

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSOŘ

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Kosoř
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	Mgr. Magdaléna Kopřivová
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Hana Štefková
podpis	otisk úředního razítka:

## Obsah:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....	3
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	9
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	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 .....	10
E. Požadavek na zpracování variant řešení.....	10
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	10
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	11

Požadavek na pořízení nového Územního plánu Kosoř (dále také „ÚP Kosoř“) vychází z usnesení zastupitelstva obce Kosoř č. 9/2020 ze dne 16. 9. 2020 z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost stávající územně plánovací dokumentace vydané před 1. 1. 2007 a také nutnosti aktualizovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Kosoř.

V současné době platí pro území obce Kosoř Územní plán sídelního útvaru Kosoř schválený v roce 1997 včetně čtyř změn. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce, zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále také „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále také „ZÚR“) a nových skutečností v území.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Kosoř, které je tvořeno jedním katastrálním územím - Kosoř. Rozloha řešeného území je 389 ha. Obec má v současné době 890 obyvatel (údaj k 1. 1. 2021).

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

*(vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury)*

Obec Kosoř se nachází ve střední části ORP Praha – západ, s vazbami na hl. m. Prahu. Jedná se o menší obec bez výraznějšího rozvoje za poslední období, se stagnujícím počtem obyvatel. Obec si dosud zachovává svůj původní ráz. Celé území obce je součástí Chráněné krajinné oblasti Český kras (dále také „CHKO Český kras“). Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy, v jižní části obce vede silnice II/101, na kterou se napojuje silnice III/10119 do centra obce a zde slepě končí. Obec Kosoř není napojena na kolejovou dopravu.

Základní koncepce rozvoje obce Kosoř bude vycházet ze stávající územně plánovací dokumentace. Měl by být zachován klidný charakter obce utvářený zástavbou rodinných domů s ohledem na zachování kvalitního přírodního prostředí a těsný kontakt s územím CHKO Český kras. Vzhledem ke kvalitnímu přírodnímu prostředí a vývoji výstavby, se nepředpokládá navrhování dalších rozsáhlejších zastavitelných ploch tak, aby byl zajištěn umírněný rozvoj sídla. Bude zachován kompaktní okraj zástavby obce Kosoř. V nezastavěném území budou chráněny dosavadní přírodní a estetické hodnoty.

Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla a urbanistická podoba v původní části obce bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby.

Při rozvoji bydlení bude prověřeno využití stávajících zastavěných ploch, případně nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec, a to zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání. Návrh ÚP Kosoř prověří vhodnost navrhovaných zastavitelných ploch všech funkcí, zejména v lokalitách na rozhraní současného urbanizovaného území a volné krajiny. Vymezování významnějších nových zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD se nepředpokládá.

Důraz bude kladen zejména na řešení veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splňovala (dle daných konkrétních možností) požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce na okolní území, řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

Budou navržena a zdůvodněna taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.

### **A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

*(zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch)*

#### **A.1.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje (PUR)**

Obec Kosoř, která se nachází na území ORP Černošice, je dle PÚR součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha.

Pro území obce Kosoř vyplývají z PUR tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- 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.
- 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.
- 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.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika), 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).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Na území obce Kosoř se jedná především o CHKO Český kras.
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinků povodní.

#### **A.1.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Platná územně plánovací dokumentace kraje - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (nabytí účinnosti 22. 2. 2012, ve znění účinných aktualizací), potvrzuje zařazení obce Kosoř do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Kosoř:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat na plochy brownfields
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí
- vytvářet podmínky pro krátkodobou rekreaci především nekomerčních forem, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, zachovávat a obnovovat rozmanitost kulturní krajiny, chránit pozitivní znaky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Na návrh řešení ÚP Kosoř se ze ZÚR nevztahuje žádný konkrétní záměr.

#### **A.1.3 upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů**

*(zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů)*

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- na území obce se nachází prostorově odloučená zástavba Na Pískách – nebude navrhováno další rozšiřování zástavby bez návaznosti na sídlo
- nedostatek pracovních míst v obci - budou vytvářeny podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál

## **A.1.4 Další požadavky**

*(například požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností)*

Rozvoj sídla bude v Návrhu ÚP Kosoř v maximální možné míře přizpůsoben hodnotám v území. Veškerá zástavba bude přizpůsobena urbanistické struktuře okolní zástavby a svým vzhledem a hmotou respektovat charakter tradičních venkovských staveb v regionu. Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Podmínky využití území budou v Návrhu ÚP Kosoř přesně specifikované a jasně formulované. Budou stanoveny funkční a prostorové podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu). V Návrhu ÚP Kosoř bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou (zejména kanalizaci a vodovod). Způsob využití bude dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Hlavní požadavky na vymezení ploch a jiné důležité záměry (změny funkčního využití, změny prostorové struktury aj.):

- Návrh ÚP Kosoř prověří zachování stávajících zastavitelných ploch dle platné územně plánovací dokumentace.
- Návrh ÚP Kosoř prověří drobné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území, zejména proluk v zástavbě a doplnění stávající struktury území z důvodu celistvosti sídla.
- Pro zastavitelné plochy převzaté ze současně platného územního plánu a pro případné nové zastavitelné plochy budou stanoveny podmínky, které zajistí zachování uceleného obrazu sídla. Bude respektován krajinný ráz, zejména dálkové pohledy na obec, a to zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání. Případný rozvoj se předpokládá pouze umírněný.
- Vytvářet podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, což přispěje ke zvýšení zaměstnanosti v obci a snížení dojezdu občanů za prací a ke zvýšení ekonomické samostatnosti. Umožnit vznik polyfunkčního území s možností promíchání navzájem se nerušících funkcí vč. ploch bydlení.
- V případě ploch pro výrobu/průmysl bude Návrh ÚP Kosoř zpracován s ohledem na minimalizaci negativních vlivů z činností v těchto plochách na plochy pro obytnou zástavbu z důvodu předcházení problémů obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.
- Vzhledem k stávajícímu zatížení území stavbami pro rodinnou rekreaci, nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy pro rodinnou rekreaci.
- Návrh ÚP Kosoř prověří zahrnutí pozemku parc. č. 30/32 do plochy bydlení.
- Návrh ÚP Kosoř prověří zahrnutí pozemků parc. č. 30/8 a 26/2 do plochy bydlení.
- Návrh ÚP Kosoř prověří zahrnutí lokality Na Pískách do plochy odpovídající skutečnému stavu.
- Plochy pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu by neměly těsně sousedit s plochami obytné výstavby, zejména z důvodu předcházení problémů obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Pro stávající Plochy pro výrobu a průmysl budou stanoveny podmínky s ohledem na minimalizaci negativních vlivů z činností v těchto plochách na plochy pro obytnou zástavbu. Zvláštní pozornost bude věnována eliminaci negativních jevů vznikajících při provozu středních zdrojů znečišťování ovzduší.
- Nová zástavba bude vhodně koncipována s ohledem na přechod do nezastavěného území.
- Návrh ÚP Kosoř prověří vhodnost umístování nových zemědělských velkovýrobních nebo skladových areálů, reklamních zařízení (billboardy), fotovoltaických elektráren, větrných elektráren a dalších výškových staveb (např. vysílačů).
- Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj nových i stávajících výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

## **A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

*(zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn)*

### **A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR**

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. 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. cyklistickou).

Pro území obce Kosoř dále vyplývají z PUR tyto republikové priority:

- 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.

### **A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují zásadu vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích. Prověřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – Návrh ÚP Kosoř prověří aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008 (přes území jsou plánovány pouze místní cyklostezky, území není dotčeno žádnou nadregionální trasou).

Na území obce Kosoř je vymezen stávající koridor elektrického vzdušného vedení velmi vysokého napětí - VVN 110 kV, který bude respektován včetně ochranného pásma.

### **A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP**

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- některé páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou – bude navrženo řešení pěší dopravy v zastavěném území.

V Návrhu ÚP Kosoř budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

Do textové a grafické části Návrhu ÚP budou zapracovány plochy (i víceúčelové) pro potřeby civilní ochrany v rozsahu odpovídající potřebám obce.

### **A.2.4 Další požadavky**

#### **Dopravní infrastruktura**

Návrh ÚP Kosoř prověří a navrhne potřebná dopravní opatření k zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy, řešení dopravní obsluhy rozvojových území a navrhne řešení pěší dopravy v zastavěném území. Budou prověřeny oblasti s obtížnou nebo nedostatečně řešenou dopravní obsluhou.

V Návrhu ÚP Kosoř budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické propojení se sousedními obcemi. ÚP Kosoř prověří obnovu pěších cest zejména ve vazbě na sousední obce.

Hlavní požadavky na dopravní infrastrukturu:

- Návrh ÚP Kosoř prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- Pro zastavitelné plochy bude prověřeno zvýšení nároků na stávající silniční síť včetně vlivu na hromadnou dopravu a navržena potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).
- Budou vytvořeny předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Na pozemcích lesa nebudou navrhovány cyklostezky. Cyklotrasy a hipostezky na pozemcích lesa navrhovat pouze na stávajících cestách pro dvoustopá vozidla.
- Řešení komunikací bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu pro jednotky HZS, jak ke všem stávajícím stavbám, tak také pro případné nové zastavitelné plochy.

#### **Technická infrastruktura**

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (zejména vodovod, splašková kanalizace, způsob likvidace dešťových vod). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresu koncepce technické infrastruktury. Plně budou respektovány nadřazené systémy elektrické energie a dále veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním

způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

Hlavní požadavky na technickou infrastrukturu:

- Návrh ÚP Kosoř prověří kapacitu ČOV a to i s ohledem na nově navrhované záměry. V odlehlejších lokalitách, kde není napojení na ČOV možné, bude možné využít domovních čistíren odpadních vod event. jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.
- Návrh ÚP Kosoř prověří zásobování území pitnou vodou. Rovněž budou řešeny zdroje požární vody.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním, bude prověřena nutnost zařazení akumulace pro využití na zálivku.
- Návrh ÚP Kosoř prověří stávající způsob hospodaření s dešťovou vodou v zastavěném území a na zastavitelných plochách a následně stanoví, na základě reálných hydrogeologických podmínek území, koncepci hospodaření se srážkovými vodami na území obce, včetně případného vymezení potřebných ploch a koridorů v území a stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Návrh ÚP Kosoř prověří možnosti rozvoje a ochrany kritické infrastruktury.

### **Občanské vybavení**

Návrh ÚP Kosoř prověří dostatečnost občanského vybavení obce Kosoř, případně navrhne jejich rozšíření s ohledem na bilanci rozvoje bydlení.

Zejména prověří možnost umístění nového objektu základní a mateřské školy.

### **Veřejná prostranství**

Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP Kosoř členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.

## **A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

*(zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)*

### **A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR**

- 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 umístování 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.
- 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, hipo).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.

### **A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

Na území obce Kosoř ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření regionální biocentrum 1410 Velký háj územního systému ekologické stability (dále také „ÚSES“).

Celé území obce Kosoř je v ZÚR zařazeno do krajinného typu P05 – krajina přírodní. ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny (viz. Kap. 1 bod (06) odst. d) textové části ZÚR). A dále upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy (viz. kap. 6 bod (207) ZÚR). ZÚR pro krajinu přírodní stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování přírodních a krajinářských hodnot
  - změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.
- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Pro rozvoj sídel v CHKO ZÚR stanovuje zásadu využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Uplatňovat mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, navrhnout doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, týkající se obce Kosoř:

- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.

### A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - bude omezen negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny
- existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích
- nízká průměrná potenciální retence - důsledně řešit likvidaci dešťových vod se zajištěním dostatečné retence (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv, akumulace)
- území ohrožené vodní erozí - navrhnout protierozní opatření velkých rozloh orné půdy extrémní ohrožení vodní erozí

V Návrhu ÚP Kosoř budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují - jedná se zejména o regionální biocentrum 1410 Velký háj, Chráněnou krajinnou oblast Český Kras a evropsky významná lokalita Radotínské údolí.

### A.3.4 Další požadavky

Při návrhu uspořádání krajiny bude Návrh ÚP Kosoř vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlení krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanoví Návrh ÚP Kosoř podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují a navrhne základní podmínky ochrany krajinného rázu. Do Návrhu ÚP Kosoř budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou podmínek, vztahených k plochám s rozdílným způsobem využití. Uspořádání krajiny bude směřováno k plnohodnotné přírodní krajině. Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude popsána v rámci koncepce uspořádání krajiny.

V Návrhu ÚP Kosoř budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodní části území (CHKO Český kras). Bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na vytvoření ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území. Budou formulovány principy pro zeleň v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem.

Prvky ÚSES ve správním území obce Kosoř budou vymezeny v návaznosti na sousední obce.

Návrh ÚP Kosoř prověří doplnění lokálních prvků ÚSES, zejména vymezení lokálního biokoridoru "LK CK32/65-66" v západní části k. ú. Kosoř.

Návrh ÚP Kosoř navrhne konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci). Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území. Návrh ÚP Kosoř stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku.

Budou upřesněny podmínky existence stávajících staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, popř. na lesních pozemcích. Plochy do vzdálenosti 20m od



hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury. Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy.

Návrh ÚP Kosoř prověří vymezení ploch zemědělských a případně bude navrženo jejich členění, bude dbáno zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména budou minimalizovány zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

Návrh ÚP Kosoř prověří možnost umístování liniových prvků technické infrastruktury v krajině a stanoví podmínky pro umístování liniové technické infrastruktury v nezastavěném území.

S ohledem na charakter území Návrh ÚP Kosoř prověří v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Návrh ÚP Kosoř prověří možnost trvalého odnětí funkce lesa, u pozemků, které neplní nebo plní omezeně funkci lesa, bez možnosti zlepšení.

Bude prověřena možnost zařazení území evropsky významné lokality Radotínské údolí, pozemky tvořící lokální a regionální biocentra ÚSES a pozemky s biotopy zvláště chráněných živočichů nebo s výskytem zvláště chráněných rostlin do ploch přírodních.

Návrh ÚP Kosoř prověří možnost zachování a obnovy rozptýlené zeleně v krajině (aleje, remízky, břehová vegetace vodních toků, izolační zeleň) z důvodu ochrany přírodních a kulturních hodnot krajiny, zejména zvýšení jejich estetických a přírodních hodnot, a to zejména podél polních cest navrhovaných k obnově v jižní, západní, jihozápadní a severozápadních částech k. ú. Kosoř a podél silniční komunikace II/101 v jižní části k. ú. Kosoř, dále linie nižší krajinné zeleně v ploše zemědělské půdy lokalitě "V Šachtách", pás izolační zeleně podél zastavitelných ploch bydlení a okolo izolované plochy výroby a skladování jižně od obce a na přechodu zástavby do volné krajiny.

Budou prověřeny vhodné regulativy pro lokality v sousedství vodních toků.

Případné stavby a zařízení nezbytné dopravní a technické infrastruktury se nebudou svým vzhledem či umístěním v krajině projevovat jako dominantní prvky a bude minimalizován jejich cizorodý projev v krajině.

Bude prověřeno zařazení plošně významnějších prvků nelesní rozptýlené zeleně, stávající i nově založené), v nezastavěném území k. ú. Kosoř jako interakční prvky ÚSES.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

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

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

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

V návrhu ÚP Kosoř bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění zejména v těchto oblastech:

### **Veřejně prospěšné stavby**

- Dopravní infrastruktura - případné úpravy a návrhy místních komunikací, ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravný, čerpací stanice, vodojemy, apod.), to vše zřizované ve veřejném zájmu.
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

### Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

### Plochy pro asanaci

- Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení. V Návrhu ÚP Kosoř bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které bude možné uplatnit předkupní právo na základě požadavku obce, kraje nebo státu.

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

Návrh ÚP Kosoř prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách v území bude podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, zejména v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

### **E. Požadavek na zpracování variant řešení**

S ohledem k omezenému rozsahu problematiky a problémů k řešení se nepožaduje vypracování variant Návrhu ÚP Kosoř.

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

Návrh ÚP Kosoř bude zpracován pro celé území obce Kosoř (k. ú. Kosoř) v souladu s aktuálními právními předpisy (zejména stavební zákon a prováděcí vyhlášky) a dle metodického pokynu k jednotnému standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán Kosoř bude obsahovat:

#### Návrh:

Textová část:

- bude členěna dle obsahu stanoveného právním předpisem.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
Dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny v samostatném výkresu ...	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu .....	1 : 5 000
Dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace) .....	1 : 5 000

#### Odůvodnění:

Textová část

- bude členěna dle obsahu stanoveného právním předpisem.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1: 25 000 – 1: 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Veřejná infrastruktura bude řešena v částech dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství. Odůvodnění bude vyhodnocovat předpokládané kapacity veřejné infrastruktury na základě stávajících i navržených zastavitelných ploch.

V odůvodnění bude potřeba vymezení zastavitelných ploch prokázána výpočtem a zdůvodněna.

Případné zábory zemědělského půdního fondu budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách.

V Návrhu ÚP Kosoř budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují, včetně jejich ochranných pásem (jedná se zejména o silnice II. a III. třídy, koridor ZVN 400 kV, chráněná ložisková území, dobývací prostory, vzdálenost 50 m od okraje lesa, limity a zájmy Ministerstva obrany – OP radaru SRE, koridor RR směrů, vodní útvary povrchových vod a vodní nádrže a ochranná pásma vodních zdrojů, limity a zájmy Ministerstva dopravy – ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B).

Bude prověřena potřeba stanovení etapizace výstavby v území.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu:

- Návrh ÚP Kosoř pro společné jednání - 3 paré,
- Návrh ÚP Kosoř pro veřejné projednání - 2 paré,
- Vyhotovení územního plánu - 4 paré.

Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat. (zpracováno v jednotném standardu)

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

Obec Kosoř se nachází v kvalitním přírodním prostředí, v Chráněné krajinné oblasti Český kras.

Vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení nad rámec stávající platné ÚPD se předpokládá v minimálním rozsahu. Obec se nenachází na žádné významné dopravní tepně, takže se nepočítá se situováním významnějších výrobních ploch ani rozsáhlým rozvojem ploch bydlení. Možnost dojížděky za prací do Prahy zajišťuje dostatek zdrojů pracovních příležitostí.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. a rozhodl, že nebude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí ani posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

#### **Seznam použitých zkratk:**

ČOV - čistírna odpadních vod

OP - ochranné pásmo

PÚR - Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“), ve znění účinných aktualizací

ÚAP - územně analytické podklady ORP Černošice

ÚP - územní plán

ÚPD - územně plánovací dokumentace

ÚSES - územní systém ekologické stability

ZÚR - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje