dvora bude využita pro soukromou mateřskou školu

* Navržené využití :

OV Občanské vybavení veřejné

9.4 Zdůvodnění koncepce nakládání s odpady

ad kapitola d.3) návrhu ÚP

V obci je zajištěn svoz směsného komunálního odpadu a bioodpadu od nemovitostí.

Tříděný odpad je možné ukládat do kontejnerů umístěných v několika místech v obci a ve sběrném místě u hasičárny.

Svoz nebezpečného odpadu je zajištěn prostřednictvím mobilní sběrný.

9.4.1 Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

ad kapitola c.6) návrhu ÚP

Veřejná prostranství jsou velmi důležitá pro život v obci, protože jednak zpřístupňují jednotlivé plochy a nemovitosti, jednak slouží k setkávání, společenskému životu a relaxaci obyvatel.

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství, zejména ulice, plochy parkově upravené zeleně a další prostranství. Kosoř vzhledem ke konfiguraci terénu a struktuře původní rostlé zástavby nemá veřejná prostranství typu náves. Jako náves je označováno prostranství před kaplí sv. Anny. Mezi další hlavní veřejná prostranství patří park Fr. Štíbra u prodejny potravin, parčík s památníkem obětí 1. svět. války u obecního úřadu, parčík se sochou sv. Jana Nepomuckého u školky nebo prostranství u fotbalového hřiště.

Územní plán navrhuje samostatná veřejná prostranství hlavně pro umístění nových komunikací a veřejné zeleně. Vytváří také podmínky pro vznik veřejných prostranství v rámci dalších ploch, zejména pro bydlení (v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití). V souladu s platnou legislativou musí být na každých 20 000 m² ploch bydlení, ploch smíšených obytných a občanského vybavení alespoň 5 % veřejných prostranství (mimo pozemní komunikace).

V zastavitelné ploše Z.01 je vymezena plocha parkově upravené zeleně. Další plocha větší než 2 ha je plocha Z.06 Na Skalách, ta však byla v době zpracování územního plánu rozparcelovaná pro výstavbu RD a proto zde nebylo možné vyčlenit plochu veřejného prostranství, se kterou dosud platný územní plán nepočítal.

9.4.2 Zdůvodnění systému sídelní zeleně

ad kapitola c.7) návrhu ÚP

Systém sídelní zeleně tvoří na území Kosoře plochy parkové a parkově upravené zeleně, zeleň zahradní a sadová, zeleň ochranná a izolační, zeleň krajinná a další zeleň, která je součástí veřejných prostranství. Územní plán chrání stávající plochy sídelní zeleně a navrhuje jejich doplnění.

Zeleň, zejména vzrostlá, má v sídle význam estetický a prostorotvorný, dále pak například rekreační, ale plní i hygienickou funkci (ochrannou a izolační), tím že zachycuje prachové částice, částečně tlumí hluk, zvlhčuje a zchladzuje mikroklima, apod.

Dále zeleň slouží k začlenění zástavby do krajiny a dotváří celkový obraz sídla, proto územní plán požaduje u zástavby navržené na okraji sídla směrem vysokou zeleň. Zeleň na přechodu sídla do krajiny bude vytvářet zelený pás.

Zeleň parková a parkově upravená (ZP)

Územní plán stabilizuje stávající plochy veřejně přístupné parkově upravené zeleně.

Jako součást zastavitelné plochy Z.01 je navržena plocha parkově upravené zeleně, jejíž součástí může být dětské hřiště a která bude sloužit obyvatelům uvedené plochy i okolní stávající zástavby.

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Jde zejména o soukromé zahrady, ať už jako samostatné plochy nebo součást jiných druhů ploch (zejména bydlení). Jsou důležitou součástí sídelní zeleně a především v okrajových částech sídel se podílí na začlenění zástavby do krajiny. Z tohoto důvodu jsou součástí některých zastavitelných ploch na okraji sídla, hlavně v pohledově exponovaných polohách plochy zahrad, jejichž zastavitelnost je velmi omezená.

Zeleň přírodního charakteru (ZP)

Plochy zeleně v sídle udržované v přírodě blízkém stavu.

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

Tato zeleň je navržena jako součást zastavitelných ploch pro drobnou výrobu, které se nachází v blízkosti obytné zástavby. Izolační zeleň je navržena i směrem do volné krajiny, kvůli lepšímu začlenění zástavby do krajiny.

9.5 Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

ad kapitola d.1) návrhu ÚP

9.5.1 **Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy**

Stávající síť silnic II. a III. třídy je v území stabilizovaná:

- silnice **II/101** (aglomerační okruh) prochází jižní částí řešeného území a zajišťuje spojení obce s Prahou – u Lahovic se napojuje na silnici I/4 Strakonickou a u Rudné je možný nájezd na dálnici D5.
- silnice **III/10119** - odbočuje ze silnice II/101 a končí slepě v Kosoři, kde se na ní napojují komunikace místního významu.

Na uvedených silnicích nejsou závady takového charakteru, které by vyvolaly potřebu přeložek nebo vymezení ploch pro odstranění závad.

Ochranná pásma

Ochranná pásma silnic II. a III. třídy jsou **15 m** od osy vozovky a jsou vyznačena v Koordinačním výkrese (O1). V ochranných pásmech lze umísťovat stavby pouze na základě povolení vydaného příslušným silničním správním úřadem a za podmínek uvedených v povolení.

OP je zakresleno mimo zastavěné území vymezené v souladu se stavebním zákonem.

9.5.2 **Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest**

Územní plán stabilizuje stávající síť **komunikací místního významu**. Nově navrženy jsou komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch, pokud nejsou tyto plochy přístupny ze stávajících komunikací. Případně je navržena úprava stávajících nevyhovujících komunikací. Dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch bude v případě potřeby řešena následnou dokumentací.

Veřejná prostranství, na kterých budou umístěny komunikace místního významu, jsou navrženy v souladu s vyhláškou 146/2024 Sb., tedy jejich šířka je minimálně 8 m (výjimečně 6,5 m v případě umístění jednosměrné komunikace).

Řešení navržených komunikací v následné dokumentaci musí být v souladu zejména s ČSN 7361110/2006, tak aby komunikace umožnily bezpečný průjezd požárních vozidel.

Stávající **účelové cesty** jsou stabilizovány. Nová účelová cesta je navržena pro zlepšení prostupnosti krajiny a je navržena v místě zaniklé cesty z Kosoře na jih (plocha změny v krajině **K.02**). Cesta zároveň člení velký zemědělský pozemek a bude mít spolu s doprovodnou zelení i významnou protierozní funkci. Síť účelových cest má také význam pro pěší a cyklisty.

V případě potřeby je možné zřizovat další cesty i v nezastavěném území, umožňují to podmínky pro využití těchto ploch v přípustném využití.

9.5.3 **Zdůvodnění koncepce pěší a cyklistické dopravy**

Přírodně cenné území je využíváno k nepobytové rekreaci, zejména turistice. Jižním okrajem obce prochází dálková červená pěší turistická trasa Radotín – Karlštejn – Beroun, která je součástí Svatojakubské cesty. Další červená trasa Chýnice – Slivenec prochází podél severní hranice obce údolím Radotínského potoka. Těsně za západní hranicí prochází modrá turistická trasa. Obcí dále prochází naučná stezka Kosoř – Černá rokle a údolím Šachetského potoka naučná stezka Radotín.

K vycházkám jsou využívány i další stávající cesty v krajině, zejména k lomu Hvíždalka nebo směrem na značené turistické trasy.

Územím obce neprochází žádná cyklostezka, ani cyklotrasa.

ÚP navrhuje cyklotrasu využívající stávající komunikace v návaznosti na stávající cyklotrasu na území Hl. m. Prahy a na území Třebotova (viz Koordinační výkres).

9.6 Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

ad kapitola d.2) návrhu ÚP

9.6.1 **Zdůvodnění koncepce zásobování vodou**

Zásobování pitnou vodou

Kosoř je zásobována z veřejného vodovodu napojeného na vodovodní síť Pražských vodovodů a kanalizací. V obci spravuje vodovod firma Aquaconsult.

Jedno předávací místo je Radotín, V Sudech. Odtud se voda čerpá výtlačným řadem (tzv. starým přivaděčem) přes ČS „V Lese“ a přes vodovodní síť v obci do ATS „U Hřiště“ s akumulací 1 x 60 m³ a do „starého“ VDJ Kosoř 1 x 60 m³ (cca 356 m n. m.).

Dále byl vybudován nový vodovodní přivaděč s napojením na vodovod Pražských vodovodů a kanalizací, a.s. v ulici Zderazské v Radotíně, s předávacím místem Radotín-Kosoř u silnice II. třídy v jižní části obce a ATS v rámci „nového“ VDJ 4x50 m³, u silnice III. tř. jižně od sídla.

Vodovodní síť v obci je rozdělena do dvou tlakových pásem:

- **dolní tlakové pásmo** (DTP): zdrojem tlaku je ATS umístěná v rámci „nového“ VDJ a zároveň ČS „V Lese“
- **horní tlakové pásmo** (HTP): zdrojem tlaku je ATS „U Hřiště“

Rozdělení tlakových pásem na vodovodní síti je zajištěno pásmovým šoupětem v místě křížení ul. Školská a ul. Čsl. armády v západní části obce a v ul. Brigádníků v místě křížení s uličkou propojující ul. Průběžná s ul. Rudé armády.

Smlouvou s Hlavním městem Prahou, resp. Pražskými vodovody a kanalizacemi, a.s., z roku 2015 je zajištěn odběr vody pro obec do 151 m³/den (40 tis. m³ vody za rok). Tento limit by měl být s ohledem na stávající spotřebu a dle výpočtů pro spotřebu největší zastavitelné lokality Z.05 Na Skalách (dokumentace pro územní řízení, 06/2016) dostačující i pro napojení všech zastavitelných ploch.

Chatová zástavba v lokalitě Na Pískách je zásobována z vlastních studní, v této lokalitě se i nadále počítá s individuálním zásobováním a rozvoj zástavby je zde proto omezen.

Zásobování vodou k hasebním účelům

Zdrojem požární vody je nádrž v centru obce. Veřejný vodovod jako zdroj požární vody nelze využít vzhledem k nízkému tlaku v síti.

Limity využití území:

Ochranná pásma vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m od vnějšího líce potrubí (v měřítku výkresů územního plánu graficky neznázornitelné).

Ochranné pásmo I. a II. stupně je stanoveno kolem čerpací stanice „V lese“ a kolem vrtu západně od Kosoře.

9.6.2 **Zdůvodnění koncepce odkanalizování**

Splaškové vody

Obec má vybudovanou tlakovou kanalizaci s napojením na čističku odpadních vod mimo území obce, spadající pod Pražské vodovody a kanalizace, a.s. Předávací místo je šachta v ulici V Sudech v Praze – Radotíně. V obci spravuje kanalizační síť firma Aquaconsult.

Návrh územního plánu předpokládá napojení nové zástavby v Kosoři na stávající kanalizační síť. Smluvně stanovené limity jsou dostačující i pro odkanalizování navržené zástavby.

V lokalitě Na Pískách zůstane zachována individuální likvidace odpadních vod. Nevyhovující způsoby likvidace odpadních vod je třeba postupně nahradit nepropustnými jímkami na vyvážení.

Srážkové vody

Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Z tohoto důvodu je v podmínkách prostorového uspořádání stanoven minimální koeficient nezpevněných (vsakování schopných) ploch.

Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně jímány a využívány např. pro zálivku.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

V případě výstavby nových komunikací je třeba počítat se vsakovacími pásy a dalšími plochami zeleně, schopnými vsakování.

Limity využití území:

Ochranné pásmo kanalizační stoky je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu do průměru 500 mm včetně: 1,5 m (v měřítku výkresů územního plánu graficky neznázornitelné).

9.6.3 Zdůvodnění koncepce zásobování elektrickou energií**Nadřazená soustava**

Jižně od Kosoře prochází územím obce stávající vedení přenosové soustavy ZVN 400 kV a VVN 110 kV. Návrh územního plánu tato vedení respektuje včetně ochranných pásem a neumisťuje do nich žádné záměry.

Distribuční soustava

Obec je zásobována distribuční soustavou vysokého napětí 22 kV, prostřednictvím trafostanic. VN rozvody jsou provedeny zčásti vrchním vedením, zčásti podzemním kabelovým vedením.

Návrh

Územní plán navrhuje plochy pro výstavbu až cca 100 nových RD a s tím spojený nárůst počtu obyvatel o cca 200. V koncepci zásobování elektrickou energií se předpokládá postupné napojování navržené zástavby na stávající distribuční trafostanice, až do vyčerpání jejich kapacity. Pokud to bude technicky možné, bude jejich kapacita ještě zvýšena výměnou trafa. Územní plán v případě potřeby umožňuje umístění nových trafostanic, jejich poloha bude upřesněna následnou dokumentací.

Nové trafostanice budou řešeny jako kabelové.

Limity využití území

zařízení	OP (od krajních vodičů)
nadzemní vedení	
- napětí do 400 kV včetně	20 m
- napětí do 110 kV včetně	12 m
- napětí 22 kV	7 m
zemní kabelové vedení	
- napětí 22 kV	1 m
elektrické stanice	
- stožárové trafostanice VN	7 m
- kompaktní a zděné trafostanice	2 m

Stavby a činnosti v řešeném území musí respektovat tato ochranná pásma vedení a zařízení. Územní plán nenavrhuje žádnou zastavitelnou plochu do OP vedení, výjimkou je plocha Z.11 pro novou školu, jejíž jižní okraj je dotčen OP nadzemního vedení VN 22 kV.

9.7 Zdůvodnění koncepce občanského vybavení – veřejné infrastruktury

ad kapitola d.4) návrhu ÚP

Obec má základní veřejné občanské vybavení:

- obecní úřad
- základní škola, dvoutřídní s jídelnou a školní družinou
- mateřská škola
- hasičská zbrojnice

Vzhledem k tomu, že kapacita školské vybavenosti v obci je vyčerpaná a je navržen další rozvoj obytné zástavby, je územním plánem navržena plocha pro novou školu a školku (**Z.11**) a pro novou soukromou mateřskou školu v Kosořském dvoře (transformační plocha **T.01**)

Vymezování ploch pro další občanské vybavení není vzhledem k velikosti obce účelné, tato vybavenost sloužící i obyvatelům Kosoře se nachází v sousedních obcích – Třebotově, Černošicích a Praze-Radotíně.

9.8 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

9.8.1 Zdůvodnění základní koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 SZ

ad kapitola e.1) návrhu ÚP

Dle ZÚR je část území obce zařazeno do krajinného typu P05 – krajiny přírodní (SV část území včetně vlastního sídla Kosoř a území jižně od silnice II/101) a zbytek území do krajinného typu PR12 – krajiny přírodně rekreační.

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území stanovených pro tyto typy krajiny ZÚR. Těmito zásadami je především:

Pro krajiny přírodní

- zachování dosavadní sídelní struktury,
- vyloučení záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této specifické krajiny, jakož i její přírodní a krajinné hodnoty,
- minimalizování zásahů vedoucích k narušení a fragmentaci souvislých lesních porostů
- ochrana pohledového obrazu přírodních a kulturně historických dominant

Pro krajiny přírodně rekreační

- vyloučení záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této specifické krajiny jakož i její přírodní a krajinné hodnoty,
- minimalizování zásahů vedoucích k narušení či fragmentaci souvislých přírodě blízkých ploch, doplňování vegetace v krajině, revitalizace vodních ploch a toků, opatření ke zvýšení vodní retence území,
- prostupnost území pro pěší a cyklisty, posilovat využitelnost území pro nepobytovou rekreaci doplňováním mobiliáře a sportovně přírodních ploch,
- vytváření územních podmínek pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.

Nezastavěné území je maximálně chráněno před novou zástavbou. Zastavitelné plochy jsou situovány do přímé návaznosti na zastavěné území. V žádném případě není v krajině možné zakládání jader nové zástavby. S výjimkou některých záměrů přípustných dle § 122 SZ a nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací není žádná zástavba v krajině přípustná.

Nezastavěné území je v územním plánu rozčleněno na tyto plochy:

- **Zemědělské všeobecné (AU)** - plochy s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby, zejména intenzivní formy obhospodařování orné půdy. Do těchto ploch je zařazeno území jižně a západně od Kosoře, kde převažuje zemědělské využití (plochy jsou zařazeny do 4. zóny CHKO). Díky poměrně velkému zornění a malému výskytu přírodních prvků je

půda částečně ohrožena erozí, proto je v přípustném využití těchto ploch i budování protierozních opatření a výsadby zeleně.

- **Lesní všeobecné (LU)** - plochy s převahou lesa, zahrnují ucelené pozemky určené k plnění funkcí lesa. Nezahrnují drobné lesíky a remízky, které plní v krajině i funkci přírodní a lesní pozemky ležící v maloplošných zvláště chráněných územích, v I. a II. zóně CHKO a v biocentrech (plochy uvedené v § 28 vyhl. 157/2024), které jsou zařazeny do ploch přírodních (NU), protože zde převažuje zájem ochrany přírody nad ostatními zájmy.
- **Přírodní všeobecné (NU)** - plochy s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků (MZCHÚ, I. a II. zóny CHKO, EVL, biocentra).
- **Smíšené krajinné všeobecné (MU.i)** - plochy, v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem „i“ (viz kap. f.2 návrhu ÚP) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.
Do ploch smíšených jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, plochy podél drobných vodních toků, jsou sem zařazeny i některé prvky ÚSES, zejména lokální biokoridory, a rozptýlená zeleň; zde se uplatňují **přírodní priority** (index „p“).
Dále sem spadá území, kde se prolínají drobněji členěná pole, louky a pastviny – zemědělství **extenzivní** (index „z“)

Pro uvedené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití v kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podmínky pro využití ploch přírodních, smíšených krajinných a lesních vylučují umístování některých staveb a zařízení uvedených v § 122 odst. 1 Stavebního zákona, jde zejména o záměry pro těžbu nerostů, větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, zemědělské areály, reklamní zařízení apod. Jejich vyloučení je z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny a krajinného rázu v CHKO Český kras.

V plochách zemědělských (AU) jsou vyloučeny některé stavby uvedené v § 122, odst. 1 SZ, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, z důvodu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany krajinného rázu. Vyloučeny jsou zde zejména zemědělské areály, fotovoltaické a větrné elektrárny. Dále jsou zde vyloučeny záměry meliorací z důvodu nežádoucího odvodu vody z krajiny.

Vzhledem k tomu, že území Kosoře vykazuje vysoké zornění (jeho téměř dvě třetiny tvoří orná půda), vytváří Územní plán podmínky pro zvýšení podílu nelesní zeleně ve smíšených plochách krajinných a zejména v plochách zemědělských. Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Pro zvýšení ekologické stability krajiny i zvýšení protierozní funkce a retenční schopnosti krajiny, jsou i v plochách zemědělských (AU) přípustné výsadby zeleně, zatravněování, výstavba rybníků a umístování cest, vše za podmínky respektování zásad ochrany ZPF a souhlasu orgánu ochrany ZPF.

9.8.2 Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině

ad kapitola e.2) návrhu ÚP

označení	navržené využití*	podmínky využití plochy	rozloha (ha)	limity využití území	popis a odůvodnění vymezení
K.01 Na Pískách	MU.pz	-	3,49	- území s prokázanými archeolog. nálezy	- po dokončení těžby bude část plochy rekultivována zpět na zemědělskou půdu - vzhledem k charakteru okolního území je plocha zařazena do ploch smíšených krajinných s funkcí zemědělskou a přírodní
K.02	PU	-	0,41	- zem. půda TO I	- obnova zaniklé cesty z Kosoře na jih, navržená cesta je vedena v její původní přirozené trase

				- OP nadzemního el. vedení	- jižně od silnice II. třídy naváže na stávající cestu - přispěje ke zlepšení prostupnosti krajiny - cesta bude mít i funkci protierozního opatření
K.03	MU.pz	-	1,73	-	- založení lokálního biokoridoru LBK.CK32/65-66

* navrhované využití :

MU Smíšené krajinné všeobecné

PU Veřejná prostranství všeobecná

9.8.3 Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

ad kapitola e.3) návrhu ÚP

Součástí zeleně je územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se dělí podle biogeografického významu skladebných prvků na nadregionální, regionální a lokální. V obci Kosoř jsou vymezeny prvky regionální a lokální úrovně. Systém je tvořen biocentry, biokoridory a interakčními prvky.

Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navrhované k založení (nefunkční, vymezené). Funkční prvky jsou sítě vybraných částí kostry ekologické stability a navrhované prvky doplňují kostru ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině.

Podkladem pro návrh územního plánu Kosoř jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, Plány ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady a územně plánovací dokumentace navazujících obcí.

- ZÚR Středočeského kraje v aktualizovaném znění
- ZÚR hl. m. Prahy, úplné znění 2022
- ÚAP ORP Černošice
- Územní studie krajiny SO ORP Černošice
- Plán ÚSES CHKO Český kras (2023)
- Komplexní pozemková úprava v k.ú. Kosoř a dotčené části k.ú. Třebotov (2014) - KoPÚ
- ÚPD navazujících obcí: ÚP Černošice po změnách (1/2024), ÚP Chotěč (2022), ÚP Ořech (1/2024), ÚP Třebotov k VP (2022), ÚP SÚ Praha (úplné znění 2024)

Vymezení systému na území obce Kosoř je v návrhu ÚP zpřesněno a místy upraveno (oproti stavu v dosud platné ÚPD), podkladem byly výše uvedené dokumentace a výsledky terénního šetření zpracovatele ÚP. Údaje podkladů byly vyhodnoceny dle podmínek metodických požadavků pro vymezování ÚSES a jeho zapracování do ÚPD.

Na základě prověření všech skladebných částí ÚSES v řešeném území a těsně za hranicí je navrženo komplexní řešení ÚSES – tzn. zpřesnění umístění biocenter regionálního ÚSES, včetně jeho doplnění územním systémem místní úrovně dle Plánu ÚSES CHKO Český kras. Návrh ÚSES je zároveň zpracován tak, aby z hlediska širších vztahů v území respektoval a zachovával návaznosti na platnou i rozpracovanou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. V plochách ÚSES je vyjma liniových staveb veřejné infrastruktury vyloučeno umísťování jiných staveb a opatření.

V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. ÚSES je v místních podmínkách zpracován v podrobnosti Plánu na hranice pozemků KN či prostorové rozdělení lesa (lesnický detail), případně na aktuální krajinná rozhraní.

Regionální ÚSES

Do správního území obce Kosoř zasahují dvě regionální biocentra:

RBC.1410 "Velký háj" – funkční, reprezentativní

Rozloha v řešeném území 35,20 ha (celková rozloha RBC činí 242,85 ha).

Jedná se o dílčí část rozsáhlého regionálního biocentra v katastru obce Kosoř. V řešeném území se jedná o dvě nespojitě části, které jsou propojeny s celým biocentrem vymezeným na území hl. města Praha (k.ú. Radotín) a na území obce Černošice.

Regionální biocentrum je vloženo v trase nadregionálního biokoridoru NRBK.K56 "Karlštejn, Koda – K59". Území je součástí I., II. a III. zóny odstupňované ochrany CHKO Český kras, část je součástí národní přírodní památky Černé rokle. Biotop mloka skvrnitého, který se vyskytuje v údolích Šachetského potoka a jeho bezejmenného levostranného přítoku. Na území hl. m. Prahy jsou v ploše biocentra vyhlášeny přírodní rezervace Klapice a přírodní rezervace Staňkovka, které bezprostředně hraničí s katastrem obce Kosoř.

Hranice biocentra je zpřesněna. Oproti Plánu ÚSES CHKO Český kras jsou z plochy biocentra vyjmuty zastavěné plochy v lokalitě Mydlárna a navrhovaná zastavitelná plocha Z.11/OV určená pro občanské vybavení veřejné (plánována nová škola). V souladu s aktualizací ZÚR je plocha biocentra místy rozšířena o okrajové části, tj. lemová společenstva ve vazbě na ulici Dolejší, V Šachtách a Na Pískách nad Staňkovkou (o lesní porost parc. č. 362/4).

Lokalita se nachází v levobřežní části hluboce zaříznutého údolí Šachetského potoka. Charakteristické jsou jižně a jihovýchodně orientované strmé svahy s četnými přirozenými i umělými odkryvy prvohorních vápenců (stáří svrchní silur – spodní devon). Skalní svahy jsou porostlé mozaikou úzkolistých suchých trávníků se skalními trávníky a teplomilnými křovinami (S.1, T3.3, K3). Část území pokrývají dubohabřina (L3.1) a šipáková doubrava (L6.1). Bývalé lomy pokrývá nálet vzrostlých dřevin a křovin, místy i ruderalní bylinná vegetace. Především v ochranném pásmu jsou porosty nepůvodních dřevin, zvláště borovice černé a trnovníku akátu, které nemají větší význam z hlediska ochrany přírody, ojediněle staré sady a kulturní louky.

Negativní vliv má blízkost zástavby obce Kosoř a chatová kolonie Na Pískách. V okrajích území je ukládán různý odpad, často je shazován z hran skalních stěn. Dochází zde ke změnám vegetace v důsledku ruderalizace. Porosty jsou ohroženy suchem a žírem.

Opatření: postupováno bude dle Plánů péče o NPP Černé rokle, PR Klapice (OP) a PR Staňkovka (OP). Je třeba pokračovat v postupném odstraňování geograficky nepůvodních dřevin AK, BOC a SM, prosvětlovat a uvolňovat vtroušený dub šipák. Lesostepní doubravu udržovat pastvou. V rámci rekreačního využití území je nutné provádět osvětová opatření k zamezení ukládání odpadu a pro zamezení šíření případných invazních druhů.

RBC.1414 "Radotínské údolí" – funkční, reprezentativní

Rozloha v řešeném území 12,52 ha (celková rozloha RBC činí 178,34 ha).

Jedná se o dílčí část rozsáhlého regionálního biocentra v katastru obce Kosoř. Biocentrum je z větší části vymezeno na území hl. města Praha (k.ú. Zadní Kopanina, k.ú. Radotín), okrajově zasahuje do katastru obce Ořech (ORP Černošice).

Regionální biocentrum RBC.1414 je vloženo v trase nadregionálního biokoridoru NRBK.K56 "Karlštejn, Koda – K59", na styku trasy nadregionálního biokoridoru NRBK.K177 "Údolí Vltavy – K.56". Ze západu se na biocentrum napojuje regionální biokoridor RBK.1187 "Škrábek – Radotínské údolí". Území je součástí I. zóny odstupňované ochrany CHKO Český kras, přírodní rezervace Radotínské údolí a EVL CZ0114001 Radotínské údolí. Hranice biocentra odpovídá vymezení dle Plánu ÚSES CHKO Český kras.

Předmětem je ochrana významných rostlinných a živočišných společenstev stepí a lesostepí na devonských vápencích. Jedná se o území prudkých (a většinou skalních) svahů a skalních hřebítků údolí Radotínského potoka s navazujícím pásmem plošin. V řešeném území převažují lesní porosty. Na teplých, jižně orientovaných vápencových svazích rostou rozvolněné

teplomilné doubravy (L6.1, L6.4), na mírně ukloněných jižních i severních svazích na vápencích černýšová dubohabřina prvosenková (L3.1). Dubohabřinu střídá na pravém břehu Radotínského potoka mezi Maškovým a Rutickým mlýnem typicky vyvinutá habrová javořina (L4). Na skalnatých svazích se vyskytují úzkolisté suché trávníky – travní společenstva kostřavová a kavylová v mozaice s křovinami (K.3/T3.3D) a širokolisté suché trávníky válečkové v mozaice s teplomilnými doubravami (L6.1/T3.4D). Na tato společenstva je vázána řada chráněných teplomilných druhů hmyzu, zejména motýlů a brouků listnatých hájů. Z plazů užovka hladká. Nejvíce jsou zastoupeni ptáci, z nichž zde hnízdí většina dravců. Z větších druhů savců např. liška obecná a srnec obecný.

Opatření: postupováno bude dle Souhrnu opatření pro evropsky významnou lokalitu CZ0114001 Radotínské údolí a Plánu péče o PR Radotínské údolí. Hospodaření v lesích stanovuje rámcová směrnice hospodaření pro lesní stanoviště, včetně prosvětlování porostů šipákových doubrav a dubohabřin. Porosty jehličnanů a nepůvodních listnáčů (v rámci všech lesních předmětů ochrany) je třeba nahradit stanovištně odpovídajícími listnáči. Suťové lesy ponechat i bez zásahu (typicky ochranné lesy). Pro udržení a zlepšení kvality suchých a skalních trávníků je potřebná pastva ovcí a koz alespoň jednou za 3 roky.

Dle Plánu ÚSES CHKO Český kras byl na základě požadavku MŽP přesunut nadregionální biokoridor NRBK.K56 "Karlštejn, Koda – K59", teplomilný, těsně k hranici správního území Kosoře (k.ú. Radotín). Jedná se o úsek biokoridoru NRBK.K56/RC1410a-CK09 a nově vložené lokální biocentrum LBC.K56/CK09, jejichž hranice v oblasti Na skalách těsně navazuje na hranici k.ú. Kosoř.

Lokální ÚSES

Nadmístní systém je doplněn lokálními prvky (biokoridor, biocentra, interakční prvky). Skladebné části lokálního ÚSES jsou převzaty z Plánu ÚSES CHKO Český kras:

LBC.CK30/65 "Budenice" - funkční, kontrastní

Rozloha v řešeném území 10,93 ha (celková rozloha činí 11,10ha).

Lokální biocentrum je převážně vymezeno na území obce Kosoř, okrajově zasahuje na území obce Choteč. Biocentrum je součástí II. zóny odstupňované ochrany CHKO Český kras. Název "Budenice" je pro biocentrum převzato z Komplexní pozemkové úpravy.

Zalesněná elevace v místní lokalitě Budenice. Jedná se o smíšený lesní porost na skalnatém svahu rokle, navazujícím hřbítu a plošině nad boční roklí údolí Radotínského potoka. Část spadá do kategorie lesů ochranných – na nepříznivém stanovišti, zbývající část tvoří lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou a krajinoúpravou. V ploše biocentra se střídají teplomilné doubravy (L6.1), na mírně ukloněných svazích na vápencích černýšová dubohabřina prvosenková (L3.1) s přechody do suťových lesů (L4). Na suchých plošinkách jsou místy širokolisté suché trávníky válečkové v mozaice s teplomilnými doubravami (L6.1/T3.4D). V porostu převažuje dub, jilm, lípa v příměsi SM, BO, MD, JSZ, AK, TR.

Opatření: hospodaření v lesích stanovuje rámcová směrnice hospodaření pro lesní stanoviště, včetně prosvětlování porostů teplomilných doubrav a dubohabřin. Porosty jehličnanů a nepůvodních listnáčů (v rámci všech lesních předmětů ochrany) je třeba nahradit stanovištně odpovídajícími listnáči. Významné kosterní dřeviny ponechat jako genofondové, udržet biodiverzitu stepních trávníků. Cílem je DB hospodaření (BO, smíšené) nižších poloh.

LBK.CK32/65-66 "Budenice – Zálesí" - nefunkční, navržený k založení

Rozloha v řešeném území 2,08 ha (celkem 12,65 ha)

Lokální biokoridor je do Plánu ÚSES CHKO Český kras převzat z Komplexní pozemkové úpravy.

Svah na horní hraně Radotínského údolí a výsušná plošina u Třebotova, v lemu lesa převažují nepůvodní jehličnaté porosty (X9A), místy s fragmenty dubohabrových hájů (L3.1), na větší části se však nachází orná půda s ruderalními lemy a ojedinělými nálety dřevin podél polních cest.

Opatření: dřevinnou skladbu v lese upravit podle lesních typů (2H4 – hlinitá buková doubrava

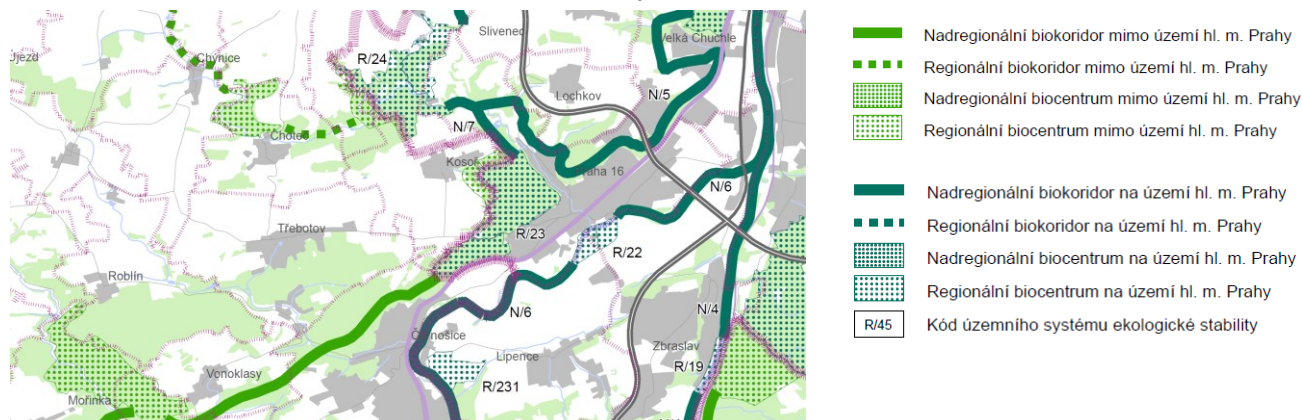
sušší), na orné půdě podél polních cest vysadit dřevinné porosty v dřevinné skladbě podle STG, pod VVN pouze travní porost, možno doplnit keři do vzrůstu max. výšky 3 m.

Závěr:

V návrhu ÚP Kosoř jsou provedeny následující úpravy:

- Zpřesněna hranice RBC.1410 "Velký háj" – provedeno sjednocení podkladů, tj. Plánu ÚSES CHKO Český kras a ZÚR StK v aktualizovaném znění. Oproti Plánu jsou vyjmuty zastavěné plochy v lokalitě Mydlárna a navrhovaná zastavitelná plocha Z.11/OV určená pro občanské vybavení veřejné (plánována nová škola). V souladu s aktualizací ZÚR je plocha biocentra místy rozšířena o okrajové části, tj. lemová společenstva;
- Hranice RBC.1414 "Radotínské údolí" odpovídá vymezení dle Plánu ÚSES CHKO Český kras;
- Do návrhu ÚP Kosoř z Plánu nově převzaty prvky lokální úrovně (LBC.CK30/65, LBK.CK32/65-66) a to v souladu se zpracovanými Komplexními úpravami.
- Ačkoliv vymezení prvků ÚSES v ÚP Choteč (2022) a ÚP Ořech (2024) není zcela v souladu s Plánem ÚSES CHKO Český kras, přesto je zajištěna provázanost systému na hranici s obcí Kosoř, resp. zajištěna je návaznost na LBC.CK30/65 "Budenice".
- Lokální biokoridor LBK.CK32/65-66 "Budenice – Zálesí" není prozatím vymezen na území obce Třebotov. Podmínkou pro dopracování nového ÚP Třebotov je vymezení prvků ÚSES dle Plánu ÚSES CHKO Český kras. Orgány územního plánování a ochrany přírody na MěÚ Černošice výše uvedený problém budou vést v patrnosti, budou požadovat zapracování, tzn. zajištění provázanosti prvků ÚSES.
- Vymezení lokálního ÚSES v Plánu ÚSES v ORP Černošice, které neměl projektant ÚSES v době zpracování k dispozici je odlišné od vymezení v plánu ÚSES CHKO. Tento nesoulad bude řešen na základě výsledku projednání ÚP Kosoř s příslušnými dotčenými orgány.

Obr. Návaznost na ÚSES na územní hl. m. Prahy:



Výřez z Výkresu ploch a koridorů nadmístního významu – ÚSES; ZÚR hl. m. Prahy, úplné znění 2022

9.8.4 Zdůvodnění řešení prostupnosti krajiny

ad kapitola e.4) návrhu ÚP

Pro využití nezastavěného území (krajiny) je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových komunikací – cest v krajině, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Tyto cesty jsou využívány rovněž pro pěší a jako cyklotrasy. Tato cestní síť je územním plánem stabilizována.

V minulosti s přechodem na intenzivní formy obhospodařování mnoho cest zaniklo, přitom kromě prostupnosti krajiny plnily např. i funkci protierozní. Některé cesty byly obnoveny v souladu s Komplexními pozemkovými úpravami z r. 2014. Územní plán navrhuje obnovu další cesty z jihozápadního okraje Kosoře směrem k jihu, kde se za silnicí II. třídy napojí na stávající cestu. Tato cesta zároveň rozčlení rozsáhlý půdní blok ohrožený erozí půdy.

Územní vytváří podmínky pro případnou realizaci dalších nových cest v krajině, jejichž potřebu a přesnou polohu nelze v současné době předvídat, zařazením účelových cest do přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Podle zákona o ochraně přírody a krajiny nesmí být prostupnost krajiny narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

Oplocení jako stavba je přípustné pouze v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch, přičemž územní plán zachovává napojení základního komunikačního systému sídel na síť účelových komunikací v krajině. Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by vytvářely bariery v území a zhoršily prostupnost krajiny.

9.8.5 Zdůvodnění vytváření podmínek pro vznik protierozní ochrany a zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrana před povodněmi

ad kapitola e.5) návrhu ÚP

Územní plán nenavrhuje konkrétní protierozní opatření, ale vytváří podmínky pro jejich vymezení (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Pozemky nejvíce ohrožené erozí jsou zařazeny do ploch smíšených krajinných erozně ohrožených **MU.e**. Zde by měla být prioritně realizována technická protierozní opatření, či jiná organizační a agrotechnická opatření ke snížení erozního ohrožení.

Technická protierozní opatření jako např. protierozní meze, příkopy, průlehy, terasy, hrázky apod. slouží ke zmírnění negativního projevu vodní, případně i větrné eroze a patří k nim např. neškodné snížení povrchového odtoku a zachycování smyté zeminy, retenci vody v krajině, ochranu intravilánu obcí a komunikací před důsledky eroze půdy. Konkrétní technická opatření budou v rámci vymezených ploch navržena následně.

Podmínky pro využití ploch zemědělských všeobecných **AU** rovněž umožňují v případě potřeby realizovat protierozní opatření. Zde jsou vhodná zejména opatření agrotechnická (protierozní technologie pěstování plodin) nebo organizační (zatravňování a výsadby liniové a rozptýlené zeleně). V území východně od silnice III. třídy je Komplexními pozemkovými úpravami navrženo bezorebné zpracování půdy.

Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES, stávající i nové prvky zeleně např. rozptýlená zeleň a liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků, navrhované cesty v krajině s doprovodnou zelení, apod. Stávající nelesní zeleň v krajině proto musí zůstat zachována a stávající trvalé travní porosty nesmí být přeměňovány na ornou půdu. Tato opatření zároveň přispějí i ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Do území obce nezasahují žádná vyhlášená záplavová území ani území zvláštní povodně.

9.8.6 Zdůvodnění koncepce rekreace v krajině

ad kapitola e.6) návrhu ÚP

Územní plán podporuje vzhledem k hodnotám krajiny převážně nepobytové rekreační využití krajiny. Nové plochy pobytové rekreace územní plán nevymezuje.

Územím prochází v současné době několik značených turistických tras a naučné stezky. Územím obce neprochází žádná cyklostezka, ani cyklotrasa (více viz kap. 9.4.3 Zdůvodnění koncepce pěší a cyklistické dopravy).

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují vznik nových zařízení pro nepobytovou rekreaci v krajině (např. turistické přístřešky, informační tabule, odpočívky apod.). Všechna zařízení musí být umísťována s ohledem na zájmy ochrany přírody.

9.8.7 Zdůvodnění ochrany nerostných surovin

Na území obce zasahuje výhradní ložisko vápence ID 3065800 Kosoř – Hvíždalka s CHLÚ a dobývacím prostorem Zadní Kopanina I. Na území Kosoře se s těžbou tohoto ložiska nepočítá.

Ložisko nevyhrazeného nerostu ID 3195600, Kosoř, ve které probíhá povrchová těžba štěrkopísků. Po ukončení těžby je navržena rekultivace zpět na zemědělskou půdu (plocha změny v krajině K.01), na části plochy je vymezena zastavitelná plocha pro FVE (plocha Z.17).

9.9 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

9.9.1 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

ad kapitola f.2) návrhu ÚP

Územní plán Kosoř vymezuje **plochy s rozdílným způsobem využití** v souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, pohledové horizonty a dálkové pohledy na obec, ve vztahu ke krajině a ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě a změny dokončených staveb musí respektovat charakter okolní zástavby, zejména v centru obce, kde se dochovala charakteristická venkovská zástavba. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování celkového panoramatu sídla v krajině.

Z uvedených důvodů je až na výjimky ve stávající zástavbě povolena max. výšková hladina zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví.

Z důvodu snahy nezahušťovat zástavbu je stanovena podmínka minimální výměry stavebních pozemků a také pro dělení stávajících pozemků.

9.9.2 Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

ad kapitola f.4) návrhu ÚP

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou stanoveny s ohledem na polohu obce v pohledově exponované poloze i k přírodním hodnotám území a poloze v CHKO Český kras. Podmínky vychází ze Studie preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Český kras a z Plánu péče o CHKO do r. 2029 (viz více v kap. 9.3.3)

9.10 Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ad kapitola g) návrhu ÚP

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny v souladu s platnou legislativou.

Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu:

- **VD.01 – VD.04 komunikace místního významu**, nově navržené, či navržené k úpravě a rozšíření, pro zpřístupnění vymezených zastavitelných ploch. Do veřejně prospěšných staveb jsou zahrnuty pouze pozemky nebo jejich části, které nejsou ve vlastnictví obce.
- **VD.05 obnova cesty v krajině**, navržena z důvodu zlepšení prostupnosti území, zároveň bude plnit funkci protierozního opatření.
- **VD.06 úprava a rozšíření autobusové zastávky** na jižním okraji Kosoře, je vymezena z důvodu nedostatečných parametrů otočky autobusů.

Veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků ÚSES

- **VU.01** plocha je vymezena pro založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK.CK32/65-66 "Budenice – Zálesí".

Do veřejně prospěšných staveb a opatření jsou zařazeny pouze ty, které nejsou ve vlastnictví obce.

9.11 Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno plánovací smlouvou

ad kapitola i) návrhu ÚP

Územní plán vymezuje plochy **PS.01** (zastavitelná plocha Z.02), **PS.02** (zastavitelná plocha Z.03), **PS.03** (zastavitelná plocha Z.04) a **PS.04** (zastavitelná plocha Z.06), ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno plánovací smlouvou.

V případě ploch PS.01, PS.02 a PS.04 jde o rozsáhlejší plochy na pozemcích s větším množstvím vlastníků. Plocha PS.03 je zastavitelná plocha Z.04 pro komunikaci, jejíž realizace podmiňuje výstavbu v plochách Z.03 a Z.04 a má rovněž více vlastníků.

Důvodem je zajištění podmínek pro koordinovaný rozvoj těchto částí území, zejména zajištění vybudování potřebné veřejné technické a dopravní infrastruktury na náklady investorů a dále závazek obce, že převezme bezúplatně do svého vlastnictví zhotovenou veřejnou infrastrukturu. Vybudování veřejné infrastruktury je nezbytnou podmínkou výstavby v těchto plochách.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územním plánem Kosoř nejsou řešeny žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v platných ZÚR.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Převážná část zastavitelných ploch v novém územním plánu je převzata z dosud platné územně plánovací dokumentace (ÚPnSÚ Kosoř úplné znění po změnách 1, 2, 5 a 6).

Plochy pro novou zástavbu (zastavitelné plochy) jsou vymezeny ve volných enklávách v návaznosti na zastavěné tak, aby došlo realizací zástavby k zarovnání okraje zastavěného území. V zastavěném území se vyskytují pouze ojedinělé proluky, které mohou být využity k zástavbě.

K 1.1. 2024 měla Kosoř 877 obyvatel.

K r. 2021 měla 321 trvale obydlených bytů

Vývoj počtu obyvatel a domů (*Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ*):

k. 31.12. roku	poč. obyv.	počet trvale obydlených domů/bytů
1971	646	
1980	640	
1990	608	
2000	673	
2001 (SBDO)	652	175/196
2021	659	
2011 (SBDO)	943	246/283
2011	910	
2015	899	
2020	890	
2021 (SBDO)	913	265/321
2021	860	
2022	855	
2023	877	

SBDO = údaje ze sčítání bytů, domů a obyvatel

Odhad potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení

Ze statistických dat je patrné, že počet obyvatel měl od přelomu tisíciletí stoupající charakter, pak došlo ke stagnaci i mírnému poklesu, za poslední cca 2 roky dochází opět k nárůstu.

Zájem o bydlení v obci roste především mezi obyvateli bydlícími mimo Kosoř. Důvodem je poloha obce v těsném sousedství Prahy, se kterou má dobré dopravní spojení zejména autobusovou dopravou v návaznosti na vlak a zároveň kvalitní životní prostředí a atraktivní přírodní zázemí. O tomto zájmu svědčí, že v r. 2023 došlo k nárůstu počtu obyvatel zejména migrací – přírůstek 28 obyvatel (52 přistěhovalých, 24 vystěhovalých).

Velmi důležitým faktorem ovlivňujícím potřebu ploch pro novou bytovou výstavbu je zvyšování standardu bydlení a snižování počtu osob v jedné domácnosti. I při určitém poklesu počtu obyvatel mezi lety 2011 až 2021 došlo k nárůstu počtu trvale obydlených domů, resp. bytů. Průměrná obloženost bytu v Kosoři dle dat ze sčítání v r. 2011 byla cca 3,33 obyv./byt, dle sčítání z r. 2021 už to bylo jen 2,84 obyv./byt, přičemž celostátní průměr z r. 2021 byl pouze 2,3.

Dalším, i když méně významným faktorem ovlivňujícím zájem o novou výstavbu je opouštění stávajícího domovního fondu a jeho přeměna na rekreační využití pro individuální rekreaci, což dokazuje i nárůst počtu trvale neobydlených domů. Z uvedeného vyplývá, že v Kosoři zájem o výstavbu RD narůstá.

Zastavitelné plochy pro bydlení převzaté z dosud platné ÚPD představují plochy pro cca 100 nových RD, z čehož lokalita Na Skalách (Z.06), která je již rozparcelovaná a připravuje se zde výstavba, představuje 55 stavebních pozemků. Druhá největší zastavitelná plocha Z.01 V Makovičkách, která je celá ve vlastnictví obce, má kapacitu asi 15 RD, ostatní plochy jsou určeny pro jednotky RD.

Při úvaze, že v návrhovém období se zvýší počet nových RD, resp. bytů v Kosoři o 100, by při průměrném počtu osob na byt 2,3 (celostátní průměr) byl nárůst počtu obyvatel o cca 230 až 250. Protože je ale třeba počítat s určitým odpadem zastaralého bytového fondu a dalším snižováním obloženosti bytů ze současných 2,84, bude patrně nárůst počtu obyvatel Kosoře ještě nižší. Zastavitelné plochy pro cca 100 RD jsou tedy úměrné velikosti a rozvojovým možnostem obce.

V souvislosti předpokládaným nárůstem počtu obyvatel je územním plánem vymezena plocha pro novou základní školu (Z.11) a mateřskou školu (T.01). Rezervy v technické infrastruktuře dle správců sítí umožní připojení cca 100 nových RD. Územní plán počítá zároveň se zvětšením nabídky pracovních příležitostí a navrhuje plochy pro rozvoj drobné výroby.

Ostatní zastavitelné plochy jsou rovněž většinou převzaty z dosud platné ÚPD a jsou určeny pro komunikace a další veřejná prostranství a výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Části územního plánu Kosoř s prvky regulačního plánu nejsou vymezeny.

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

13.1 Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů půdního fondu je provedeno v souladu s § 4 a § 5 Zák. č.334/1992 Sb. a vyhláškou č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Podrobně je vyhodnocení dokumentováno v příložených tabulkách na konci Odůvodnění. Převážná část zastavitelných ploch je převzata z dosud platné ÚPD.

Zábor zemědělského půdního fondu pro nezemědělské využití nepředstavují tyto plochy změn:

Z.15 – lesní pozemek

Z.18 – ostatní plocha

T.01 – transformační plocha (zastavěná plocha a nádvoří)

K.01 – rekultivace pískovny na zemědělskou půdu

a) označení a navržené využití ploch, jichž se předpokládáný zábor zemědělského půdního fondu týká

(z celkové výměry ploch změn 27,90 ha, je dotčeno 24,44 ha zem. půdy)

- **Z.01** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 2,28 ha
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PU), zeleň parková a parkově upravená (ZP)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 2,28 ha
- **Z.02** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 1,23 ha
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PU)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 0,91 ha a zahrady 0,30 ha
- **Z.03** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 0,88 ha
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PU)
Dotčená zemědělská půda - orná půda: 0,72 ha a zahrady 0,16 ha
- **Z.04** zastavitelná plocha pro místní komunikaci, celkem 0,34 ha
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
Dotčená zemědělská půda - orná půda: 0,33 ha
- **Z.05** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 0,28 ha
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
Dotčená zemědělská půda - orná půda: 0,28 ha
- **Z.06** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 7,66 ha
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
Dotčená zemědělská půda - orná půda: 6,85 ha
- **Z.07** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 0,40
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), zeleň zahradní a sadová (ZZ)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 0,40 ha
- **Z.08** zastavitelná plocha pro místní komunikaci, celkem 0,11
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 0,10
- **Z.09** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 1,12 ha
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
Dotčená zemědělská půda – sady: 0,25 a zahrady: 0,82
- **Z.10** zastavitelná plocha pro bydlení, celkem 0,31 ha
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
Dotčená zemědělská půda – zahrady: 0,30 ha
- **Z.11** zastavitelná plocha pro školskou vybavenost 0,98 ha
Navržené využití: občanské vybavení veřejné (OV) a zeleň ochranná (ZO)
Dotčená zemědělská půda – sady: 0,98 ha

- **Z.12** zastavitelná plocha pro drobnou výrobu, celkem 0,88 ha
Navržené využití: drobná výroba a služby (VD) a zeleň ochranná (ZO)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 0,88 ha
- **Z.13** zastavitelná plocha pro drobnou výrobu, celkem 1,62 ha
Navržené využití: drobná výroba a služby (VD) a zeleň ochranná (ZO)
Dotčená zemědělská půda - orná půda: 1,62 ha
- **Z.14** zastavitelná plocha pro místní komunikaci, celkem 0,21 ha
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 0,11 ha
- **Z.16** zastavitelná plocha pro rozšíření plochy drobné výroby: celkem 0,34 ha
Navržené využití: drobná výroba a služby (VD)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 0,34 ha
- **Z.17** zastavitelná plocha pro rozšíření plochy drobné výroby, celkem 6,99 ha
Navržené využití: výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 2,83 ha, trvalý travní porost 0,91 ha a sady 0,96 ha
- **K.02** plocha změny v krajině pro obnovu cest, celkem 0,42 ha
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 0,36 ha
- **K.03** plocha změny v krajině pro založení lokálního biokoridoru, celkem 1,73 ha
Navržené využití: plochy smíšené krajinné (MU.pz)
Dotčená zemědělská půda – orná půda: 1,71 ha

b) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch podle jejich navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany (TO)

- **Z.01** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PU), zeleň parková a parkově upravená (ZP)
půda TO IV: 0,57 ha, TO V: 1,71 ha
- **Z.02** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PU)
půda TO IV: 1,22 ha
- **Z.03** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PU)
půda TO IV: 0,57 ha, TO V: 1,71 ha
- **Z.04** zastavitelná plocha pro místní komunikaci
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
půda TO IV: 0,88 ha
- **Z.05** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
půda TO IV: 0,28 ha
- **Z.06** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
půda TO IV: 3,55 ha, TO V: 3,30 ha
- **Z.07** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV), zeleň zahradní a sadová (ZZ)
půda TO V: 0,40 ha
- **Z.08** zastavitelná plocha pro místní komunikaci
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
půda TO IV: 0,01 ha, TO V: 0,97 ha

- **Z.09** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
půda TO III: 0,82 ha, TO V: 1,71 ha
- **Z.10** zastavitelná plocha pro bydlení
Navržené využití: bydlení venkovské (BV)
půda TO III: 0,57 ha, TO V: 0,25 ha
- **Z.11** zastavitelná plocha pro školskou vybavenost
Navržené využití: občanské vybavení veřejné (OV) a zeleň ochranná (ZO)
půda TO III: 0,98 ha
- **Z.12** zastavitelná plocha pro drobnou výrobu
Navržené využití: drobná výroba a služby (VD a zeleň ochranná (ZO)
půda TO V: 0,88 ha
- **Z.13** zastavitelná plocha pro drobnou výrobu
Navržené využití: drobná výroba a služby (VD a zeleň ochranná (ZO)
půda TO IV: 0,71 ha, TO V: 0,91 ha
- **Z.14** zastavitelná plocha pro místní komunikaci
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
půda TO V: 0,11 ha
- **Z.16** zastavitelná plocha pro rozšíření plochy drobné výroby
Navržené využití: drobná výroba a služby (VD)
půda TO IV: 0,34 ha,
- **Z.17** zastavitelná plocha pro rozšíření plochy drobné výroby
Navržené využití: výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)
půda TO IV: 4,70 ha
- **K.02** plocha změny v krajině pro obnovu cesty
Navržené využití: veřejná prostranství (PU)
půda TO I: 0,38 ha, TO IV: 0,02 ha, TO V: 0,001 ha
- **K.03** plocha změny v krajině pro založení lokálního biokoridoru, celkem 1,73 ha
Navržené využití: plochy smíšené krajinné (MU.pz)
půda TO II: 0,09 ha TO IV: 1,22 ha, TO V: 0,40 ha

c) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu jejich výměr bez ohledu na typ využití

Územní plán navrhuje po ukončení těžby rekultivaci části pískovny v lokalitě na Pískách (plocha změny v krajině K.01). Rekultivace bude provedena zpět na zemědělskou půdu. Plocha je zařazena s ohledem na charakter území do ploch **smíšených krajinných všeobecných MU**.

V dosud platné ÚPD byla plocha pískovny zařazena do stabilizovaných ploch výroby, přestože část pozemků byla stále vedena jako zemědělská půda.

Celková výměra: **3,49 ha**.

d) souhrn výměr stanovených odhadem záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany

bydlení venkovské 11,85 ha, z toho **10,33 ha** zem. půdy, z toho TO III 0,49 ha
TO IV 6,26 ha
TO V 3,58 ha

občanské vybavení veřejné 0,98 ha zem. půdy, z toho TO III 0,98 ha

zeleň zahradní a sadová 1,03 ha, z toho **0,98 ha** zem půdy, z toho TO III 0,63 ha
TO V 0,35 ha

zeleň parková a parkově upravená 0,12 ha zem. půdy, z toho TO IV 0,12 ha

zeleň ochranná a izolační 0,79 ha zem. půdy, z toho TO III 0,09 ha
TO IV 0,20 ha
TO V 0,50 ha

veřejná prostranství všeobecná 2,32 ha, toho **2,08 ha** zem. půdy, z toho TO I 0,38 ha
TO IV 0,74 ha
TO V 0,96 ha

výroba drobná a služby 2,14 ha zemědělské půdy, z toho TO IV 0,84 ha
TO V 1,30 ha

výroba energie z obnovitelných zdrojů 6,99 ha zem. půdy, z toho TO IV 6,99 ha

smíšené plochy krajinné 1,73 ha, z toho **1,71 ha** zem. půdy, z toho TO II 0,09 ha
TO IV 1,22 ha
TO V 0,40 ha

e) souhrn výměr stanovených odhadem záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

Územní plán předpokládá **24,44 ha** záboru zemědělského půdního fondu z toho:

TO I 0,38 ha
TO II 0,09 ha
TO III 2,10 ha
TO IV 13,81 ha
TO V 8,06 ha

f) informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, které se nacházejí na území více obcí nebo ovlivní území více obcí, v rozsahu územně analytických podkladů

Na území obce Kosoř nejsou vybudovány žádné závlahy, odvodnění ani stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody.

g) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Z.01 V Makovičkách

navržené využití: BV, PU, ZP

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD
- využita zem. půda nižší kvality (TO IV a V)
- vyplňuje enklávu ze dvou stran přiléhající k zastavěnému území, ze třetí ke stávající komunikaci, jejím využitím dojde k zarovnání hranice zastavěného území a nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu
- plocha je v majetku obce

Z.02 Polní

navržené využití: BV, PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV), z části nezemědělská půda

- enkláva navazuje ze tří stran na zastavěné území, jejím využitím dojde k zarovnání hranice zastavěného území a nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu

Z.03 Za hřištěm

navržené využití: BV, PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV)
- enkláva navazuje ze tří stran na zastavěné území, jejím využitím dojde k zarovnání hranice zastavěného území a nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu

Z.04 komunikace na SZ okraji sídla

navržené využití: PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD
- komunikace je nezbytná k zajištění dopravní obsluhy ploch Z.02 a Z.03 a k propojení stávajících slepých komunikací

Z.05 U hřbitova

navržené využití: BV, PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD, je již rozparcelovaná
- pro záměr je využita nezemědělská půda a méně kvalitní zemědělská půda (TO V)
- enkláva ze dvou stran obklopená zastavěným územím, se třetí stávající komunikací, jejím využitím dojde k zarovnání hranice zastavěného území a nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu

Z.06 Na Skalách I

navržené využití: BV, PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD a je již rozparcelovaná
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV a V)
- plocha navazuje ze dvou stran na zastavěné území, jejím využitím nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu

Z.07 Na Skalách II

navržené využití: BV, ZZ

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD a z části již zastavěna
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO V)
- jde o doplnění volných enkláv na okraji sídla navazujících na stávající komunikaci
- využitím plochy dojde k zarovnání hranice zastavěného území a nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu

Z.08 komunikace na V okraji sídla

navržené využití: PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD
- komunikace je nezbytná k propojení a zokruhování stávajících ulic a bude využita pro dopravní obsluhu plochy Z.07

Z.09 Nad Hrádkem I

navržené využití: BV, ZZ

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD, část plochy byla navržena pro bydlení, zbývající pro sport
- plocha navazuje na zastavěné území a tvoří enklávu obklopenou nezemědělskou půdou, jejím využitím nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO III), z části i nezemědělská půda
- plocha je určena pro výstavbu 1RD, na zbývající části pozemku je navržena zeleň zahradní a sadová

Z.10 Nad Hrádkem II

navržené využití: BV

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata v dosud platné ÚPD, většina plochy je již zastavěna, jejím využitím nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO III)

Z.11 nová škola

navržené využití: OV, ZO

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha je určena pro novou základní a mateřskou školu, její potřeba souvisí s rozvojem obce a zájmem o bydlení v Kosoři
- plocha navazuje na zastavěné území a na plochy s nezemědělským využitím
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO III)

Z.12 Školská I

navržené využití: VD, ZO

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO V)
- realizací záměru dojde ke zvětšení nabídky pracovních příležitostí v obci
- plocha v enklávě ze dvou stran navazuje za zastavěné území, jejím využitím nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu

Z.13 Školská II

navržené využití: VD, ZO

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- plocha převzata z dosud platné ÚPD
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV a V)
- realizací záměru dojde ke zvětšení nabídky pracovních příležitostí v obci
- plocha v enklávě ze dvou stran navazuje za zastavěné území, jejím využitím nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu

Z.14 komunikace na JZ okraji sídla

navržené využití: PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- komunikace je nezbytná pro dopravní obsluhu navržených ploch drobné výroby, aby nedocházelo k zatěžování stávajících komunikací zejména v sousedství školy a snižování kvality prostředí přilehlé stávající obytné zástavby

Z.16 K Radotínu

navržené využití: VD

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- rozšíření stávajícího areálu u silnice II/101

- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV)
- plocha navazuje na stávající zástavbu, silnici a na pískovnu, jejím využitím nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu

Z.17 Na Pískách

navržené využití: VE (fotovoltaická elektrárna)

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- jde z části o plochu stávající pískovny, která byla v dosud platné ÚPD vymezena jako plocha výroby, z části o plochu na ni navazující,
- záměr je do návrhu zařazen na základě podnětu vlastníka pozemků a podporuje výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- pro záměr je využita z části ostatní plocha, z části zemědělská půda nižší kvality (TO IV)

K.02

navržené využití: PU

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- obnova zaniklé cesty z Kosoře na jih
- zlepšení prostupnosti krajiny
- cesta bude zároveň plnit funkci protierozního opatření
- pro záměr je využita zčásti kvalitní zem. půda (TO I) i méně kvalitní zemědělská půda (TO IV a V)
- plocha je zařazena do veřejně prospěšných staveb
- veřejný zájem zlepšení prostupnosti krajiny a protierozní funkce převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu

K.03

navržené využití: MU.pz

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy:

- založení nefunkční části lokálního biokoridoru LBK.CK32/65-66
- biokoridor je vymezen a upřesněn na základě Plánu ÚSES CHKO Český kras
- pro záměr je využita méně kvalitní zemědělská půda (TO IV a V) a zčásti i kvalitní zem. půda (TO II)
- plocha je zařazena do veřejně prospěšných opatření
- veřejný zájem doplnění nefunkčních prvků ÚSES převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu

Kódy navrženého využití :

BV Bydlení venkovské

RI Rekreační individuální

PU Veřejná prostranství všeobecná

ZP Zeleň parková a parkově upravená

ZZ Zeleň zahradní a sadová

ZO Zeleň ochranná a izolační

VD Výroba drobná a služby

VE Výroba energie z obnovitelných zdrojů

MU Smíšené krajinné

13.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa:

13.2.1 Lesy na území obce

Lesnatost řešeného území je necelých 15 % (celorepublikový průměr je cca 37 %). Lesy se nachází jednak na východní hranici území, ale protože se zde nachází přírodně cenná území (přírodní rezervace, národní přírodní památka, I. a II. zóna CHKO a regionální biocentrum), jsou tyto lesy zařazeny v souladu s § 28 vyhlášky 157/2024 Sb. do ploch přírodních všeobecných NU, kde převažují zájmy ochrany přírody nad ostatními zájmy.

Další lesy se nachází v severozápadní části území. Zde jsou lesy v přírodně cenných územích (přírodní rezervace, EVL, biocentra) také zařazeny do ploch přírodních NU, ostatní lesy do ploch lesních všeobecných LU.

Všechny lesy a hranice 30 m od okraje lesa („ochranné pásmo lesa“) jsou zakresleny v Koordinčním výkrese O1 a výkrese Předpokládané zábory půdního fondu O2.

13.2.2 Zábory lesních pozemků

Návrhem územního plánu Kosoř jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa v rozsahu **0,09 ha**. Jde o zastavitelnou plochu Z.15 a několik stávajících chat na lesních pozemcích.

Z.15 Na Pískách (0,05 ha lesních pozemků v zastavěném území)

Navržené využití:

- **rekreace individuální (RI)**

Zdůvodnění vynětí z PUPFL:

- Jde o dva malé oplocené lesní pozemky v zastavěném území, které nenavazují na ucelený lesní pozemek. Slouží jako zahrady přilehlé chatové zástavby a tudíž neplní funkci lesa.
- Plocha je obklopena stávající chatovou zástavbou Rekreační individuální, proto je zařazena také do tohoto druhu ploch s rozdílným způsobem využití.

Dále jsou předmětem záboru lesa pozemky pod stávajícími chatami na lesních pozemcích, v celkovém rozsahu **0,04 ha**. Jde o stavby zkolaudované, zapsané v katastru nemovitostí jako stavby pro rodinnou rekreaci, pozemky pod nimi jsou zapsány jako lesní pozemek, na kterém je budova. Protože tyto zastavěné pozemky neplní funkci lesa, jsou navrženy k vynětí z PUPFL. Chaty na těchto pozemcích nelze v žádném případě zvětšovat, možná je zde pouze nezbytná údržba.

13.2.3 Území ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa

Území ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (tzv. „OP lesa“) zasahuje do těchto zastavitelných ploch:

Z.06 Bydlení venkovské (BV) dotčena část 1 parcely

Z.16 Drobná výroba a služby (VD)

Z.17 Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE) – fotovoltaická elektrárna

Pro umístění staveb do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, je nutné závazné stanovisko orgánu státní správy lesů (ORP Černošice), ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání územního plánu.

15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán Kosoř je zpracován v souladu s jednotným standardem územního plánu ve smyslu § 59 Stavebního zákona v platném znění, §12 až § 33 a příloh vyhlášky 157/2024 v platném znění.

ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU

Součet z HA			TO						
ID	RZV	DRUH	0	1	2	3	4	5	Celkem HA
K.02	PU	OP		0.3435			0.0175	0.0010	0.3620
		OS	0.0178					0.0178	
		TT		0.0397				0.0397	
	PU Celkem		0.0178	0.3832			0.0175	0.0010	0.4195
K.02 Celkem			0.0178	0.3832			0.0175	0.0010	0.4195
K.03	MU	OP			0.0871		1.2223	0.3992	1.7086
		OS	0.0252					0.0252	
	MU Celkem		0.0252		0.0871		1.2223	0.3992	1.7338
K.03 Celkem			0.0252		0.0871		1.2223	0.3992	1.7338
Z.01	BV	OP					0.3754	1.5046	1.8800
		BV Celkem					0.3754	1.5046	1.8800
	PU	OP					0.0714	0.2038	0.2752
		PU Celkem					0.0714	0.2038	0.2752
	ZP	OP					0.1237		0.1237
		ZP Celkem					0.1237		0.1237
Z.01 Celkem							0.5705	1.7084	2.2789
Z.02	BV	OP					0.8732		0.8732
		ZA					0.2954		0.2954
	BV Celkem					1.1686		1.1686	
	PU	OP					0.0401		0.0401
		OS	0.0164						0.0164
		ZA					0.0066		0.0066
	PU Celkem		0.0164				0.0467		0.0631
Z.02 Celkem			0.0164				1.2153		1.2317
Z.03	BV	OP					0.7165		0.7165
		ZA					0.1634		0.1634
	BV Celkem					0.8799		0.8799	
Z.03 Celkem							0.8799		0.8799
Z.04	PU	OP					0.3331		0.3331
		OS	0.0060						0.0060
	PU Celkem		0.0060				0.3331		0.3391
Z.04 Celkem			0.0060				0.3331		0.3391
Z.05	BV	OP					0.2798		0.2798
		BV Celkem					0.2798		0.2798
Z.05 Celkem							0.2798		0.2798
Z.06	BV	OP					3.5468	3.2890	6.8358
		BV Celkem					3.5468	3.2890	6.8358
	PU	OP						0.0141	0.0141
		OS	0.8137						0.8137
PU Celkem		0.8137					0.0141	0.8278	
Z.06 Celkem			0.8137				3.5468	3.3031	7.6636
Z.07	BV	OP						0.2123	0.2123
		BV Celkem						0.2123	0.2123
	ZZ	OP						0.1856	0.1856
		ZZ Celkem						0.1856	0.1856
Z.07 Celkem								0.3979	0.3979
Z.08	PU	OP					0.0036	0.0968	0.1004
		OS	0.0135						0.0135
	PU Celkem		0.0135				0.0036	0.0968	0.1139
Z.08 Celkem			0.0135				0.0036	0.0968	0.1139

Součet z HA			TO						
ID	RZV	DRUH	0	1	2	3	4	5	Celkem HA
Z.09	BV	OS	0.0059						0.0059
		SA				0.0013		0.0834	0.0847
		ZA				0.1886		0.0002	0.1888
	BV Celkem		0.0059			0.1899		0.0836	0.2794
	ZZ	OS	0.0449						0.0449
		SA				0.0064		0.1624	0.1688
		ZA				0.6265			0.6265
	ZZ Celkem		0.0449			0.6329		0.1624	0.8402
Z.09 Celkem			0.0508			0.8228		0.2460	1.1196
Z.10	BV	OS	0.0091						0.0091
		ZA				0.3003			0.3003
	BV Celkem		0.0091			0.3003			0.3094
Z.10 Celkem			0.0091			0.3003			0.3094
Z.11	OV	SA				0.8880			0.8880
	OV Celkem					0.8880			0.8880
	ZO	SA				0.0915			0.0915
	ZO Celkem					0.0915			0.0915
Z.11 Celkem						0.9795			0.9795
Z.12	VD	OP						0.6115	0.6115
	VD Celkem							0.6115	0.6115
	ZO	OP						0.2681	0.2681
	ZO Celkem							0.2681	0.2681
Z.12 Celkem								0.8796	0.8796
Z.13	VD	OP					0.5045	0.6869	1.1914
	VD Celkem						0.5045	0.6869	1.1914
	ZO	OP		0.0001			0.2038	0.2278	0.4317
	ZO Celkem			0.0001			0.2038	0.2278	0.4317
Z.13 Celkem				0.0001			0.7083	0.9147	1.6231
Z.14	PU	OP						0.1101	0.1101
		OS	0.1040						0.1040
	PU Celkem		0.1040					0.1101	0.2141
Z.14 Celkem			0.1040					0.1101	0.2141
Z.15	RI	LE	0.0466						0.0466
	RI Celkem		0.0466						0.0466
Z.15 Celkem			0.0466						0.0466
Z.16	VD	OP					0.3383		0.3383
	VD Celkem						0.3383		0.3383
Z.16 Celkem							0.3383		0.3383
Z.17	VE	OP					2.8279		2.8279
		OS	2.2894						2.2894
		SA					0.9584		0.9584
		TT					0.9123		0.9123
	VE Celkem		2.2894				4.6986		6.9880
Z.17 Celkem			2.2894				4.6986		6.9880
Z.18	PU	OS	0.0680						0.0680
	PU Celkem		0.0680						0.0680
Z.18 Celkem			0.0680						0.0680
Celkem HA			3.4605	0.3833	0.0871	2.1026	13.8140	8.0568	27.9043

RZV

BV	bydlení venkovské
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné
OV	občanské vybavení veřejné
PU	veřejná prostranství všeobecná
RI	rekreace individuální
VD	výroba drobná a služby
VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZP	zeleň parková a parkově upravená
ZZ	zeleň zahradní a sadová

DRUH

LE	les
OP	orná půda
OS	ostatní plochy
SA	sady
TT	trvalý travní porost
ZA	zahrady

TO

0	nezemědělská půda
1	třída ochrany 1
2	třída ochrany 2
3	třída ochrany 3
4	třída ochrany 4
5	třída ochrany 5

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]							
	TO						
ID	0	1	2	3	4	5	Celkem
K.02	0.0178	0.3832			0.0175	0.0010	0.4195
K.03	0.0252		0.0871		1.2223	0.3992	1.7338
Z.01					0.5705	1.7084	2.2789
Z.02	0.0164				1.2153		1.2317
Z.03					0.8799		0.8799
Z.04	0.0060				0.3331		0.3391
Z.05					0.2798		0.2798
Z.06	0.8137				3.5468	3.3031	7.6636
Z.07						0.3979	0.3979
Z.08	0.0135				0.0036	0.0968	0.1139
Z.09	0.0508			0.8228		0.2460	1.1196
Z.10	0.0091			0.3003			0.3094
Z.11				0.9795			0.9795
Z.12						0.8796	0.8796
Z.13		0.0001			0.7083	0.9147	1.6231
Z.14	0.1040					0.1101	0.2141
Z.15	0.0466						0.0466
Z.16					0.3383		0.3383
Z.17	2.2894				4.6986		6.9880
Z.18	0.0680						0.0680
Celkem	3.4605	0.3833	0.0871	2.1026	13.8140	8.0568	27.9043

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]							
	TO						
Typ	0	1	2	3	4	5	Celkem
K	0.0430	0.3832	0.0871		1.2398	0.4002	2.1533
Z	3.4175	0.0001		2.1026	12.5742	7.6566	25.7510
Celkem	3.4605	0.3833	0.0871	2.1026	13.8140	8.0568	27.9043

TO

- 0 nezemědělská půda
- 1 třída ochrany 1
- 2 třída ochrany 2
- 3 třída ochrany 3
- 4 třída ochrany 4
- 5 třída ochrany 5

Plochy změn

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]											
	RZV										
ID	BV	MU	OV	PU	RI	VD	VE	ZO	ZP	ZZ	Celkem
K.02				0.4195							0.4195
K.03		1.7338									1.7338
Z.01	1.8800			0.2752					0.1237		2.2789
Z.02	1.1686			0.0631							1.2317
Z.03	0.8799										0.8799
Z.04				0.3391							0.3391
Z.05	0.2798										0.2798
Z.06	6.8358			0.8278							7.6636
Z.07	0.2123									0.1856	0.3979
Z.08				0.1139							0.1139
Z.09	0.2794									0.8402	1.1196
Z.10	0.3094										0.3094
Z.11			0.8880					0.0915			0.9795
Z.12						0.6115		0.2681			0.8796
Z.13						1.1914		0.4317			1.6231
Z.14				0.2141							0.2141
Z.15					0.0466						0.0466
Z.16						0.3383					0.3383
Z.17							6.9880				6.9880
Z.18				0.0680							0.0680
Celkem	11.8452	1.7338	0.8880	2.3207	0.0466	2.1412	6.9880	0.7913	0.1237	1.0258	27.9043

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]											
	RZV										
Typ	BV	MU	OV	PU	RI	VD	VE	ZO	ZP	ZZ	Celkem
K		1.7338		0.4195							2.1533
Z	11.8452		0.8880	1.9012	0.0466	2.1412	6.9880	0.7913	0.1237	1.0258	25.7510
Celkem	11.8452	1.7338	0.8880	2.3207	0.0466	2.1412	6.9880	0.7913	0.1237	1.0258	27.9043

RZV

BV	bydlení venkovské
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné
OV	občanské vybavení veřejné
PU	veřejná prostranství všeobecná
RI	rekreace individuální
VD	výroba drobná a služby
VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZP	zeleň parková a parkově upravená
ZZ	zeleň zahradní a sadová

Plochy změn

K	plochy změn v krajině
Z	zastavitelné plochy

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]							
	DRUH						
ID	LE	OP	OS	SA	TT	ZA	Celkem
K.02		0.36	0.02		0.04		0.42
K.03		1.71	0.03				1.73
Z.01		2.28					2.28
Z.02		0.91	0.02			0.30	1.23
Z.03		0.72				0.16	0.88
Z.04		0.33	0.01				0.34
Z.05		0.2798					0.2798
Z.06		6.8499	0.8137				7.6636
Z.07		0.3979					0.3979
Z.08		0.1004	0.0135				0.1139
Z.09			0.0508	0.2535		0.8153	1.1196
Z.10			0.0091			0.3003	0.3094
Z.11				0.9795			0.9795
Z.12		0.8796					0.8796
Z.13		1.6231					1.6231
Z.14		0.1101	0.1040				0.2141
Z.15	0.0466						0.0466
Z.16		0.3383					0.3383
Z.17		2.8279	2.2894	0.9584	0.9123		6.9880
Z.18			0.0680				0.0680
Celkem	0.0466	19.7194	3.4139	2.1914	0.9520	1.5810	27.9043

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]							
	DRUH						
Typ	LE	OP	OS	SA	TT	ZA	Celkem
K		2.0706	0.0430		0.0397		2.1533
Z	0.0466	17.6488	3.3709	2.1914	0.9123	1.5810	25.7510
Celkem	0.0466	19.7194	3.4139	2.1914	0.9520	1.5810	27.9043

DRUH

LE les
 OP orná půda
 OS ostatní plochy
 SA sady
 TT trvalý travní porost
 ZA zahrady

Plochy změn

K plochy změn v krajině
 Z zastavitelné plochy

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
	ZEM		
ID	A	N	Celkem
K.02	0.4017	0.0178	0.4195
K.03	1.7086	0.0252	1.7338
Z.01	2.2789		2.2789
Z.02	1.2153	0.0164	1.2317
Z.03	0.8799		0.8799
Z.04	0.3331	0.0060	0.3391
Z.05	0.2798		0.2798
Z.06	6.8499	0.8137	7.6636
Z.07	0.3979		0.3979
Z.08	0.1004	0.0135	0.1139
Z.09	1.0688	0.0508	1.1196
Z.10	0.3003	0.0091	0.3094
Z.11	0.9795		0.9795
Z.12	0.8796		0.8796
Z.13	1.6231		1.6231
Z.14	0.1101	0.1040	0.2141
Z.15		0.0466	0.0466
Z.16	0.3383		0.3383
Z.17	4.6986	2.2894	6.9880
Z.18		0.0680	0.0680
Celkem	24.4438	3.4605	27.9043

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]			
	ZEM		
Typ	A	N	Celkem
K	2.1103	0.0430	2.1533
Z	22.3335	3.4175	25.7510
Celkem	24.4438	3.4605	27.9043

ZEM

- A zeměděl. půda ANO
- N zeměděl. půda NE

Plochy změn

- K plochy změn v krajině
- Z zastavitelné plochy