

ZMĚNA č. 6

ÚPNSÚ KOSOŘ



březen 2021
pro veřejné projednání

Obsah dokumentace:

Výrok

Textová část

Výkresová část

Základní členění území 1 : 5 000 (celý)

Hlavní výkres 1 : 5 000 (výřez)

Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000 (výřez)

Odůvodnění

Textová část

Příloha č.1 Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek ke společnému jednání

Úplné znění ÚPNSÚ Kosoř po vydání změny č.5 s vyznačením textu měněného změnou č.6 (vyhláška) včetně příloh č.1, č.2, č.3 vyhlášky

Záznam o účinnosti Změny č. 6 ÚPNSÚ Kosoř	
vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Kosoř
datum vydání:	
číslo usnesení:	
datum nabytí účinnosti:	
pořizovatel:	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, Černošice
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby:	referent odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice
podpis:	otisk úředního razítka:

Zadavatel: Obec Kosoř

Projektant Změny č. 6: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP -24
K Červenému vrchu 845/2b,
160 00 Praha 6
spolupráce: Ing. arch. Zuzana Hrochová



Opatření obecné povahy č.....

kterým se vydává Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř

Zastupitelstvo obce Kosoř, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 54 stavebního zákona a za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. ze dne tuto **Změnu č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř**.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace vyhlášená Obecně závaznou vyhláškou obce Kosoř č. 1/2002 o závazných částech ÚPNSÚ, Změny č. 1 a Změny č. 2 ÚPNSÚ Kosoř (podle § 188 odst. 4 stavebního zákona, se pro účely tohoto zákona obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územního plánu obce, považují za opatření obecné povahy) se upravuje takto:

1. V článku 1. se za odstavec (3) vkládá odstavec (4), který zní:
"(4) Vyhláška vymezuje zastavěné území, které je zakresleno ve výkresu Základního členění území ÚPNSÚ Kosoř a vyказuje stav k 1. 3. 2021."
2. V článku 3., v odstavci (2) se slova „Plánu využití území“ nahrazují slovy „Hlavním výkresu“.
3. V článku 3., odst. (3) a) se za první odrážku vkládá odrážka druhá, tohoto znění:
„- nízkopodlažní bydlení“.
4. V článku 3., odst. (4) se:
 - vkládá nová první odrážka „- charakteristika území“,
 - v druhé odrážce se slovo „dominantní“ nahrazuje slovem „hlavní“,
 - ve třetí odrážce se vypouštějí slova „jen za určitých podmínek“,
 - doplňuje se čtvrtá odrážka – „podmínečně přípustné využití“,
 - doplňuje se šestá odrážka – „pravidla pro uspořádání území“.
5. V článku 4 se ruší bod 1. zastavitelné území.
6. V článku 4., v původním řádku 2., se nahrazují slova „regionálního biocentra“ slovy „územního systému ekologické stability (dále též použita zkratka ÚSES)“ a vypouští se celý řádek 4. Dále se mění očíslování řádků.
7. V článku 4. se vypouští nadpis první podkapitoly „Hranice zastavitelného území“ a celá věta umístěná pod ním.
8. V článku 4., ve druhé podkapitole, se v nadpisu nahrazují slova „regionálního využití“ zkratkou „ÚSES“ a v podnadpisu se slovo „biokoridoru“ nahrazuje zkratkou „ÚSES“.
9. V článku 4. se vypouští celá podkapitola „Hranice pro podrobnější zpracování“.

10. V článku 5. se text „ve výkresu Vyhodnocení záboru ZPF a ve výkresu Plán funkčního využití území“ nahrazuje textem „v Hlavním výkresu.“
11. V článku 6., odstavci (2) se škrtačí slova "podle §108 odst.2 písm. a) stavebního zákona".
12. V článku 7. se v odstavci (2) vypouští třetí odrážka "na okresním úřadu Praha - západ" a za druhou odrážku vkládají třetí a čtvrtá odrážka, které znějí:
 - " - na MěÚ Černošice, úřadu územního plánování
 - na Krajském úřadě Středočeského kraje"
13. V celém textu přílohy č. 1 Regulativy funkčního využití území bylo slovo „dominantní“ nahrazeno slovem „hlavní“.
14. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v kapitole Regulativy funkčního využití území pro plochy, v podkapitole Plochy obytné zástavby venkovského charakteru, v odstavci *Hlavní využití území, činnosti a stavby*, se vypouští text "Na Skalách".
15. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v kapitole Regulativy funkčního využití území pro plochy, v podkapitole Plochy nízkopodlažního bydlení, v odstavci *Charakteristika území*, se vypouštějí slova: "nad 950m²".
16. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v kapitole Regulativy funkčního využití území pro plochy, v podkapitole Nízkopodlažní bydlení, v odstavci *Pravidla pro uspořádání území*, v odrážce IV., se za slova 950 m² vkládá text: " v lokalitě Na Skalách je výjimečně přípustná menší minimální velikost parcely, a to jednak v případě dříve oddělených pozemků (v roce 2019 a dříve) a jednak v případě potřeby rozšíření komunikace Na Skalách na požadované parametry na úkor přilehlé parcely; velikost parcely nesmí však v těchto případech klesnout pod 850 m²."
17. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v kapitole Regulativy funkčního využití území pro plochy, v podkapitole Plochy nízkopodlažního bydlení, v odstavci *Pravidla pro uspořádání území*, v odrážce IX., se text „ozn.č.2 ve výkresu č.3 (Vyhodnocení záboru ZPF) nahrazuje textem „Na Skalách“, dále se vypouští slovo "obousměrné" a za č.1 se vkládá písmeno "a".
18. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v kapitole Regulativy funkčního využití území pro plochy, v podkapitole Chaty určené k modernizaci v odstavci *Charakteristika území*, se vypouští druhá věta.
19. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v kapitole Regulativy funkčního využití území pro plochy, v podkapitole Chaty určené ke stavební uzávěře, v odstavci *Charakteristika území*, se vypouští druhá věta.
20. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v podkapitole Chaty určené ke stavební uzávěře, v odstavci *Nepřípustné využití území, činnosti a stavby*, se v odrážce VII. vypouští text "včetně pronajímání chat k přechodnému pobytu".
21. V příloze č. 1 Regulativy funkčního využití území, v kapitole Regulativy funkčního využití území pro plochy, se za podkapitolu Místní obousměrná komunikace doplňuje nová podkapitola „Komunikace v lokalitě Na Skalách“ s následujícím textem:
 - „*Hlavní využití*:
 - komunikace místního významu pro dopravní obsluhu lokality na Skalách.
 - Přípustné využití*:
 - automobilová, pěší a cyklistická doprava
 - parkování, chodníky
 - zelené pásy
 - inženýrské sítě
 - Nepřípustné využití*:
 - veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
 - Pravidla pro uspořádání území*:
 - minimální šířka veřejného prostranství 6,5 m

- dešťové vody z komunikace v lokalitě Na Skalách budou zasakovány v profilu veřejného prostranství“
22. V příloze č. 2 Regulativy prostorového uspořádání území, v kapitole Obecné požadavky, se vypouští druhý odstavec.
23. V příloze č. 2 Regulativy prostorového uspořádání území, v kapitole Požadavky na nové stavby pro bydlení v nově navržených lokalitách, v odstavci III., v odrážce *Velikost parcel* se za slova 950 m² vkládá text: " v lokalitě Na Skalách je výjimečně přípustná menší minimální velikost parcely, a to jednak v případě dříve oddělených pozemků (v roce 2019 a dříve) a jednak v případě potřeby rozšíření komunikace Na Skalách na požadované parametry na úkor přílehlé parcely; velikost parcely nesmí však v těchto případech klesnout pod 850 m².“
24. V příloze č. 3 Veřejně prospěšné stavby, se vypouští věta " Ve Změně č.2 jsou vymezeny tyto plochy:" a dále celý odstavec VPS č. 1 a nahrazuje se novým textem, který zní:
- " **VPS č.1a** - komunikace místního významu pro obsluhu obytné zóny Na Skalách, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny.
- VPS č.1b** - komunikace místního významu pro obsluhu obytných zón v severozápadní části obce, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytných zón".

Textová část Změny č. 6 ÚPNSÚ obsahuje 5 číslovaných stran.

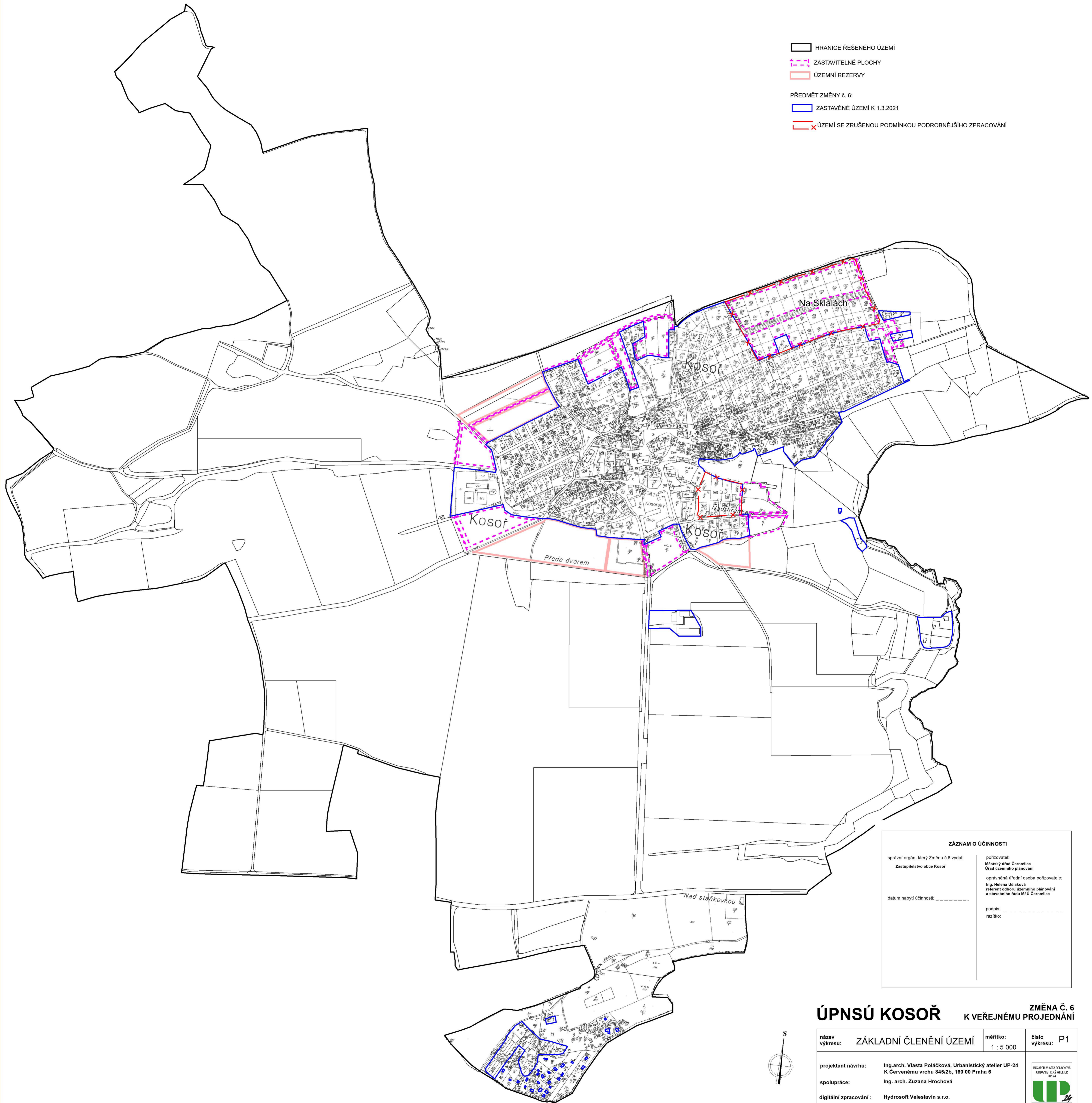
Grafická část návrhu Změny č. 6 obsahuje výkres:

- Výkres základního členění území, (celý) 1 : 5 000
- Hlavní výkres, (výřez) 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, (výřez) 1 : 5 000

Pozn.: Výkres technické infrastruktury není změnou č. 6 dotčen.

LEGENDA


- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - ZASTAVITELNÉ PLOCHY
 - ÚZEMNÍ REZERVY
- PŘEDMĚT ZMĚNY č. 6:
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.3.2021
 - x ÚZEMÍ SE ZRUŠENOU PODMÍNKOU PODROBNĚJŠÍHO ZPRACOVÁNÍ

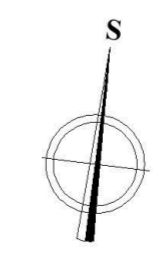


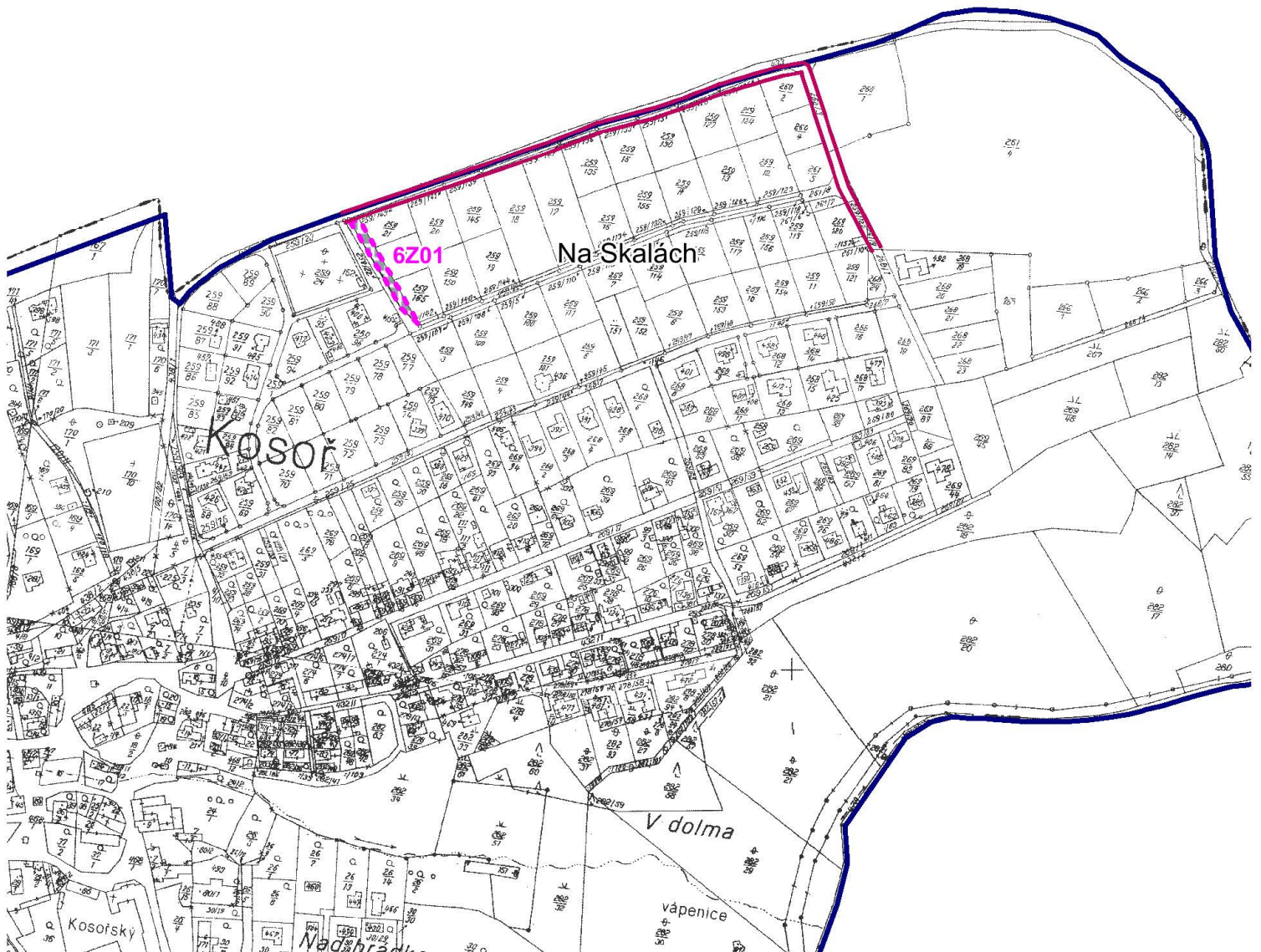
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který Změnu č.6 vydal: Zastupitelstvo obce Kosov	pořizovatel: Městský úřad Černošice Úřad územního plánování
datum nabytí účinnosti: _____	oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Helena Ušáková referent odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice
	podpis: _____ razítko: _____

ÚPNSÚ KOSOŘ ZMĚNA Č. 6
K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

název výkresu: ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	měřítko: 1 : 5 000	číslo výkresu: P1
projektant návrhu: Ing.arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24 K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6		
spolupráce: Ing. arch. Zuzana Hrochová		
digitální zpracování: Hydrossoft Veleštin s.r.o.		
zadavatel: Obec Kosov pořizovatel: Městský úřad Černošice	číslo smlouvy: 032017	datum: 03/2021
	číslo paré:	





 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

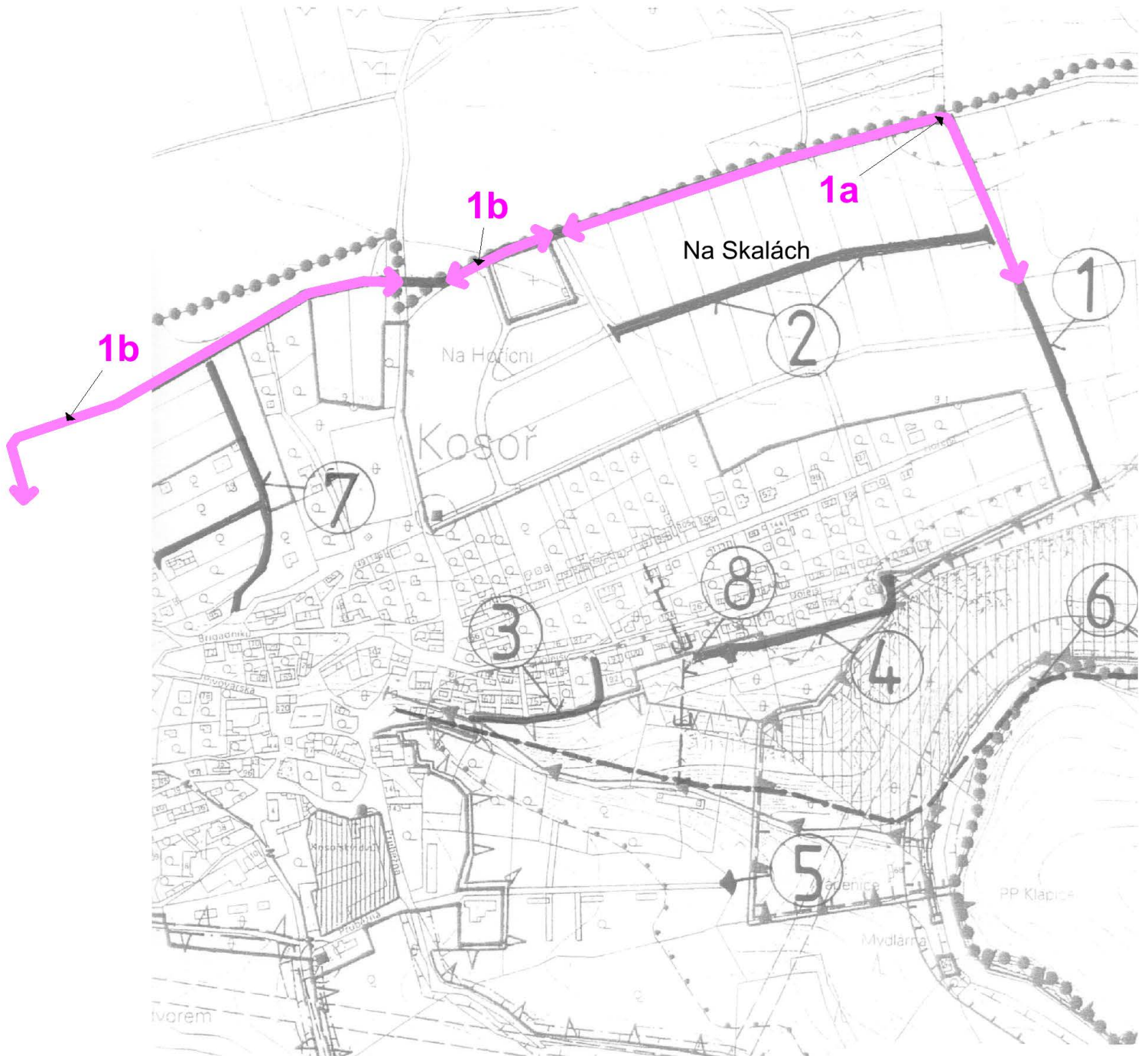
 6Z01 ZMĚNA VYUŽITÍ DŘÍVE VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

 MÍSTNÍ KOMUNIKACE - NÁVRH

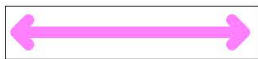
ZMĚNA KATEGORIE DŘÍVE VYMEZENÉ KOMUNIKACE
PŮVODNĚ MÍSTNÍ OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE:

 KOMUNIKACE V LOKALITĚ NA SKALÁCH - NÁVRH

ZMĚNA č. 6 ÚPNSÚ KOSOŘ
HLAVNÍ VÝKRES
1 : 5 000



LEGENDA ZMĚNY č. 6



ZMĚNA OZNAČENÍ DŘÍVE VYMEZENÉ VPS
 - VPS č.1a
 - VPS č.1b

ZMĚNA č. 6 ÚPNSÚ KOSOŘ
 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
 1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	3
2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje (PÚR)	3
2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje	4
3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	4
5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	5
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	5
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	5
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	5
9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území.....	5
9.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
9.3 Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
9.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	6
9.4.1 Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	6
9.4.2 Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	7
9.4.3 Zdůvodnění koncepce občanského vybavení	8
9.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	8
9.6 Zdůvodnění úprav podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání	9
9.6.1 Regulativy funkčního využití území	9
9.6.2 Regulativy prostorového uspořádání území	10
9.7 Zdůvodnění vymezení a změn veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	10
9.8 Zdůvodnění zrušení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,	10
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	10
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	11
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	11
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	11
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	13

C.	Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	13
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.....	14
E.	Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	14
F.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	14
G.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	14
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	14
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	15
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH	15
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	15

vysvětlivky použitých zkratk

PÚR ČR Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1

SZ Stavební zákon v platném znění

ZÚR Zásady územního rozvoje (Středočeského kraje, vč. Aktualizace č. 1 a č. 2

ÚPNSÚ územní plán sídelního útvaru

ÚSES územní systém ekologické stability

Příloha č. 1: Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona ke společnému jednání o Návrhu změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř (dále jen "Návrh") konanému dne 24. 2. 2020.

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

V současné době platí pro území obce Územní plán sídelního útvaru Kosoř (dále jen „ÚPNSÚ Kosoř“) schválený v roce 1997, ve znění pozdějších změn č. 1 (z r. 1998) a č. 2 (z r. 2002) a č. 5 (z r. 2016). Změna č. 3 a č.4 se dosud projednává a nebyla vydána.

O pořízení Změny č. 6 územního plán sídelního útvaru Kosoř (dále jen „Změna č. 6 ÚPNSÚ Kosoř“) rozhodlo zastupitelstvo obce Kosoř dne 5.4. 2017 usnesením č. 5. Podkladem pro rozhodnutí byl návrh na pořízení změny územního plánu, podaný spolkem Na Skalách, Kosoř, ze dne 5.12.2016, kde je z důvodu posunu hranic katastrálního území potřeba prověřit dopravní obsluhu lokality Na Skalách.

Návrh změny č. 6 Územního plánu sídelního útvaru Kosoř zpracovala Ing. arch. Vlasta Poláčková, ČKA 841 v prosinci 2019 podle Zadání změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř, schváleného zastupitelstvem obce Kosoř dne 16.5.2018.

Pořizovatel oznámil opatřením č. j. 3916/2020 OUP ze dne 17. 1. 2020 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu změny č. 6 Územního plánu sídelního útvaru Kosoř.

Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh změny č. 6 Územního plánu sídelního útvaru Kosoř, zpracovaný Ing. arch. Vlastou Poláčkovou a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh změny č. 6 Územního plánu sídelního útvaru Kosoř. Oznámení o doručení Návrhu změny č. 6 Územního plánu sídelního útvaru Kosoř bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Kosoř, Průběžná 260, Kosoř, 252 26 Třebotov dne 22.1.2020. Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř mohl každý uplatnit své připomínky. Sdělením č. j. MUCE 3946/2020 OUP ze dne 3.2.2020 pořizovatel v souladu s § 23a odst. 1 stavebního zákona vyrozuměl oprávněného investora o zveřejnění Návrhu změny č. 6 Územního plánu sídelního útvaru Kosoř.

Zohlednění stanovisek dotčených orgánů a připomínek je uvedeno jako příloha č. 1 Odůvodnění.

Pořizovatel předložil Krajskému úřadu Středočeského kraje podklady pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 24466/2020 OUP ze dne 9.4.2020. Návrh změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č. j. 057969/2020/KUSK ze dne 22.4.2020. Krajský úřad neshledal v předloženém materiálu žádné rozpory, potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a je tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje (PÚR)

Změna č. 6 ÚPNSÚ Kosoř je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace 1 (2015).

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

Změna č. 6 ÚPNSÚ Kosoř není vzhledem ke svému charakteru a rozsahu (úprava podmínek pro využití dříve vymezené zastavitelné plochy a její dopravní obsluhu) v rozporu se žádnou z priorit PÚR.

2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje

Změna č. 6 je v souladu se ZÚR Středočeského kraje v platném znění.

Změna č. 6 ÚPNSÚ Kosoř není vzhledem k rozsahu a charakteru v rozporu se ZÚR. Ze ZÚR nevyplývají pro zpracování Změny č. 6 žádné požadavky.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

Změna č. 6 ÚPNSÚ Kosoř je v souladu s **cíli a úkoly územního plánování**.

Předmětem Změny č. 6 je úprava podmínek pro využití dříve vymezené zastavitelné plochy a její dopravní obsluhu.

Změnou č. 6 nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy a nejsou dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty ani hodnoty nezastavěného území.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

Změna č. 6 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

Požadavky dotčených orgánů, které vyplynuly z projednání Zadání změny č. 6 (tabulkové vyhodnocení požadavků je součástí Zadání), byly řešeny takto:

- 1 Požadavek HZS vychází z obecně platných předpisů; více v kap. 12., A.2.3 Odůvodnění.
- 4 Požadavek KÚSK (souhrnné vyjádření) je obecný, obytná zástavba nesousedí s výrobou; více v kap. 12., A.1.3 Odůvodnění.
- 11 Požadavek MěÚ Černošice, odbor ŽP: Změna č. 6 se nedotýká pozemků lesa, dotčeno je pouze ochranné pásmo lesa; více v kap. 12., A.3.3. Odůvodnění.
- 21 Požadavky CHKO Český kras, pokud byly vyhodnoceny jako opodstatněné, jsou zapracovány do Změny č.6; více viz kap. 12., A.1.3 Odůvodnění.

viz § 50 odst. 2 a3 Stavebního zákona

K Návrhu změny č.6 neuplatnil při společném jednání žádný dotčený orgán požadavek na řešení.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vzhledem k rozsahu a charakteru Změny č. 6 nebylo v Zadání Změny č. 6 vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj požadováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje požadováno.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje požadováno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Předmětem Změny č. 6 je především prověření dopravní obsluhy a regulativů pro využití dříve vymezené lokality (zastavitelné plochy) Na Skalách. Díky změně podmínek v území - zmenšení k.ú. Kosoř při obnově katastrálního operátu sousedního k.ú. Zadní Kopanina, není možné dodržet všechny podmínky původně stanovené pro realizaci zástavby v této lokalitě.

Změnou č. 6 byly dále odstraněny odkazy na již neplatnou legislativu a zjevné rozpory se současně platnou legislativou a dále některé nepřesnosti a rozpory v závazné části ÚPNSÚ Kosoř po Změně č.2 (Vyhláška č. 1/2002 obce Kosoř + její přílohy č. 1-3 a Hlavní výkres), vzniklé patrně sloučením předchozích změn č. 1 a č. 2 s ÚPNSÚ. Jednotlivé úpravy jsou popsány v následujícím textu.

9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Změnou č. 6 je aktualizováno zastavěné území v celém správním území obce. Je vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ). Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“ a dále pozemky uvedené v bodech a) - d) odst. 2) § 58 SZ.

Zastavěné území vykazuje stav k 1. 3. 2021.

Viz bod 1. Výroku.

9.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 6 je zachována základní koncepce rozvoje území a nejsou dotčeny hodnoty území.

9.3 Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Navržená urbanistická koncepce není Změnou č. 6 dotčena.

Změna č. 6 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy a plochy přestavby, pouze v rámci dříve vymezené zastavitelné plochy (lokality) Na Skalách navrhuje rozšíření místní komunikace na západním okraji plochy u hřbitova (plocha změny **6Z01**) na úkor navržené plochy pro bydlení tak, aby mohly být komunikace pro obsluhu lokality zokruhované.

Změna č. 6 se nedotýká systému sídelní zeleně.

Změna č. 6 prověřila požadavek Zadání na návrh veřejného prostranství s parkovou úpravou v lokalitě Na Skalách. Vzhledem k tomu, že na základě návrhu platného ÚPNSÚ, který s plochou zeleně nepočítal, byla tato lokalita rozparcelována a rozprodána jako stavební pozemky, není již možné v lokalitě plochu zeleně vymežit. V nově navržených komunikacích se dle regulativů počítá s výsadbou pásů veřejné zeleně, počítá s nimi i dokumentace k územnímu rozhodnutí. Tato liniová zezeň zlepšuje pohodu prostředí a mikroklima v lokalitě.

9.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

9.4.1 Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Celková koncepce dopravní infrastruktury není Změnou č. 6 dotčena.

Předmětem Změny je dopravní obsluha dříve vymezené lokality Na Skalách, protože se změnily podmínky v území. Hlavním důvodem jsou změny, ke kterým došlo při obnově katastrálního operátu na sousedním k.ú. Zadní Kopanina, při kterém byl na severním okraji k.ú. Kosoř "odkrojen" pás území široký řádově několik metrů. Obousměrnou místní komunikaci pro obsluhu lokality Na Skalách, tak jak byla navržena v platném ÚPNSÚ, zde nelze proto realizovat.

Přístup k lokalitě komunikací severně od hřbitova je šířkově nedostatečný a rozšíření na území hl. m. Prahy (k.ú. Zadní Kopanina) možné není. Hlavní přístup do lokality bude ze stávající ulice Štěrková do ulice Na Skalách na východním okraji lokality (až po navrženou komunikaci středem lokality bude řešena jako obousměrná) a dále bude pokračovat k severnímu okraji a po severním okraji jako jednosměrná, kolem východní strany hřbitova se bude vracet na středovou komunikaci (obousměrná). Toto řešení je i v souladu s dokumentací k územnímu rozhodnutí, které je pro lokalitu zpracované. Ta předpokládá šířku uličního prostoru 9 m, u komunikace na severním okraji 6,7 m.

Z těchto důvodů je problematická část komunikace Změnou č.6 vymezena jako samostatná kategorie **Komunikace v lokalitě Na Skalách** a jsou pro ni stanoveny regulativy. Tyto regulativy umožní realizovat jednosměrnou komunikaci, pro kterou zde bude dostatečné veřejné prostranství (minimálně 6,5 m – v souladu s právním předpisem). Regulativy požadují také technické řešení komunikace umožňující vsakování dešťových vod v profilu veřejného prostranství (viz bod 21. Výroku).

Komunikace navržená na východním a severním okraji sídla byla platným ÚPNSÚ navržena jako jeden celek (ve výkrese Veřejně prospěšné stavby označena č. 1) a její realizaci v celé délce bylo podmíněno zahájením výstavby v lokalitě Na Skalách. Z výše uvedených důvodů není možné uvedenou komunikaci použít k přístupu do lokality od západu, proto je rozdělena na 2 části:

- východní a severní - až ke hřbitovu (ve výkrese Veřejně prospěšných staveb, dále též VPS, je nově označena 1a)

- zbývající - od hřbitova západním směrem (ve výkrese VPS nově označena 1b).

Výstavba v lokalitě je podmíněna pouze částí VPS 1a.

9.4.2 Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury navržená platným ÚPNSÚ není Změnou č. 6 dotčena, proto není součástí Změny č. 6 ani výkres technické infrastruktury. Podrobné řešení technické infrastruktury je součástí dokumentace k územnímu rozhodnutí.

Vnější požární voda bude v případě potřeby odebírána z požární nádrže v centru obce. Veřejný vodovod není dimenzován na odběr požární vody.

Změna č.6 nenavrhuje žádné nové plochy pro výstavbu, takže nároky na technickou infrastrukturu jsou beze změny.

V souvislosti s připomínkou Pražské vodohospodářské společnosti a.s., která upozornila na limity dodávaného množství pitné vody z pražské vodovodní sítě a na limity množství odpadních vod předávaných z Kosoře, které jsou zasmulovány, bylo prověřeno, že v těchto limitech je dostatečná rezerva pro napojení lokality Na Skalách.

Pro lokalitu je zpracována dokumentace pro územní řízení (změna 09/2016 (Ing. Jiří Jodl - ISP inženýring, stavby, projekce), ze které je převzata následující základní bilance spotřeby pitné vody a množství odpadních vod:

Počet připojovaných RD 23 á 3,5EO ve výhledu 44 RD á 3,5EO = 154EO, výpočty jsou provedeny na výsledný celkový stav lokality.

Spotřeba pitné vody pro lokalitu Na Skalách

$44RD \times 3,5EO = 154 EO$

$QD = 154 \times 100 = 15400 \text{ l/den} = 15,40 \text{ m}^3/\text{den}$

$QMAX = 1,5 \times QD = 23,1 \text{ m}^3/\text{den}$

$QH = 2,1 \times QMAX = 0,56 \text{ l/s}$

Splaškové vody z lokality Na Skalách

Stanovení BSK5: $154 \times 60 = 9,24 \text{ Kg BSK5/den}$

Množství splaškových vod vychází ze spotřeby pitné vody = $23,1 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. cca $8400\text{m}^3/\text{rok}$.

K celkovým bilancím a limitům dohodnutým mezi společnostmi Pražské vodovody a kanalizace a.s. a Aquaconsult spol. s.r.o. se vyjádřila společnost Aquaconsult spol.s.r.o. dne 15.2.2021 dopisem pod značkou 18/2021/Č/VaK.

PITNÁ VODA

Limitní množství spotřeby vody je dáno aktuálně nasmlouvaným množstvím mezi Pražskou vodohospodářskou společností a.s. a Aquaconsultem spol. s r.o. (provozovatel sítě na území obce Kosoř).

Citujeme: „**Limit vody předávané z Prahy je dostačující, jak pro připojení pouze lokality Na Skalách (výpočet Ing. Jodla var 1), tak pro případné připojení všech ploch dle ÚP)**“ (výpočet Ing. Jodla var. 2).

ODPADNÍ VODA

Citujeme: „Potřeba lokality Na skalách je s rezervou spočítána Ing. Jodlem na $10\ 000 \text{ m}^3/\text{rok}$. Pro připojení pouze lokality Na skalách jsou sjednané limity dostačující. Navíc se jedná o projekční limity. Reálný průměr spotřeby vody na obyvatele obce Kosoř je cca 70 l/os//den s rezervou. Pak je potřeba vody lokality Na skalách max.: $7\ 051 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Započítáváme i nedopojené a již vydané povolení na připojení na vodovod v počtu 17 za poslední 4 roky. Všechna vydaná stanoviska byla následně realizována. Může existovat historicky neosazená vodoměrná šachta, ale bude to minimální počet, který neovlivní celkovou bilanci. V současné době k 31.12. 2020 evidujeme 339 OM a VP. Průměrná spotřeba OM je 112,2 m³/rok, což reálně znamená 0,307 m³/den na OM. Na osobu a den je to 76,75 l/den.

Problematika podružných zálivkových vodoměrů: celkové množství dodatků ke smlouvám je 32 pro obec Kosoř. Celkem 1010 m³ za rok 2020 pitné vody nevypouštěné do kanalizace. Z celkového objemu fakturace se jedná o 1,1 % . Pokud by se posuzovala možnost připojení všech možných ploch dle ÚP, pak podle výpočtu Ing. Jodla var. 2 je limit vody předané k čištění nedostačující. Pokud ovšem i zde použijeme reálnější přepočtení spotřeby pitné vody dostaneme se při plánovaných 444 obyvatel na roční hodnotu 17 016 m³. Výpočet je uveden včetně započtení tzv. denní nerovnoměrnosti.

Reálná spotřeba na den je v součtu 31,08 m³/den. Při započtení denní nerovnoměrnosti, pak činí 46,6 m³/den. Celkem za rok již výše uvedených 17 016 m³. Pokud použijeme výpočet reálných m³/den bez započtení denní nerovnoměrnosti, pak dostaneme číslo: 11 344 m³/rok. Ani v tomto případě by se nemusel před napojováním dalších lokalit limit změnit. Celkový rozdíl v limitu vypouštění odpadních vod se započtením roku 2020 činí 12 866 m³ pro celou obec Kosoř (rezerva 32,1 % z celkového objemu OV).

Na druhé straně i vzhledem k limitům sjednaným na dodávky pitné vody (zde čerpáme ze smluvního limitu pouze 37,4 %) a následně vody odpadní se nejví jako problematické, že by PVK , respektive PVS požadovala nějaké investiční příspěvky na odvádění OV v limitech podle pitné vody (115 000 m³ součtu).

Tento limit ovšem, jak z výše uvedeného bilančního propočtu vyplývá, není třeba měnit ani na pitné ani na odpadní vodě.“

9.4.3 Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení není Změnou č. 6 dotčena, ze Zadání nevyplývuly žádné požadavky na vymezení ploch pro občanské vybavení.

9.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není Změnou č. 6 dotčena. Změnou nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy a plochy změn v krajině.

Změna č. 6 se nedotýká vymezených prvků ÚSES.

V textové části vztahující se k ÚSES (Vyhláška č. 1/2002) jsou v článku 4 provedeny úpravy, které uvádějí do souladu textovou a grafickou část:

pojem „hranice regionálního biocentra“ je nahrazen pojmem „hranice územního systému ekologické stability“, protože na území obce se nachází rovněž regionální a lokální biokoridor (viz bod 6. Výroku).

V charakteristice území je ze stejného důvodu nahrazeno slovo “biokoridor“ slovem „ÚSES“ (viz bod 8. Výroku).

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

9.6.1 Regulativy funkčního využití území

(Vyhláška č. 1/2002 obce Kosoř a její příloha č. 1)

Změna č.6 doplňuje regulativy pro nově vymezenou plochu „Komunikace v lokalitě Na Skalách“. Dále byly Změnou č.6 upraveny některé formulace původních regulativů, které neodpovídají aktuální legislativě.

- Ve vyhlášce č. 1/2002 obce Kosoř v článku 3, odst. (3) je do seznamu ploch doplněna chybějící plocha, pro kterou byly stanoveny regulativy funkčního využití území v příloze č. 1 této vyhlášky, a to **Nízkopodlažní bydlení** (viz bod 3. Výroku).
- V příloze č. 1 Vyhlášky je u Ploch obytné zástavby venkovského charakteru škrtnuta lokalita Na Skalách, protože v platném změně ÚPNSÚ v Hlavním výkrese, je zařazena do ploch Nízkopodlažní zástavby (viz bod 14. Výroku).
- Změna č. 6 upravuje regulativy funkčního využití pro **Nízkopodlažní bydlení**, kam je zařazena lokalita Na Skalách. Z podmínky minimální velikosti parcely 950 m² je povolena výjimka, protože některé dříve oddělené parcely jsou o něco menší. Dále na severním okraji lokality bude v případě potřeby rozšíření komunikace možné provést toto rozšíření na úkor přilehlých parcel, které by jinak nevyhověly podmínce minimální rozlohy (viz bod 16. Výroku).
- Dále je upravena podmínka pro vydání stavebního povolení, které je nově podmíněno realizací pouze části komunikace označené původně jako VPS č.1. Komunikace byla navržena jako obousměrná a byla určena pro obsluhu severní části sídla, nejen lokality Na Skalách. Vzhledem k omezeným prostorovým podmínkám popsaným v kapitole 9.4 odůvodnění, je komunikace v prostoru u hřbitova rozdělena na dvě části a vydání stavebního povolení je podmíněno realizací části 1a. Zároveň se ruší podmínka obousměrné komunikace. (viz bod 17. Výroku).
- Z regulativů pro **Plochy chat určených k modernizaci a Plochy chat určených ke stavební uzávěře** je z charakteristiky území vyškrtnuta věta "Na plochách takto vymezených nelze bydlet a nemohou být místem trvalého pobytu ve smyslu zákona č.133/2000 Sb.", protože územní plán nemůže upravovat místo trvalého pobytu. Navíc u chat určených k modernizaci je tato podmínka je v rozporu s přípustným využitím, které připouští i bydlení v RD. Obdobně je z nepřípustného využití u chat určených k modernizaci vypuštěno pronajímání chat k přechodnému pobytu (viz bod 18., 19., 20. Výroku).
- Změna č.6 doplňuje regulativy pro nově vymezenou plochu **Komunikace v lokalitě Na Skalách**, tak aby bylo možné zde splnit podmínky územního plánu (týkající se obousměrnosti a minimální šířky komunikace) a komunikaci zde vymežit. Regulativy umožní realizovat jednosměrnou komunikaci, pro kterou zde bude dostatečné veřejné prostranství (minimálně 6,5 m – v souladu s právním předpisem). Regulativy požadují také technické řešení komunikace umožňující vsakování dešťových vod v profilu veřejného prostranství (viz bod 21. Výroku).

Poznámka:

- *U některých ploch nestanovuje původní územní plán regulativy a Změna č.6 je nedoplněna, protože nemá takové zadání.*

9.6.2 Regulativy prostorového uspořádání území

(příloha č. 2 Vyhlášky č. 1/2002 obce Kosorž)

Z přílohy č.2 vyhlášky se vypouští druhý odstavec v kap. Obecné požadavky, který není v souladu s platnými právními předpisy. Řeší záležitost hlášení lidí k trvalému pobytu, což územnímu plánu nenáleží (viz bod 23. Výroku).

Další úprava byla v této příloze provedena v kapitole Požadavky na nové stavby pro bydlení v nově navržených lokalitách, v odstavci III., v odrážce Velikost parcel. Změna č.6 povoluje výjimku z minimální velikosti 950 m², protože některé dříve oddělené parcely jsou o něco menší. Dále na severním okraji lokality bude v případě potřeby rozšíření komunikace možné provést toto rozšíření na úkor přilehlých parcel, které by jinak nevyhověly podmínce minimální rozlohy (viz bod 26. Výroku a bod 23. Výroku).

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

Změnou č. 6 byly provedena tyto změny u dříve vymezené veřejně prospěšné stavby č.1 (příloha č. 3 Vyhlášky č. 1/2002 obce Kosorž):

Rozdělení a nové označení VPS

- **VPS č.1** je rozdělena na dvě části: **VPS č.1a**, **VPS č.1b**. Komunikace byla platným ÚPNSÚ navržena jako jeden celek a její realizaci v celé délce bylo podmíněno zahájením výstavby v lokalitě Na Skalách. Z důvodů uvedených v kap. 9.4 již není možné uvedenou komunikaci použít k přístupu do lokality od západu, proto je rozdělena na 2 části - 1a (východní část až ke hřbitovu) a 1b (od hřbitova západním směrem). Výstavba v lokalitě Na Skalách je podmíněna pouze východní částí komunikace (1a).

Změna č. 6 nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva.

9.8 Zdůvodnění zrušení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,

V platném ÚPNSÚ byly v Hlavním výkrese vyznačujícím stav po Změně č. 2 označeny dvě území určené k podrobnějšímu zpracování (z pohledu současně platné legislativy plochy s podmínkou zpracování územní studie), které Změna č. 6 ruší:

- **Nad Hrádkem:** plocha je již zastavěna, proto je podrobnější zpracování bezpředmětné.
- **Na Skalách:** podmínka je splněna, pro plochu byla zpracována studie a dokumentace k územnímu rozhodnutí a připravuje se zde výstavba.

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

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Změnou č. 6 nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

Změna č. 6 se týká úpravy podmínek využití dříve vymezené zastavitelné plochy Na Skalách a její dopravní obsluhy a neovlivní navazující území.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Změna č. 6 ÚPNSÚ je zpracována na základě schváleného Zadání. Požadavky vyplývající ze Zadání jsou řešeny v jednotlivých částech Změny č. 6 ÚPNSÚ.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Změnou č. 6 není dotčena celková koncepce rozvoje území.

- požadavky z PÚR

Z politiky územního rozvoje nevyplynuly pro Změnu č. 6 žádné požadavky. Změna č. 6 vzhledem ke svému charakteru respektuje všechny priority PÚR.

- požadavky ze ZÚR

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, včetně aktualizace č. 1 a 2, nevyplynuly pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

- požadavky vyplývající z ÚAP ORP Černošice

Z ÚAP nevyplynuly pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

A.1) Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 6 není vzhledem k jejímu charakteru dotčena urbanistická koncepce navržená platným územním plánem Kosoř. Změnou č. 6 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

A.1.1) Upřesnění požadavků ze ZÚR

- Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, včetně aktualizace č. 1 a 2, nevyplynuly pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

A.1.2) Upřesnění požadavků z ÚAP

- Z ÚAP nevyplynuly pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

A.1.3) Upřesnění dalších požadavků

- Prověření podmínek platného ÚPNSÚ:
 - Uvedená komunikace č. 1 je Změnou rozdělena na dvě části a výstavba v lokalitě Na Skalách je podmíněna pouze realizací části 1a, která je pro přístup k ploše a obsluhu jednotlivých stavebních parcel nezbytná. Viz. příloha č. 1 k vyhlášce č. 1/2002 obce Kosoř - kapitola Nízkopodlažní bydlení, odstavec Pravidla pro uspořádání území, odrážka VIII.
 - Nezbytný rozsah komunikací pro dopravní obsluhu lokality byl ponechán, bez těchto komunikací nelze obsloužit parcely vymezené v této lokalitě. Pro přístup do lokality bude však sloužit část komunikace označené původně č.1, nyní č.1a.
 - Potřebná šířka veřejného prostranství, jehož součástí je veřejně přístupná

komunikace, je dle obecně platných předpisů minimálně 8 m u obousměrné komunikace; 6,5 m u jednosměrné. U komunikace na severním a východním okraji lokality, která byla platným ÚPNSÚ zařazena do obousměrných komunikací (regulativy je stanovena její minimální šířka 9 m), nelze tuto šířku dodržet a rozšířit komunikaci severním směrem již nelze, protože se nachází na hranici s hl. m. Prahou, k.ú. Zadní Kopanina. Komunikace je proto přeřazena z kategorie Místní obousměrná komunikace do kategorie **Komunikace v lokalitě Na Skalách** a bude navržena jako jednosměrná. Vzhledem k nepřesnosti mapového podkladu a překryvu pozemků na k.ú. Zadní Kopanina (vektorová mapa) a Kosoř (rastrová mapa) nelze tuto komunikaci v měřítku územního plánu přesně zakreslit. Bude nutné její vytyčení v dalším stupni dokumentace po zaměření všech pozemků.

- Původní podmínka na minimální velikost parcel 950 m², stanovená v ÚPNSÚ, je zachována, je však doplněna výjimka, že v případě dříve vymezených parcel nebo potřeby rozšíření komunikace na požadované parametry, na úkor přilehlé parcely, je přípustná menší minimální velikost parcely, ne však méně než 850 m².
 - Jde o dříve vymezenou plochu určenou k nízkopodlažní zástavbě. Podmínky pro její využití, které by ovlivnily negativní vliv omezující obytnou zástavbu, nejsou Změnou č. 6 dotčeny. Od vymezení této plochy se nezměnily ani podmínky v území.
 - Vymezení zelených pásů bylo předmětem dokumentace k územnímu rozhodnutí, která je navrhuje v souladu s regulativy pro místní komunikace v šíři 2,5 m + 0,5 m. Vymezení 4 m pásu zeleně podél komunikace na severním okraji lokality Na Skalách dle požadavku CHKO, je problematické. Platný ÚPNSÚ zde navrhl obousměrnou komunikaci v šířce 9 m, s čímž bylo počítáno při parcelaci a vymezení veřejného prostranství pro komunikaci. Při obnově katastrálního operátu na sousedním katastru Zadní Kopanina bylo ale ubráno z k.ú. Kosoř řádově několik metrů. Komunikaci bude nutné rozšířit na úkor stavebních parcel alespoň na parametry jednosměrné komunikace, další rozšiřování veřejného prostranství je vzhledem k tomu, že pozemky zakoupili stavebníci za cenu stavební parcely, těžko proveditelné. Vymezit zelený pás územním plánem Kosoř na cizím správním území rovněž není možné.
 - veřejné prostranství s vegetační parkovou úpravou není Změnou č. 6 navrženo, protože s ní nepočítal dosud platný ÚPNSÚ, na základě kterého byla lokalita rozparcelována na stavební parcely.
- Změna č. 6 svými charakterem a rozsahem nemá vliv na urbanistickou koncepci, původně navrženou v ÚPNSÚ Kosoř.
 - Zastavěné území je aktualizováno, je zakresleno ve výkresové části změny č. 6.

A. 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1) Upřesnění požadavků ze ZÚR

- Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, včetně aktualizace č. 1 a 2, nevyplývají pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

A.2.2) Upřesnění požadavků z ÚAP

- Z ÚAP nevyplývají pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

A.2.3) Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Celková koncepce dopravní infrastruktury není Změnou č. 6 dotčena. Přehodnocení dopravní obsluhy lokality Na Skalách je uvedeno v kap. 9.4 tohoto odůvodnění.

- Pro minimální šířku veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, jsou závazné obecně platné předpisy, které stanovují 8 m v případě obousměrné komunikace; 6,5 m pro jednosměrné. ÚPNSÚ stanovuje minimální šířku veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace na 9 m. Řešení konkrétních požadavků požární ochrany bude předmětem dalšího stupně dokumentace, dle platného změny zákona 133/1985 Sb., §31, odst. (1), písm. b) se státní požární dozor na úseku územního plánování vykonává pouze posuzováním regulačních plánů, pokud nahrazují územní rozhodnutí. Požadavek uplatněný HZS překračuje podrobností rámec územního plánu.
- Regulativy pro plochy místních komunikací připouští pěší i cyklistický provoz. Podrobné řešení profilu navržených komunikací bude předmětem následné dokumentace.

Technická infrastruktura

- Koncepte technického vybavení není Změnou č. 6 dotčena
- Zajištění lokality požární vodou bude řešeno v dalším stupni dokumentace. Státní požární dozor na úseku územního plánování vykonává pouze posuzováním regulačních plánů, pokud nahrazují územní rozhodnutí.
- Při zpracování Změny č.6 byly prověřeny bilance spotřeby pitné a odpadní vody pro lokalitu Na Skalách i obec Kosoř jako celek včetně dalších územním plánem navržených zastavitelných ploch. Bylo zjištěno, že limity dohodnuté se správci sítí jsou pro navržený rozvoj obce Kosoř dostatečné.

Občanské vybavení

- Koncepte občanského vybavení není Změnou č. 6 dotčena. Ze Zadání nevyplývají požadavky na vymezení zastavitelných ploch pro občanské vybavení.

A.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1) Upřesnění požadavků ze ZÚR

- Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, včetně aktualizace č. 1 a 2, nevyplývají pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

A.3.2) Upřesnění požadavků z ÚAP

- Z ÚAP ORP Černošice nevyplývají pro Změnu č. 6 žádné požadavky.

A.3.3) Upřesnění dalších požadavků

- Vzhledem k charakteru Změny č. 6 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.
- Lesní pozemky nejsou Změnou č. 6 dotčeny. Pásmo do vzdálenosti 50 m od hranice lesa zasahuje do okraje lokality Na Skalách, ale jde o dříve vymezenou plochu. Výstavba v tomto pásmu podléhá souhlasu orgánu ochrany lesa.

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

- Požadavky na vymezení územních rezerv nebyly v Zadání uplatněny a Změna č. 6 je nevymezuje.

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

- Změnou č. 6 je VPS č.1 rozdělena na dvě části, protože původně stanovená podmínka pro zahájení výstavby v lokalitě Na Skalách požadující realizaci této komunikace v celém rozsahu je v současné době nereálná a stavebníky blokuje v zahájení výstavby. Část nezbytná pro obsluhu lokalita Na Skalách je označena jako VPS č.1a, zbývající část jako VPS č.1b. Viz též kapitola 9.9.

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

Požadavky nebyly v Zadání uplatněny a Změna č. 6 je nově nevymezuje.

V platném ÚPNSÚ byly v Hlavním výkrese vyznačujícím stav po Změně č. 2 označeny dvě území určené k podrobnějšímu zpracování (z pohledu současně platné legislativy plochy s podmínkou zpracování územní studie), které Změna č. 6 ruší:

- **Nad Hrádkem:** plocha je již zastavěna, proto je podrobnější zpracování bezpředmětné.
- **Na Skalách:** podmínka je splněna, pro plochu byla zpracována studie a dokumentace k územnímu rozhodnutí a připravuje se zde výstavba.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení Změny č. 6 nebylo požadováno.

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

Obsah Změny č. 6 je přizpůsoben rozsahu a charakteru změny.

Textová část je zpracována jako změna a doplněk závazné částí ÚPNSÚ Kosoř po změně č. 2 (Vyhláška o závazných částech ÚPNSÚ vč. příloh 1-3).

Grafická část Změny č. 6 je zpracována ve výřezech příslušných výkresů v rozsahu měněných částí. Výkres základního členění území je dle požadavku Zadání zpracován v rozsahu celého území obce. Výkres technického vybavení není změnou č. 6 dotčen, proto není zpracován.

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

Dotčený orgán - Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Proto v Zadání změny č. 6 nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)

Ve Změně č. 6 nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

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

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

Změna č. 6 nevymezuje nové zastavitelné plochy. Vzhledem ke svému charakteru (úprava podmínek pro využití dříve vymezené zastavitelné plochy) nemá tedy důsledky na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Do dříve vymezené lokality Na Skalách zasahuje ochranné pásmo lesa (50 m od okraje lesa). Lokalita byla vymezena platnou územně plánovací dokumentací pro nízkopodlažní bydlení a takto také byla projednána, schválena, není předmětem návrhu změny č. 6. Při umístění zástavby do vzdálenosti 50 m od okraje lesa musí být dodrženy podmínky stanovené pro zástavbu dotčeným orgánem ochrany lesa.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Bude doplněno dle výsledků projednání.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

viz § 50 odst. 2 a3 Stavebního zákona

viz Příloha č. 1: Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona ke společnému jednání o Návrhu změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř (dále jen "Návrh") konanému dne 24. 2. 2020.

K Návrhu změny č.6 byla pro společném jednání uplatněna připomínka společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s., Žatecká 110/2, 110 00 Praha 1 (DS 00951/20/2/02, 17.2.2020), která upozornila, že Obec Kosoř je napojena na pražskou vodovodní síť. Limity dodávaného množství vody jsou zaslavněny. Pokud budou limity uvedené ve smlouvě dodrženy, nemá PVS námitky k dalšímu rozvoji obce. Dále požaduje dodržení smluvních limitů uvedených v dohodě vlastníků provozně souvisejících kanalizací (což se týká i obce Kosoř).

Pořizovatel vyhodnotil tyto připomínky a formuloval pokyny pro doplnění dokumentace. Jedná se o prověření, že v těchto limitech je dostatečná rezerva pro napojení lokality Na Skalách i dalších rozvojových ploch obce. Toto prověření bylo provedeno a doplněno do Odůvodnění, do kapitoly 9.4.2 Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury.

Příloha č. 1: Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona ke společnému jednání o Návrhu změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kosoř (dále jen "Návrh") konanému dne 24. 2. 2020.

A/ Dotčené orgány:

Poř.č	Název DO/organizace:	Čj./ze dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 02869/2020 20.1.2020	bez připomínek	bez požadavku na řešení
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2020/010163-S 21.1.2020	bez připomínek	bez požadavku na řešení
4	Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5	010710/2020/KUKS 4.2.2020	koordinované stanovisko	
			ochrana přírody a krajiny: není příslušný	bez požadavku na řešení
			ochrana ZPF: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			ochrana lesů: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			ochrana ovzduší: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			posuzování vlivů na životní prostředí: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			prevence havárií: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
odbor dopravy: nemá připomínky	bez požadavku na řešení			
			odbor kultury: není příslušný	
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-18210-1/ČJ-2020-0100MN 31.1.2020	bez připomínek	bez požadavku na řešení
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	MZP/2020/500/140 16.3.2020	bez připomínek	bez požadavku na řešení

8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO8457/2020 17.1.2020	bez připomínek	bez požadavku na řešení
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-170086-11/OSM-2015 3.4.2020	bez připomínek	bez požadavku na řešení
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí,	S-MUCE 5250/2020 OŽP/Hru	Vodoprávní úřad: bez připomínek	bez požadavku na řešení
			Orgán ochrany přírody: není příslušný	bez požadavku na řešení
			Orgán ochrany ovzduší: není příslušný	bez požadavku na řešení
			Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství: bez připomínek	bez požadavku na řešení
			Orgán ochrany ZPF: není příslušný	bez požadavku na řešení
			Orgán státní správy lesů: bez připomínek	bez požadavku na řešení
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219,		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení

20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
21	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky - oddělení Správa CHKO Český kras, Karlštejn 85	MUCE 55966/2016 15.8.2016	bez připomínek	bez požadavku na řešení

B/ Sousední obce:

1	Obec Třebotov		Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení
2	Město Černošice		Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení
3	Obec Choteč		Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení
4	Obec Ořech		Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení
5	Hlavní město Praha		Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení

C/ ostatní připomínky

Poř.č.	Jméno/organizace/adresa		Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Povodí Vltavy, st. podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 15021 Praha 5	PVL-16814/2020/240-Št 3.3.2020	Jako oprávněný investor: bez připomínek	Bez požadavků na řešení
			Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy: bez připomínek	Bez požadavků na řešení
2	Pražská vodohospodářská společnost a.s., Žatecká 110/2, 110 00 Praha 1	DS 00951/20/2/02 17.2.2020	Z hlediska systému zásobování vodou: bez připomínek. Upozorňuje, že Obec Kosoř je na pražskou vodovodní síť. Limity dodávaného množství vody jsou zaslouženy. Pokud budou limity uvedené ve smlouvě dodrženy, nemá PVS námítky k dalšímu rozvoji obce.	V souvislosti s upozorněním Pražské vodohospodářské společnosti a.s., která upozornila na limity dodávaného množství pitné vody z pražské vodovodní sítě, které jsou zaslouženy, bylo prověřeno, že v těchto limitech je dostatečná rezerva pro napojení lokality Na Skalách. Do Odůvodnění Návrhu bylo doplněno posouzení kapacity zásobování vodou.
			Z hlediska systému odkanalizování: bez připomínek Upozorňuje, že roční množství odpadních vod předávaných z Kosoře je na základě "Dohody vlastníků provozně souvisejících kanalizací o jejich vzájemných právech a povinnostech" č. 2/011/15/2 ze dne 23.2.2015 stanoveno na 40 000 m ³ /rok, měsíční maximální množství na 4200 m ³ a denní maximální množství na 165 m ³ a požaduje dodržení smluvních limitů uvedených v dohodě vlastníků provozně souvisejících kanalizací.	V souvislosti s připomínkou Pražské vodohospodářské společnosti a.s., která upozornila na limity množství odpadních vod předávaných z Kosoře, které jsou zaslouženy, bylo prověřeno, že v těchto limitech je dostatečná rezerva pro napojení lokality Na Skalách. Do Odůvodnění Návrhu bylo doplněno posouzení množství odváděných splaškových vod.

D/ Krajský úřad jako nadřízený správní orgán			
	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	057969/2020//KUSK 22.4.2020	Krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu

Úplné znění ÚPNSÚ Kosoř po vydání změny č. 5 s vyznačením textu měněného změnou č. 6.

doplňené texty jsou červeně, rušené jsou modře a škrtnuté

Článek 1. Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Kosoř.
- (2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního využití území (příloha č.1) a prostorového uspořádání území (příloha č.2) správního území obce Kosoř a vymezuje veřejně prospěšné stavby (příloha č.3), pro které lze vyvlastnit pozemky a stavby nebo vlastnická práva k nim omezit. Vyhláška je závazným podkladem pro další stupně územně plánovací dokumentace a pro vypracování dokumentace staveb.
- (3) Vyhláška ruší Vyhlášku č.2/1997 a Doplněk č.1 vyhlášky č.2/1997.
- (4) Vyhláška vymezuje zastavěné území, které je zakresleno ve výkresu Základního členění území ÚPNSÚ Kosoř a vykazuje stav k 1. 3. 2021.

Článek 2 Rozsah platnosti

Vyhláška platí pro celé správní území obce Kosoř.

Článek 3. Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území řešeného územním plánem

- (1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání obce.
- (2) Území obce Kosoř se člení na části, které jsou vymezeny v "~~Plánu funkčního využití území~~" **Hlavním výkresu**, s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití, které jsou podrobně specifikovány v regulativech funkčního využití území.
- (3) Území obce Kosoř se člení na:
 - a) *plochy*:
 - plochy obytné zástavby venkovského charakteru;
 - **nízkopodlažní bydlení**;
 - plochy pro občanskou vybavenost;
 - plochy zemědělské výroby;

- plochy pro výrobu, výrobní služby, skladování;
- plochy sportu, rekreace a turistiky;
- chaty;
- chaty určené k modernizaci;
- chaty určené ke stavební uzávěře;
- plochy větších zahrad a sadů;
- plochy veřejné zeleně;
- komunikace a dopravní zařízení;
- plochy technické vybavenosti;
- plochy pro občanské vybavení s indexem konkrétní funkce.

b) krajinné území (zóny):

- plochy zemědělské výroby, sjednocené polnosti; (krajinná zóna s převažující zemědělskou činností, pole, louky, pastviny);
- plochy lesních porostů; (krajinná zóna s převažující přírodní funkcí);
- vodní plochy a toky.

(4) Pro každou plochu a krajinnou zónu je v regulativech funkčního využití území stanoveno:

- **charakteristika území**
- **hlavní využití dominantní**
- ~~přípustné využití jen za určitých podmínek~~
- **podmínečně přípustné využití**
- ~~ne~~přípustné využití
- **pravidla pro uspořádání území**

(5) Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje podle stavebního zákona, a jeho pozdějších změn, obec.

(6) V regulativech prostorového uspořádání území jsou uvedeny závazné požadavky na prostorové uspořádání a architektonické řešení nově navrhovaných a umísťovaných staveb.

Článek 4. Limity využití území

~~1. zastavitelné území~~

~~2. 1. hranice regionálního biocentra územního systému ekologické stability (dále též použita zkratka ÚSES)~~

~~3. 2. nezastavitelné území I. a II. zóny CHKO~~

~~4. hranice území pro podrobnější zpracování~~

Hranice zastavitelného území

~~Hranice zastavitelného území byla vymezena dle odst.(3) §139 písm.a) stavebního zákona, včetně zákona č.83/1998 Sb.~~

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Hranice ~~regionálního využití~~ ÚSES

Charakteristika území ~~biokoridoru~~ ÚSES:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení);
- nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- výstavba účelových a turistických pěších cest;
- revitalizace říčních toků.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu;
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné atd.):

Zákaz umísťování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury.

Nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.

Na území platí zároveň všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Nezastavitelné území I. a II. zóny CHKO

Režim se řídí *zákonem č. 114/92 Sb.*

Hranice ~~pro podrobnější zpracování~~

~~Hranice vymezuje území, pro které nelze vydat územní rozhodnutí nebo stavební povolení bez zpracování regulačního plánu nebo podkladu pro územní řízení, a to pro celé vymezené území, a s návrhem objemové regulace v tomto minimálním obsahu:~~

- ~~— uliční čára~~
- ~~— stavební čára~~
- ~~— funkční využití území~~
- ~~— hranice stavebních pozemků~~
- ~~— výjezdy na parcely~~
- ~~— směr hřebene.~~

~~V případě podkladů pro územní řízení bude navržená objemová regulace součástí podmíněného územního řízení.~~

Článek 5.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vymezen ~~ve výkresu Vyhodnocení záboru ZPF a ve výkresu Plán funkčního využití území.~~ **v Hlavním výkresu.** Pro ochranu územního systému ekologické stability jsou stanoveny limity dle čl.4.

Článek 6.

Veřejně prospěšné stavby

(1) Plochy pro nové veřejně prospěšné stavby (infrastruktura) jsou zakresleny ve výkresu "Vyhodnocení ploch pro veřejně prospěšné stavby" a jsou uvedeny v příloze č.3 této vyhlášky.

(2) Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb ~~podle §108 odst.2 písm.a) stavebního zákona,~~ pokud nebude řešení majetkoprávních vztahů dosaženo dohodou nebo jiným způsobem.

Článek 7.

Závěrečné ustanovení

(1) Veškeré změny a doplňky schváleného územního plánu projednává a schvaluje Obecní zastupitelstvo obce Kosoř.

(2) Úplná dokumentace územního plánu sídelního útvaru Kosoř je uložena:

- na Obecním úřadu v Kosoři;
- na Stavebním úřadu v Černošicích;
- ~~— na Okresním úřadu Praha — západ.~~
- **na MěÚ Černošice, úřadu územního plánování**
- **na Krajském úřadu Středočeského kraje**

(3) Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem:

Vyhláška má přílohy č.1, 2 a 3 .

PŘÍLOHA č. 1 VYHLÁŠKY

REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zásady využití území jsou dány jednak funkcí příslušného území (zóny) a jednak podmínkami přípustnosti event. výjimečné přípustnosti dalších, doplňujících funkcí. Regulativy nestanovují přesnou náplň území, stanovují pouze škálu přípustných možností a zároveň vylučují nepřípustné, které by prostor nepříznivě narušovaly nebo by neodpovídaly platným předpisům a normám.

Regulativy funkčního využití území pro plochy

Plochy obytné zástavby venkovského charakteru

Dominantní Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Zástavba venkovskými rodinnými domky spolu s ovocnými zahradami a s možností chovu drobného zvířectva, výhradně pro potřeby majitele. Jedná se o lokality „Nad hrádkem“, V Borovičkách“, „~~Na skalách~~“ a „U stadionu“.

Přípustné situovat:

- I. - lokalita "V Borovičkách": nízkopodlažní zástavba, podkroví, sedlová střecha;

dále:

- II. – maximálně dvoupodlažní obytné budovy s podkroví;
- III. - obchody, rest. zařízení, drobné řemeslné služby pro místní obyvatele;
- IV. - jiné malé živnostenské provozy;
- V. - menší ubytovací zařízení s parkováním na vlastním pozemku;
- VI. - zařízení místní správy, církevní, kulturní, sociální a zdravotní zařízení;
- VII. - klubovní sportovní zařízení;
- VIII. - nezbytné plochy technického vybavení území;
- IX. - malé hospodářské provozy a k nim příslušné bydlení.

Vylučuje se umístit do tohoto území:

- I. - aktivity a provozy, které jsou provázeny hlukem, zápachem nebo vyžadují používání těžké nákladní dopravy.

Potřebné kapacity pro obchodní síť, komerční zařízení, služby a servisy budou určeny především tržním systémem nabídky a poptávky a nejsou závazně specifikovány.

Nízkopodlažní bydlení

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí nových parcel. ~~nad 950m²,~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - bydlení v rodinných domech;
- II. - odstavování vozidel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby;

- IV. - plochy veřejné zeleně;
- V. - podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby nebo plochy;
- VI. - místní komunikace, účelové komunikace;

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - podnikatelská, zemědělská a lesní výrobní činnost, průmyslová a skladovací činnost s vlastními stavbami a prostory;

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami;
- II. - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- III. - nové rodinné domy mají nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví se střechami sedlovými. V odůvodněných případech lze dohodnout jiný architektonický tvar a výraz;
- IV. - pozemky rodinných domů mají minimálně 950m², **v lokalitě Na Skalách je výjimečně přípustná menší minimální velikost parcely, a to jednak v případě dříve oddělených pozemků (v roce 2019 a dříve) a jednak v případě potřeby rozšíření komunikace Na Skalách na požadované parametry na úkor přilehlé parcely; velikost parcely nesmí však v těchto případech klesnout pod 850 m².**
- V. Pozemky slouží rekreaci vlastníků. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky;
- VI. - provozovny živností mohou být umístovány pouze v rodinných domech. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách;
- VII. - nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;
- VIII. - na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu;
- IX. - podmínkou pro vydání stavebního povolení nových staveb v lokalitě [ozn.č.2 ve výkrese č.3 \(Vyhodnocení záboru ZPF\) Na Skalách](#) je realizace nové místní [obousměrné](#) komunikace ozn. č.1a ve výkrese pro veřejné prospěšné stavby.

Plochy pro výrobu, výrobní služby, skladování

Dominantní Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Jedná se o lokalitu „U skladového areálu“, kam lze do menších halových staveb situovat skladování nebo malé výrobní provozy lehkého průmyslu.

Přípustné situovat:

- I. - živnostenské provozy (např. krejčovské družstvo, restaurátoři apod.);
- II. - malé kompletační dílny;
- III. - velkoobchody drobného zboží;
- IV. - garáže a stání pro velká vozidla;
- V. - stavební dvory.

Podmínečně přípustné:

- I. - byty pro dozorčí a pohotovostní personál;
- II. - byty správců;
- III. - obchodní a stravovací zařízení;
- IV. - zařízení sociální a zdravotnická;
- V. - administrativní zařízení.

Plochy sportu, rekreace a turistiky

Dominantní Hlavní využití území, činnosti a stavby:

Účelem zóny je umožnit sportovní aktivity, oddych, rekreaci a rehabilitaci obyvatel i návštěvníků území (hřiště, posilovny, sauna a další sportovní zařízení).

Jedná se o plochy v lokalitě „Nad Hrádkem“, „U statku“ a „U stadionu“. Nové sportovní plochy budou navazovat na stávající sportoviště a budou dovybaveny plochami pro parkování. Do těchto lokalit lze situovat i doprovodné objekty související s příslušnou sportovně - rekreační činností.

Přípustné situovat:

- I. - sportovní klubovny, kuželník apod.;
- II. - zeleň rekreační, plošná;
- III. - příslušné technické vybavení
- IV. - parkovací plochy pro návštěvníky;
- V. - byty nezbytné pro provoz;
- VI. - občerstvení;
- VII. - sportovní servis.

Nepřípustné situovat:

- I. - průmysl;
- II. - živnostenské provozovny, služby;
- III. - rozsáhlé obchodní aktivity.

Chaty

Charakteristika území:

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- II. - odstavení vozidel na vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská zemědělská a chovatelská činnost s účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat rekreační hodnotu prostředí).

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - bydlení v bytových domech;
- II. - podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- III. - zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýrob) s účelovými stavbami;
- IV. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - nejsou vymezovány nové plochy;
- II. - úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.

Chaty určené k modernizaci

Charakteristika území:

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích nebo rodinných domech vzniklých modernizací nebo přestavbou stávajících chat. ~~Na plochách takto vymezených nelze bydlet a nemohou být místem trvalého pobytu ve smyslu zákona č.133/2000 Sb.~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- II. - odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- III. - samozásobitelská zemědělská a chovatelská činnost s účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat rekreační hodnotu prostředí);
- IV. - zařízení pro technické vybavení;
- V. - bydlení v rodinných domech.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- II. - zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- III. - výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- IV. - nové dělení pozemků chat;
- V. - nové stavby chat a rodinných domků.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - u modernizovaných objektů musí být vyřešena likvidace odpadních vod a domovního odpadu;
- II. - stavební úpravy stávajících objektů podléhají pravidlům stanoveným v CHKO;
- III. - nově zastavěná plocha nepřesáhne 150m², RD mají nejvýše 1 samostatný byt, nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví se střechou s krovem;
- IV. - oplocení do ulice bude průhledné z min. 20%, popř. zděná podezdívka do max. výšky 40 cm od terénu ulice.

Chaty určené ke stavební uzávěře

Charakteristika území:

Hlavní činností území je individuální pobytová rekreace v rekreačních chatách. Pravidla pro opravy se budou řídit vyhlášenou stavební uzávěrou. ~~Na plochách takto vymezených nelze bydlet nemohou být místem trvalého pobytu ve smyslu zákona č.133/2000.~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - individuální rekreace v rekreačních chatách;
- II. - cesta pro potřeby lesního hospodaření.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - výstavba, přestavba, vnitřní modernizace chat a ostatních objektů;
- II. - výstavba drobných staveb;
- III. - modernizace komunikací;
- IV. - oplocení;
- V. - rekonstrukce technické infrastruktury, která umožní zvýšit kapacitu příkonu nebo zkvalitnit zásobování objektů energetickými a vodohospodářskými médii;
- VI. - bydlení v bytových domech;
- VII. - podnikatelská činnost, ~~včetně pronajímání chat k přechodnému pobytu;~~
- VIII. - zemědělská a lesní výrobní činnost;
- IX. - výrobní a skladovací činnost.

Plochy veřejné zeleně

***Dominantní Hlavní* využití území, činnosti a stavby:**

Parkově udržovaná zeleň na obecních pozemcích, volně přístupná veřejnosti.

Přípustné situovat:

- I. - dětské hřiště, drobná architektura;
- II. - drobné stavby zahradní architektury;
- III. - vybavení pro údržbu.

Nepřípustné:

Tyto plochy jsou nezastavitelné stavbami.

Plochy komunikací a dopravních zařízení

***Dominantní Hlavní* využití území, činnosti a stavby:**

Veřejné komunikace, veřejná prostranství, parkoviště, zastávky hromadné dopravy a ostatní dopravní plochy.

Přípustné situovat:

- I. - na tyto plochy mohou být umístovány účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla a vybavením parteru (autobusové zastávky, telefonní budky, lavičky, informační prvky);
- II. - plochy veřejné, doprovodné a izolační zeleně.

Vylučuje se umístit:

činnosti a stavby, které by narušovaly hlavní funkci ploch.

Místní obousměrná komunikace

(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace III. třídy)

Charakteristika území:

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle;
- II. - základní kategorie nově budovaných komunikací MO 6/20;
- III. - odstavení vozidel na místech určených silničními pravidly;
- IV. - výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- V. - pěší a cyklistický provoz;
- VI. - ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň;

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné, než přípustné činnosti území, jsou nepřípustné, včetně tras MHD.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., min. šířka vozovky 6 m;
- II. - šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace minimálně 9 m;
- III. - podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě;
- IV. - odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. - povrch musí být vyspádován;
- VI. - součástí komunikace může být zpomalovací opatření;
- VII. - trasy navržené ve výhledovém období územního plánu jsou vedeny jako územní rezervy, kde není možno povolovat žádné trvalé stavby. Koridor pro ochranu minimální šířky 10 m.

Na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Komunikace v lokalitě Na Skalách

Hlavní využití:

- komunikace místního významu pro dopravní obsluhu lokality na Skalách.

Přípustné využití:

- automobilová, pěší a cyklistická doprava;
- parkování, chodníky;
- zelené pásy;
- inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Pravidla pro uspořádání území:

- minimální šířka veřejného prostranství 6,5 m;
- dešťové vody z komunikace v lokalitě Na Skalách budou zasakovány v profilu veřejného prostranství.

Veřejné účelové komunikace

Charakteristika území:

Sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, nebo místní komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - přístup speciální účelové dopravy;
- II. - pěší veřejný provoz;
- III. - cyklistický veřejný provoz;
- IV. - doprovodní zeleň.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šířka vozovky 3,5 m;
- II. - minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 6,5 m;
- III. - podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění;
- IV. - podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šířka 1m pozemku;

Na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Plochy technické vybavenosti

Dominantní Hlavní využití území:

- I. - zařízení pro zásobování elektrickou energií, pitnou vodou, zařízení pro odvádění a likvidaci odpadních vod, zařízení pro telekomunikace;
- II. - zařízení pro sběr, třídění, likvidaci a ukládání odpadů a jinou technickou vybavenost.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Pokud trvá veřejný zájem, není využití pro jiné účely přípustné.

Plocha pro občanské vybavení s indexem konkrétní funkce

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je konkrétní občanské vybavení určené převážně obsluze a potřebám místních obyvatel index 1 - obecní úřad.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - odstavování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení;
- II. - podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena, krom vyjmenovaného nepřípustného využití;
- III. - trvalé bydlení správce, majitele nebo zaměstnanců;
- IV. - plochy veřejné zeleně;
- V. - účelové komunikace.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Všechny činnosti a stavby, které nejsou přípustné.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- I. - součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. - ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci územního řízení;
- III. - nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;

Na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů, a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Regulativy funkčního využití pro krajinná území (zóny)

Plochy zemědělské výroby

Dominantní Hlavní využití:

Zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

V zóně se připouštějí stavby pro dopravu, přenos energií, vodní hospodářství a investice pro zlepšení půdního fondu a úrodnosti.

Podmínky:

Při hospodářské činnosti nesmí docházet ke znečišťování prostředí škodlivými látkami ohrožujícími zdraví a životy lidí a ostatních organismů. Důsledky této činnosti musí být v souladu s předpisy a zákony pro chráněnou krajinnou oblast.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - zemědělská účelová výstavba, která svými parametry přesahuje hospodářské zázemí ve správním území obce;
- II. - ostatní zástavba mimo výše jmenované druhy staveb.

Krajinná zóna s převažující přírodní funkcí

Dominantní Hlavní využití území:

- I. - překrytí navrženého územního systému ekologické stability a ekologické kostry území s cílem zajistit jejich stabilizaci a územní ochranu;
- II. - dlouhodobá územní stabilizace prostorů, v nichž by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - stávající činnosti s produkčním efektem, pokud mají neintenzivní charakter a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny;
- II. - rekreační (nepobytové) využití nenarušující a nepoškozující přírodní hodnoty území;
- III. - výstavba liniových staveb (inženýrské sítě, komunikační síť) za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - všechny činnosti, jejichž důsledky nejsou v souladu s předpisy a zákony pro chráněnou krajinnou oblast;
- II. - nové stavby s výjimkou staveb liniových;
- III. - nové produkční činnosti;
- IV. - činnosti vyžadující používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů;
- V. - užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické struktuře a funkci ekosystémů;
- VI. - činnosti spojené s používáním biocidů nebo s nevratným poškozováním půdního povrchu;
- VII. - činnosti vyžadující terénní úpravy značného rozsahu či změny vodního režimu;
- VIII. - převod pozemků do kultur orná půda a zahrada;
- IX. - využití spojené s oplocováním pozemků.

PŘÍLOHA č .2 VYHLÁŠKY

REGULATIVY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Obecné požadavky

Základním požadavkem na rozvoj sídla musí být zachování jedinečné krásy a rázovitosti území Českého krasu, s uklidňující a inspirující přírodou. Nová infrastruktura a podnikatelské aktivity musí být „neviditelné“, jediným viditelným efektem by mělo být zlepšení pořádku a úpravnosti, zlepšení vnějšího vzhledu budov, úprava obecních prostranství, modernizace veřejných komunikací, technických zařízení apod.

~~Plochy vymezené ÚPD Kosoř jako „CHATY“, „CHATY URČENÉ KE STAVEBNÍ UZÁVĚŘE“ nemohou být místem trvalého pobytu (adresa pobytu, nejsou určeny pro bydlení).~~

Požadavky na nové stavby pro bydlení v nově navržených lokalitách

- I. Na všechny nově zastavované plochy musí být vypracován zastavovací plán jednotlivých staveb, parcel, dopravních komunikací a inženýrských sítí. Bez tohoto plánu není možné rozdělovat pozemky a zahajovat stavby.
- II. Nové rodinné domy musí svým charakterem, výškou, počtem podlaží, typem střech a procentem zastavěné plochy na příslušném pozemku odpovídat charakteru dané lokality
- III. Pro novou zástavbu je třeba dodržet tyto parametry:
 - *Velikost parcel:*
minimální velikost 950m²; pozemky rodinných domů mají minimálně 950m²,
v lokalitě Na Skalách je výjimečně přípustná menší minimální velikost parcely, a to jednak v případě dříve oddělených pozemků (v roce 2019 a dříve) a jednak v případě potřeby rozšíření komunikace Na Skalách na požadované parametry na úkor přilehlé parcely; velikost parcely nesmí však v těchto případech klesnout pod 850 m².
 - *Zastavitelnost pozemku podlažní plochou objektů:*
může činit na daném pozemku maximálně 30%.
 - *Maximální počet nadzemních podlaží:* dvě a podkroví.
Střechy: šikmé, sedlové.
Garáže: vestavěné do hlavního objektu.

Požadavky na změny stávajících staveb a dostavbu stávající zástavby

- I. - změny staveb a dostavba stávající zástavby musí respektovat přiměřený hmotový rozsah objektů podle konkrétního umístění;
- II. - při úpravách domů pro umístění drobných provozoven apod. je třeba dbát na vhodný charakter objektu s ohledem na okolní zástavbu;

- III. - v původní zástavbě zachovat charakter středočeské venkovské obce s šikmými střechami;
- IV. - dodržet výškovou hladinu okolních objektů, maximálně však dvě nadzemní podlaží s podkrovím;
- V. - stavební úpravy stávajících objektů provádět s ohledem na historický ráz venkovské zástavby:
 - výplně otvorů v tradičních materiálech, členění a tvarosloví musí vycházet z původní místní venkovské architektury;
 - opravy povrchů fasád a ohradních zdí venkovských sídel budou zachovávat původní charakter objektů s užitím bílé a teplých odstínů. Nepřípustné jsou syté odstíny.

Požadavky na výrobní objekty, stavby pro služby a obchod v nové zástavbě

- I. - dodržet drobnější měřítko staveb;
- II. - tektonika staveb by měla odpovídat charakteru obce, respektovat výraz okolních stávajících objektů a vycházet z tradiční venkovské zástavby vč. užití tradičních stavebních materiálů;
- III. – maximálně dvoupodlažní objekty s podkrovím;
- IV. - maximální výšková hladina 12m nad terén;
- V. - zvláštní pozornost věnovat izolační a hygienické funkci zeleně;

PŘÍLOHA č. 3 VYHLÁŠKY

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ve smyslu stavebního zákona §29 odst.2) a §108 odst. 2a, 2c lze veřejně prospěšné stavby a plochy vyvlastnit nebo vlastnická práva jim omezit.

~~Ve Změně č.2 jsou vymezeny tyto plochy:~~

~~VPS č.1 - místní komunikace pro obsluhu obytné zóny, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;~~

VPS č.1a - komunikace místního významu pro obsluhu obytné zóny Na Skalách, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.1b - komunikace místního významu pro obsluhu obytných zón v severozápadní části obce, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytných zón;

VPS č.2 - obousměrná místní komunikace pro obsluhu obytné zóny i celé obce, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.3 - místní komunikace pro obsluhu obytné zóny, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.4 - místní komunikace pro obsluhu obytné zóny, zajištění veřejného přístupu na stavební parcely a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.5 - otočka pro motorová vozidla veřejné obsluhy území místní komunikace;

VPS č.6 - koridor vedení vodovodního výtlačku a tlakové kanalizace;

VPS č.7 - veřejná komunikace pro obsluhu obytné zóny a zajištění veřejného pozemku pro infrastrukturu obytné zóny;

VPS č.8 - průchod dešťového trativodu.

Doprava:

- Nové trasy obslužných komunikací.