



KOZOJEDY

Úplné znění územního plánu po Změně č.2

Ing. Lenka Cárová

10/2019

Obsah:

- A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**
- A.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ**
- A.2 PODKLADY**
- A.3 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- A.4 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ SOUBORNÉHO STANOVISKA A PŘÍLOHY Č.1 USNESENÍ OBECNÍHO ZASTUPITELSTVA V KOZOJEDECH Č.3 ZE DNE 28.2.2002, KTERÝM BYL SCHVÁLEN ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KOZOJEDY**
- B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**
- B.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE**
- B.2 ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ**
- B.2.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY**
- B.2.2 OBYVATELSTVO, BYTOVÝ FOND, ZAMĚSTNANOST**
- B.2.3 EKONOMICKÝ ROZVOJ**
- B.3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**
- B.3.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY**
- B.3.2 OCHRANA KULTURNÍHO DĚDICTVÍ**
- B.3.3 NÁVRH ŘEŠENÍ**
- B.3.1. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ BÝVALÉ DRŮBEŽÁRNY** **LOKALITA A**
- B.3.2. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ KE KOSTELU** **LOKALITA B**
- B.3.3. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ K POTOKU** **LOKALITA C**
- B.3.4. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ ZA KOSTELEM** **LOKALITA D**
- B.3.5. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ ČESKOBRODSKÁ** **LOKALITA E**
- B.3.6. ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ NA CELOU PARCELU V LOKALITĚ NA NÁVSI - LOKALITA F**
- B.4 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY
A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ**
- B.5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ**
- B.6 PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ**
- B.7 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČAN. A TECH.VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**
- B.7.1 DOPRAVA**
- B.7.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, CESTOVNÍ RUCH, REKREACE**
- B.7.3 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**
- B.7.4 ENERGETIKA A SPOJE**
- B.7.5 ODPADY**
- B.8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO
TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ**
- B.9 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**
- B.10 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV**
- B.11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY**
- B.12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ
PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA
PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ**
- B.12.1 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**
- B.12.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**
- B.12.3 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ**
- B.13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE**
- C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ**
- C.1 CELKOVÉ POJETÍ**
- C.2 CHARAKTERISTIKA ZÁSAD PRO JEDNOTLIVÉ PLOCHY**

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracování územního plánu obce Kozojedy je získat takovou územně plánovací dokumentaci, která bude v první řadě sloužit pro koordinaci záměrů všech subjektů v obci, to je zejména obecní samosprávy, podnikatelů, zemědělců a všech občanů, které se nějakým způsobem dotýkají území. Dále bude sloužit jako jeden z důležitých dokumentů pro rozhodování orgánů státní správy, v první řadě stavebního úřadu a pro usměrňování péče o životní prostředí.

Formulace dílčích cílů a požadavků na řešení jednotlivých lokalit probíhala postupně ve vzájemné spolupráci projektanta a zástupců obce a výsledné zadání bylo obsaženo ve schváleném souborném stanovisku. Územní plán tyto požadavky plně respektuje.

Hlavními cíli pro řešení územního rozvoje Kozojed byly:

- vymezení nových ploch pro bydlení a pro podnikatelské aktivity
- vyřešení časové a věcné koordinace rozvojových záměrů s dopravní a technickou vybaveností území
- zajištění územní ochrany a vymezení ploch pro lokální územní systém ekologické stability
- posouzení důsledků dřívější rozsáhlé chatové výstavby ve správním územní obce

A.2 PODKLADY

Obecní úřad spolu s referátem regionálního rozvoje Okresního úřadu v Kolíně poskytl pro zpracování úkolu podklady, které byly v průběhu prací dále postupně doplňovány zpracovatelem. Dílčí podklady byly pak předány i v době zpracování návrhu územního plánu.

Kromě mapových podkladů měř. 1:10.000 (mapové listy 13-31-08, 13-31-03, 13-31-07 a 13-32-02), map evidence nemovitostí 1: 2.880 a 1: 2000 (Český Brod 6-8/1, 6-8/2, 6-8/3 a 6-8/4), to byla zvláště urbanistická studie obce zpracovaná v rámci "Seznamu pozemků pro výstavbu rodinných domků", jednotlivé geometrické plány jednotlivých akcí realizovaných v posledních letech v obci a soubory údajů z jednotlivých pracovišť státní správy na úrovni okresu (okresní generel ÚSES, korigovaný na základě územně technického podkladu MMR ČR, týkajícího se regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, údaje o BPEJ na mapách měřítko 1:5 000). Pro digitální zpracování byla poskytnuta disketa s mapou katastru nemovitostí.

Podklady k řešení vodovodu a kanalizace jsou uvedeny u příslušných kapitol.

A.3 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Zpracování územního plánu obce Kozojedy bylo zahájeno jako zpracování urbanistické studie Kozojedy, zadané referátem regionálního rozvoje Okresního úřadu Kolín a projednané s Obecním úřadem na základě smlouvy č. 513.503, která byla uzavřena dne 26.10.1995.

První etapa prací obsahující analýzu problematiky územního rozvoje a návrh jeho řešení formou urbanistické studie byla ukončena v listopadu 1994. Projednání urbanistické studie, která nahradila koncept územního plánu, bylo ukončeno vydáním souborného stanoviska (podle § 27 vyhl. č. 84/1976 Sb. ve znění vyhl. č.377/1992 Sb.). Souborné stanovisko bylo schváleno Obecním zastupitelstvem Kozojed.

Souborné stanovisko potvrdilo základní přístupy k dlouhodobému řešení územního rozvoje obce obsažené v urbanistické studii, ale uložilo v návrhu územního plánu zejména výrazně redukovat rozsah nových ploch pro bydlení v rámci návrhového horizontu k roku 2010. Současně však stanovilo převést tyto plochy (s výjimkou lokality jižně od silnice II/333 – dnes I/2) do územních rezerv zastavitelných po roce 2010 a zásadu řešit dopravní a technickou vybavenost, zvláště z kapacitního hlediska, pro celý původní rozsah obytného území. Dále bylo požadováno provést některé další dílčí korekce a zpřesnění a stanovilo požadavky na rozsah a obsah dokumentace konečného návrhu územního plánu. Souborné stanovisko stanovilo požadavky na rozsah a obsah dokumentace konečného návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu sídelního útvaru Kozojedy byl zpracován podle smlouvy o zpracování úkolu č. 513.503 v prosinci 1995.

Dnem 1.7.1998 nabyl účinnosti zákon č.83/1998 Sb., kterým se mění zákon č. 50/1976 Sb.(stavební zákon). Podle čl. II odst. 1 zákona č. 83/1998 Sb. „územně plánovací dokumentace rozpracovaná ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona se podle něho upraví, projedná a schválí.“

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je tedy původní návrh Územního plánu sídelního útvaru Kozojedy upraven formou zpracování návrhu Územního plánu obce Kozojedy na základě Souborného stanoviska obsahujícího podmínky pro zpracování návrhu územního plánu obce Kozojedy, schváleného obecním zastupitelstvem Kozojed, ze dne 16.11.2000, které nahrazuje dříve schválené souborné stanovisko k urbanistické studii. Návrh územního plánu obce Kozojedy byl v průběhu roku 2001 projednán a po souhlasném stanovisku nadřízeného orgánu, tj. referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Kolín č.j.615/02 ze dne 25.2.2002, schválen usnesením č.3 obecního zastupitelstva v Kozojedech ze dne 28.2.2002.

A.4 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ SOUBORNÉHO STANOVISKA A PŘÍLOHY Č.1 USNESENÍ OBECNÍHO ZASTUPITELSTVA V KOZOJEDECH Č.3 ZE DNE 28.2.2002, KTERÝM BYL SCHVÁLEN ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KOZOJEDY

Podmínky stanovené Souborným stanoviskem z 16.11.2000 se v řešení návrhu územního plánu obce Kozojedy podařilo v plném rozsahu splnit. Po projednání s pořizovatelem územního plánu byl upřesněn bod č.20) souborného stanoviska s tím, že byla podrobně řešena věcná problematika záboru LPF podle skutečného stavu (zástavba staré chatové lokality podél potoka severně i jižně od obce), která je předmětem řešení v rámci územního plánu.

- Změnou, rozšířením je zařazení plochy skládky inertního materiálu (uložení výkopku vzniklého při výstavbě inženýrských sítí v obci) do řešení územního plánu.

Úpravy územního plánu obce Kozojedy týkající se všech bodů grafické a textové části byly beze zbytku provedeny. Týkaly se zejména :

- převedení pozemků ležících severně od komunikace I/2 z výhledového období do návrhového období
- posunutí navrhované vodní nádrže severním směrem
- rozšíření plochy navrhované skládky
- zařazení navrhované místní komunikace na p.č.147 do veřejně prospěšných staveb

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

B.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Území je vymezeno hranicemi správního území obce. V tomto rozsahu byly provedeny práce předchozích etap. Celé správní území je dokumentováno v grafické části v měřítku 1 : 5 000. Širší územní vztahy jsou dány vazbou na město Kostelec nad Černými lesy a v rámci metropolitního regionu na Prahu, v menší míře na Říčany.

Plocha řešeného území (správního území obce) je cca 716 ha a podle sčítání z roku 1991 zde trvale bydlelo 506 obyvatel. Obec Kozojedy je tvořena jedním katastrálním územím a též jednou částí obce.

B.2 ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

B.2.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY

Kozojedy přísluší do okresu Kolín. Obec se nachází v centrálním nejintenzivněji urbanizovaném prostoru České republiky, ve východní části Pražského metropolitního regionu tak, jak byl vymezen v rámci konceptu územní prognózy v září roku 1994.

Z regionálního hlediska lze celý východní a jižní sektor Pražského metropolitního regionu (ve vymezení přibližně od silnice I/12 po Berounku) považovat za dominantní příměstskou obytnou a rekreační oblast s relativně lepší kvalitou životního prostředí. Již dlouhodobě je známo, že prostory východně a jižně od Prahy mají, na rozdíl od jejího severního a částečně i západního zázemí, příznivější souhrnné podmínky životního prostředí (kvalita ovzduší, vyšší míra zalesnění, krajinné prostředí a pod.). Na těchto výhodách se prostor Kozojed může plně podílet. Z uvedených důvodů by se mělo řešené území bránit umístování nevhodných funkcí a zařízení byt' by se z krátkodobého hlediska jednalo o finančně velmi lukrativní záležitosti. Lze předpokládat, že takové nebezpečí by mohlo hrozit při jejich vymisťování z Prahy a jejího bezprostředního okolí.

Kozojedy leží v bezprostřední blízkosti Jevan a Vyžlovky a v zásadě se stejnými přírodními a dopravními podmínkami, které však nebyly, na rozdíl od uvedených velmi známých sídel, doposud dostatečně oceněny z hlediska zájmu o bydlení.

Pro Kozojedy plní v základním rozsahu vyšší obslužné funkce město Kostelec nad Černými Lesy. Vztahy na ostatní okolní města včetně okresního Kolína jsou s výjimkou Říčan minimální. Naopak se trvale zvyšují vazby na Prahu a to jak z hlediska vyjížďky do zaměstnání, tak naopak využíváním rekreačních možností obyvateli Prahy. Správní území obce je urbanisticky a prostorově jednoduší, mírně zvlněné, a až na úzký pruh směrem na Kostelec, ohraničené lesem.

Území jako celek je z ekonomického a demografického hlediska mimořádně stabilizované, s vysokým rekreačním využitím. Potenciální rozvojové impulsy budou ve výhledu pravděpodobně spojené především s výrazným rozšířením obytné funkce v rámci Pražského metropolitního regionu. Předpokládaný vývoj Pražského metropolitního regionu bude nesporně pozitivně ovlivňovat atraktivitu sídelního pásu podél silnice I/2 (dříve II/333) od Říčan až po Kostelec. Dosavadní vývoj širšího souvisejícího územní, zvláště prostoru Jevan, Vyžlovky, Louňovic a Mukařova může být předobrazem budoucího vývoje Kozojed. Základním rozvojovým impulsem celého uvedeného území je rozvoj nízkopodlažního rodinného bydlení. Vhodná politika obce na úseku územního rozvoje by mohla využít aglomeračních výhod a současně potlačit negativní stránky působení stavebního boomu projevující se v okolí.

Negativně doposud působí méně kvalitní silniční spojení s Prahou (chybějící obchvaty Uhřetěvesi a Říčan na silnici I/2). Tento nedostatek bude pravděpodobně zmírňován jen postupně s tím, že je nutné, předpokládat horší jízdní doby do Prahy i v konci návrhového období tohoto územního plánu. Časově je odhadován rozsáhlejší zájem o plochy pro obytnou funkci až v době ke konci návrhového období územního plánu, zejména v souvislosti s dobudováním technické infrastruktury.

B.2.2 OBYVATELSTVO, BYTOVÝ FOND, ZAMĚSTNANOST

Základním zdrojem dat o obyvatelstvu a bytovém fondu a zaměstnanosti je Sčítání lidu, domů a bytů čili cenzus, poslední cenzus byl proveden ke dni 3. 3. 1991.

Obec Kozojedy je podle zákona o obcích 367/1990 Sb. základní jednotkou občanské samosprávy a zároveň státní správy, reprezentované obecním úřadem. Pro statistiku je obec tak zvanou základní územní jednotkou (ZÚJ). Obsahově pojmu část obce odpovídá běžné označení "sídlo" či vesnice v geografickém smyslu. Protože je obec tvořena jen jednou částí, představuje současně tzv. základní sídelní jednotku (ZSJ) - to jsou nejmenší statistické jednotky pro potřebu sledování jevů vázaných na ucelené skupiny zástavby (množiny budov). ZSJ jsou přitom vymezeny tak, aby respektovaly katastrální hranici. Katastrální území je tradiční jednotkou pro evidenci nemovitostí. Pro statistické sledování plošných jevů se zavedla podobná, tzv. územně technická jednotka (ÚTJ). Na jednom katastrálním území se totiž mohlo vyvinout více sídel, sdružených ve více obcích a každá taková obec má potom jako svůj územní obvod svou ÚTJ, která je do původního katastrálního území skladebná.

Územní obvod Kozojed má celkem 716,01 ha.

Obyvatelstvo

Klíčovým rozvojovým faktorem Kozojed je faktor polohy či geografické exponovanosti, jehož význam se v tržní ekonomice obnovuje. Sídlo leží na dopravní trase v dostupnosti Prahy pro denní dojíždění, v relativně kvalitním životním prostředí. Dominantní obytnou funkci dokládá i to, že cca 81% ekonomicky aktivních osob vyjíždí z obce za prací.

Počet obyvatel v dlouhodobém vývoji je vlastně souhrnným ukazatelem vývoje obce. Tabulka 3 ukazuje v absolutních číslech a zejména v indexech tyto etapy vývoje: největší relativní přírůstky byly na přelomu století. V této době ale v podstatě končí rozvoj Kozojed jako vsi převážně zemědělské. Počet obyvatel kulminuje před 1.světovou válkou, a poté v menší míře kolem roku 1950, což obvykle nacházíme spíše jen u exponovaných příměstských vesnic. Od té doby sídlo s mírnými výkyvy v podstatě stagnuje, což je ale fakt příznivý v relaci výrazně depopulačního venkova a nakonec i okresu jako celku - demograficky jednoho z nejhorších v nejhorším kraji.

Bytový fond

Podle údajů uvedených v tabulkách 1,2,3 a 4 je patrný stav bytového fondu. Na jeden trvale obydlený byt připadá 2,8 osob, na jednu obytnou místnost 0,9 obyvatel a na obyvatele připadá v průměru 20,1 m² obytné plochy. Z podrobnějších údajů ze sčítání lze pravděpodobně usuzovat, že bytový fond odpovídá spíše vesnickému charakteru.

Zaměstnanost

Dostupné údaje o zaměstnanosti jsou pouze z censu. V červenci 1991 bylo z trvale bydlících ekonomicky aktivních osob v obci 18,2% zaměstnáno v zemědělství a lesnictví, 27,4% v průmyslu a 54,4% ve službách.

Dílčí závěr

Demografický vývoj Kozojed může být rychle změněn výstavbou nových, respektive rekonstrukcí stávajících bytových i komerčních fondů. Tento vývoj bude ovšem probíhat v podmínkách vyčerpaných migračních zdrojů jak ve vlastním regionu, tak ve středočeském prostoru a proto jen cestou sociální a územní diference.

VÝVOJ OBYVATEL OBCE A DOMŮ

	1850	1869	1890	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991
počet obyvatel	326	522	577	567	512	544	512	524	497	506
počet domů *		75	89	90	128	151	146	151	150	163

* V roce 1930 a 1950 se jedná o domy obydlené i neobydlené, v roce 1970 a 1991 se jedná o domy trvale obydlené

Tabulka – SLDB 1991 – vybrané ukazatele

	vybraný ukazatel (jednotka)	množství
1	výměra (ha)	716,01
2	trvale bydlící obyvatelstvo 1991 – celkem	506
3	trvale bydlící přítomné obyvatelstvo	485
4	trvale bydlící dočasně nepřítomné obyvatelstvo	21
5	obyvatelstvo trvale bydlící mimo byty	0
6	dočasně přítomné obyvatelstvo celkem	6
7	muži ve věku 0 – 14 let	56
8	muži ve věku 15 – 59 let	154
9	muži ve věku 60+ a nezjištěno	38
10	muži celkem	248
11	ženy ve věku 0 – 14 let	56
12	ženy ve věku 15 – 54 let	126
13	ženy ve věku 55+ a nezjištěno	76
14	ženy celkem	258
15	ekonomicky aktivní muži	141
16	ekonomicky aktivní ženy	122
17	ekonomicky aktivní celkem	263
18	ekonomicky aktivní vyjíždějící z obce	213
19	počet obyvatel slovenské národnosti	6
20	počet obyvatel rómské národnosti	0
21	cenzové domácnosti celkem	202
22	domy úhrnem	207
23	trvale obydlené domy celkem	163
24	trvale obydlené rodinné domy	161
25	neobydlené domy	43
26	objekty pro individuální rekreaci úhrnem	244
27	objekty pro individuální rekreaci – chaty, rekreační domky	244
28	objekty pro individuální rekreaci – chalupy vyčleněné z bytového fondu	0
29	trvale obydlené byty	178
30	trvale obydlené byty v rodinných domcích	171
31	trvale obydlené byty postavené v období 1981 – 1991	28
32	obytná plocha trvale obydlených bytů v m ²	10162
33	počet obytných místností s 8 a více m ² obytné plochy	557
34	počet trvale obydlených bytů se 3 a více obytnými místnostmi	117
35	počet bytových domácností vybavených automatickou pračkou	60
36	počet bytových domácností vybavených barevným televizorem	91
37	počet bytových domácností vybavených telefonem	41
38	počet bytových domácností s objektem pro rekreaci	4
39	počet bytových domácností vybavených autem	87
40	počet trvale obydlených bytů s ústředním či etážovým topením	130
41	trvale obydlené byty vybavené koupelnou, sprchovým koutem	146
42	počet neobydlených bytů	46

Tabulka – SLDB 1991 – odvozené ukazatele

	ukazatel	obec	okres
1	% podíl dětí ve věku 0 – 14 z obyvatelstva celkem	22,1	20,5
2	% podíl obyvatel v důchodovém věku z obyvatelstva celkem	22,5	22,9
3	počet dětí 0 – 14 na 100 obyvatel důchod.věkové skupiny	98	89
4	% podíl žen z obyvatelstva celkem	51,0	51,7
5	% podíl ekonomicky aktivních osob (EA) z obyvatelstva celkem	52,0	50,0
6	% podíl EA vyjíždějících z obce celkem	80,1	51,7
7	% podíl rodinných domků z tzv. obydlých domů celkem	98,8	94,0
8	% podíl bytů v rodinných domcích z trvale obydlých bytů	96,1	84,6
9	% podíl trv.obydlých bytů postavených v období 1981 – 1991	15,7	5,6
10	% podíl neobydlých domů z úhrnu domů	20,8	21,8
11	% podíl neobydlých bytů z úhrnu bytů	20,5	20,1
12	průměrná obložnost bytů (obyv./1 TOB)	2,8	2,8
13	průměrný počet obyvatel na 1 obytnou místnost v TOB	0,9	1,0
14	průměrná obytná plocha v TOB v m ² /1 obyvatele	20,1	19,6
15	% podíl TOB s etážovým či ústředním topením ze všech TOB	73,0	58,2
16	% podíl TOB s osobním autem ze všech TOB	48,9	50,2
17	% podíl TOB s telefonem ze všech TOB	23,0	14,3

B.2.3 EKONOMICKÝ ROZVOJ

Obec Kozojedy vykazuje z demografického hlediska od počátku XX. století v podstatě zcela mimořádnou stabilizaci. V porovnání s ostatními venkovskými obcemi okresu a celých středních Čech lze tento vývoj považovat za velmi příznivý. Ve výhledu lze očekávat i rozvojové přínosy z obsluhy vyšších nároků při rekreačním využití existujících rozsáhlých rekreačních lokalit.

Ekonomická základna obce byla doposud tvořena převážně zemědělskou výrobou. V prostoru areálu je dnes v rozvoji firma Custom, vyrábějící lepící směsi. Potřebný je rozvoj drobného a tím i diverzifikovaného podnikání v řemeslech, obchodu, službách a případně i průmyslu a skladovém hospodářství.

Předložený návrh vytváří podmínky pro dosažení zásadního obratu dosavadního trendu postupným výrazným rozšířením obytné funkce i výrobních ploch. Realnost tohoto záměr je doložena vlastním řešením územního plánu a podmínkami v širším území Pražského metropolitního regionu tak, jak jsou dokumentovány v současné době již zpracovaném konceptu VÚC.

Zemědělství, lesnictví a těžba

Rozhodujícím předpokladem dalšího rozvoje v zemědělství bude ekonomická stabilizace současných uživatelů areálu bývalého JZD. Pro stabilizaci a výhledový rozvoj zemědělské výroby se jeví jako nejvýhodnější její specializace na částečně příměstský charakter.

V zemědělské výrobě se předpokládá dosažení stabilizace pracovních sil na nižší úrovni než byl průměr posledního desetiletí. Umožněno to bude racionalizací zemědělské produkce po privatizaci. Významnější rozvoj menších specializovaných "rodinných" hospodářství je v řešeném území nepravděpodobný.

Lesy obhospodařuje Školní lesní podnik Kostelec n.Č. lesy. V řešeném území nejsou, kromě vlastních lesů, území se zařízeními lesní správy ani společností zabezpečujících hospodaření v lesích.

Těžba surovin se v řešeném území nevyskytuje.

Průmysl, skladové hospodářství

Zanedbatelný není potenciál ekonomického využití dnes nevyužívaných ploch a objektů v zemědělském jádru pro tzv. nspecifikovanou výrobu drobnějšího charakteru nebo pro skladování s jeho výrazným rozšířením (Custom – výroba práškových lepících směsí).

V řešeném území jsou navrhovány vhodné lokality pro řemesla nebo tzv. výrobní služby a případně pro drobnou výrobu a skladování, částečně i s možností kombinace s bydlením majitele. Klasická průmyslová výroba je částečně uvažována na plochách bývalého zemědělského areálu s rozšířením ploch.

V návrhu je pak pro výrobní funkci rezervována část pásu podél silnice I/2 v šíři cca 70 m, navazující na křižovatku s Černokosteleckou.

Občanská vybavenost, cestovní ruch a rekreace

Občanská vybavenost obce je dnes z celkového pohledu téměř plně postačující současným potřebám. Údaje o zaměstnanosti v tomto sektoru jsou uvedeny v kapitole o demografii. V sídle je umístěna pouze neúplná základní vybavenost, zařízení vyšší vybavenosti jsou zajišťována v blízkém Kostelci nad Černými Lesy.

Z dnešního hlediska se zařízení občanské vybavenosti rozlišují na veřejně prospěšnou vybavenost zajišťovanou státem a obcemi, která zůstane v jejich vlastnictví, nebo u níž bude postup privatizace dlouhodobý (např. školství, kultura a osvěta, tělovýchova a sociální péče) a ostatní vybavenost zajišťovanou již dnes zcela na komerčním základě.

Vzhledem k dosud značně nekonsolidované situaci na úseku občanské vybavenosti nebylo v rámci průzkumů a rozborů provedeno standardní šetření zaměření (funkce), kapacit a výhledových záměrů jednotlivých zařízení.

Pro ekonomický rozvoj obce zůstává zcela nevyužita dopravně frekventovaná silnice I/2 (dříve II/333) a proto návrh územního plánu vytváří územní podmínky i pro komerční využití těchto ploch.

Veřejně prospěšná občanská vybavenost je umístěna ve stávajících plochách a objektech. Veřejná zařízení bude pravděpodobně nutné doplnit pouze v závislosti na růstu počtu obyvatel. V případě potřeby se navrhuje rozšíření původní školy na návsi. Pokud budou v plném rozsahu využity navržené plochy pro bydlení, bude nutné doplnit vybavenost o kompletní základní školu. Plocha pro její vybudování je předpokládána v severozápadní části obce. Vzhledem k dalekému výhledu je plocha pro její budoucí umístění ponechávána jako nezastavitelné území. Zachována zůstává stávající mateřská škola.

Vybavenost zajišťovanou privátním sektorem nelze předurčovat. Doporučuje se podpora jakékoli aktivity k rozšíření a zkvalitnění obchodní sítě a služeb a k vytvoření pracovních příležitostí v místě. Budoucímu nárůstu obyvatel Kozojed odpovídá, kromě běžných obchodů a provozoven služeb již vyšší standard představovaný zařízeními cestovního ruchu a dopravní obsluhy (motorest případně motel, čerpací stanice pohonných hmot, komplexní autoservis), jednatelství nějaké banky či spořitelny a pod. Pro podporu těchto aktivit zahrnuje územně plánovací dokumentace potřebné vhodné plochy.

Rekreační zástavba je mimořádně rozsáhlá. Je tvořena třemi rekreačními lokalitami a cca 244 individuálními rekreačními objekty charakteru rekreačních chat, v menší míře i rekreačních domků.

Rozsáhlý rozvojový potenciál lze očekávat ve službách bezprostředně spojených s bydlením a vyšším standardem rekreace. Lokalizace zařízení tohoto charakteru se předpokládá do prostoru centra obce označeného v návrhu územního plánu jako smíšené území bydlení, řemesel a občanské vybavenosti. V návrhu je pak pro tuto funkci rezervován celý pás podél silnice I/2 v šíři cca 70 m.

B.3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.3.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY

Vesnice, o níž je první písemná zmínka již z roku 1352 má velmi zajímavé historické založení charakteru neúplné okrouhlice, patrné až do současnosti. Tento historický základ zástavby je zjevný v dolní části vesnice. Ještě starší středověké osídlení původních Kozojed kolem kostela Sv. Martina zaniklo.

Kozojedy patřily hejtmanstvím k Českému Brodu, okresem, farou a poštou do Kostelce. Koncem minulého století (k roku 1890) zde bylo 89 domů, 2 třídní škola a 577 obyvatel české

národnosti. Původně farní kostel Sv. Martina (fara od roku 1352, zanikla v 17. století) se stal filiálním.

Dnešní obraz zástavby Kozojed je výsledkem dochované historické dolní části a novodobého založení horní části obce. Obě části tvoří urbanisticky samostatné struktury a na sebe kompozičně příliš nenavazují. Historická dolní část sídla je tvořena zemědělskými usedlostmi, horní pak menšími chalupami a novými rodinnými domy. Zemědělské usedlosti jsou převážně soustředěny kolem polokruhové návsi, jejíž vnitřní rozsáhlá plocha byla později zastavěna drobnými chalupami na minimálních pozemcích. Umístěna zde byla i škola a zbývající část plochy návsi byla upravena jako veřejná zeleň s rybníčkem. Dostavba nových rodinných domů na jižním okraji historického jádra byla provedena velmi citlivě s respektováním existující urbanistické struktury.

Horní část obce je tvořena oboustrannou zástavbou bývalé průjezdní silnice drobnějšími chalupami. Na ni navazuje méně zajímavá pravoúhlá síť ulic bez napojení na přeložku silnice I/2 (dříve II/333). Celkově lze novodobou obytnou zástavbu (včetně dvou bytovek) charakterizovat jako relativně citlivou, respektující urbanistickou strukturu, měřítko a terénní podmínky.

Zemědělské jádro (dnes již vlastně výrobní areál více firem), navazuje na východní okraj zastavěného území a je poměrně velmi vhodně umístěno. Rozsah stavebního fondu tohoto jádra je větší, než odpovídá současným změněným potřebám a má proto značné vnitřní územní rezervy. Nepředpokládá se však již rozvoj živočišné výroby.

Mimořádně rozsáhlá je rekreační zástavba. Tvořena je třemi rekreačními lokalitami s cca 244 individuálními rekreačními objekty charakteru rekreačních chat, v menší míře i rekreačních domků.

Lokalita v místní trati "K Jevanům" má charakter spíše zahrádkové kolonie, ovšem s většími chatami. Lokalita je považována za stabilizovanou. V této lokalitě byla v minulosti realizována 2 střediska podnikové rekreace v nejjihnější části katastru obce. Tato střediska dnes fungují pro individuální rekreaci, došlo k rozdělení areálu pro jednotlivé uživatele. Při podrobném zkoumání pozemků z hlediska kultury pozemku bylo zjištěno, že parcela č. 992 PK – **lokalita 10**, dosud jako jediná nebyla vyjmuta z LPF.

Druhá, rekreačně podstatně kvalitnější lokalita, se vine od severozápadního okraje Kozojed podél Šembery v délce cca 1,5 km. Nejjihnější část této lokality je smíšená s bydlením a její parcelace umožňuje postupnou konverzi na bydlení.

V této lokalitě bylo zjištěno, že většina pozemků, na nichž stojí chaty, je z hlediska půdy vedena jako ostatní. Pouze parcely č.339/18(chata .400), 339/20(chata .401), 339/21(chata .402), 339/78(chata .350), a 339/79(chata .361 - (**lokalita 16**) a 339/57 s chatou .378 (**lokalita 17**) jsou na lesní půdě.

Třetí malá lokalita je situována v blízkosti fotbalového hřiště převážně s areálem hromadné rekreace.

Výstavba posledních desetiletí, s výjimkou některých rekreačních objektů, byla relativně velmi úměrná, respektující prostředí. Obraz obce jak uvnitř zástavby, tak zvláště z dálkových pohledů a z přeložky silnice je příznivý, dominantou je kostel sv.Martina.

Celé současně zastavěné území je kompaktní a intenzivně využitě. Územní rezervy pro další rozvoj je nutné hledat převážně po okrajích zástavby na zemědělském půdním fondu.

B.3.2 OCHRANA KULTURNÍHO DĚDICTVÍ

Území obce je územím s archeologickými nálezy podle §22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

V ústředním seznamu kulturních památek České republiky jsou uvedeny tyto stavby :

- areál kostela Sv. Martina (č. seznamu 814)
814/1 kostel Sv. Martina
814/2 ohradní zeď hřbitova
814/3 zaniklá středověká ves
- hradiště "Na starých zámkách" (č. seznamu 902)

Kostel Sv. Martina, původně románský, přestavěný goticky a barokně je jednolodní, obdélný, s apsidou na půdorysu protaženého půlkruhu, s opěráky, s obdélnou sakristií na severní straně lodi a hranolovitou věží s bedněným nejvyšším patrem na západní straně.

Část hradiště Na Starých zámkách leží v lese na katastru Kozojed, část na katastru Doubravčic, celkové zaměření lokality je uloženo v archivu Archeologického ústavu ČSAV v Praze.

Kulturně památkovou nebo alespoň urbanisticko architektonickou hodnotu mají i některé další stavby v obci a také urbanistické řešení celé této vsi tak, jak se dochovalo v půdorysné stopě zástavby dodnes (popis je uveden v předchozí kapitole).

B.3.3 NÁVRH ŘEŠENÍ

Celé současně zastavěné území je kompaktní a intenzivně využité. Územní rezervy pro další rozvoj je možné hledat převážně po okrajích zástavby na zemědělském půdním fondu. Z hlediska postupné dostavby je výhodnější nejdříve využít plochy navazující bezprostředně na stávající okraje zástavby. Později pak celé území mezi oběma spojkami (ulice Českobrodská a Černokostecká) a silnicí I/2 a na severozápadním okraji při cestě ke Kostelu Sv. Martina. Do návrhu jsou zařazeny v omezeném rozsahu i plochy jižně od silnice I/2.

Základními zásadami návrhu územního rozvoje Kozojed jsou:

- respektování stávající, po staletí formované struktury zastavěného území
- ochrana přírodního prostředí a kulturních památek
- fixovaná silniční síť
- vybudování komplexní technické vybavenosti
- vytvoření územních rezerv pro bydlení a podnikatelské aktivity
- stabilizace stávajícího rozsahu individuální rekreace

Urbanistický rozvoj je založen na výrazném posilování obytné funkce sídla spolu s mírnějším rozvojem výrobních a obslužných funkcí. Nové plochy se navrhuje pouze pro nízkopodlažní rodinné

bydlení, výstavba tzv. bytovek se již nepředpokládá. Součástí ploch pro bydlení (včetně smíšených ploch bydlení a výroby) je též základní vybavenost provozovaná na komerční bázi, která by měla být soustředěna převážně na návsi a podél silnice I/2.

Nové plochy pro rodinné domy (obytná území čistá) v návaznosti na současnou zástavbu jsou umístěny na zemědělské půdě podél jižní strany Zahradní ulice a v převážné části plochy severně od silnice I/2, kromě přilehlého pásu v šíři cca 70 m, který je určen pro jiné funkce (část lokality U hlavní silnice a část lokality Černokostelecká). Dále na okraji zástavby poblíže ulice Sportovní (část lokality Ke kostelu). Menší lokalita bydlení je dále po obou stranách silnice na Český Brod na severním okraji obce. Další plochy jsou v souladu se souborným stanoviskem vymezeny v lokalitě „K Jevanům“. Návrh možné parcelace nových ploch pro bydlení navazujících na stávající zastavěné území byl prezentován v příloze zprávy k urbanistické studii.

Zbývající neuvedená část lokality "Ke kostelu" je vedena jako výhledová rezerva k využití až po návrhovém období územního plánu.

Plochy pro smíšené bydlení, řemesla a občanskou vybavenost jsou ve stávajícím stavu zakresleny na zástavbě větších zemědělských usedlostí kolem návsi. Nově pak, v návrhovém období územního plánu, v části ploch podél silnice I/2.

Nově navržené plochy tzv. obytného území čistého představují úhrnnou rezervu pro zvětšení Kozojed v návrhu o cca 400 obyvatel, při využití všech výhledových ploch (po návrhovém období) až celkem o 590 obyvatel.

Pro zařízení veřejně prospěšné vybavenosti se v rámci návrhu uvažují stávající plochy a objekty. V případě potřeby vybudování menší školy se navrhuje rozšíření původní školy na návsi. Pokud budou v plném rozsahu využity navržené i výhledové plochy pro bydlení, bude nutné doplnit vybavenost o kompletní školu. Pro ni je zachována územní rezerva na místě stávajícího podnikového rekreačního zařízení a části pozemku bývalých družbežáren v blízkosti hřiště a ulice Sportovní, které by bylo touto školou využíváno. V územním plánu toto území není vymezeno, protože se jedná o skutečně daleký výhled. Zachována zůstává územní rezerva na stávajícím pozemku u mateřské školy.

Smíšené území obytné a výrobní je navrženo na plochách na okraji ochranného pásma živočišné výroby v návaznosti na areál nespecifikované výroby.

Výrobní plochy bez bydlení jsou definovány jako výrobní území – nespecifikované na celé ploše areálu bývalého JZD s výrazným rozšířením. V návrhu jsou doplněny ochranným pásmem, které nezasahuje dnešní zástavbu. Jako výrobní území – nespecifikované je rovněž označena plocha u silnice I/2, která je uvažována pro zařízení dopravní obsluhy (návrh).

Rekreační zástavba je považována za stabilizovanou. Plochy hromadné rekreace jsou pouze v lokalitě v blízkosti fotbalového hřiště. Navrhuje se nová plocha u kostela sv. Martina s rozšířením jižně, směrem k chatové oblasti (výhled).

U lokality podél Šembery severně od obce se v části při rybníku předpokládá postupná konverze rekreačních objektů na bydlení. Ostatní plochy jsou pro tento postup nevhodné, jednak z hlediska dopravní dostupnosti a zvláště vzhledem k minimálním výměrám jednotlivých pozemků, které by neumožnily rekonstrukce a přístavby objektů.

Pro vyjasnění majetkových vztahů k pozemkům rekreačních objektů (včetně případného dříve vzniklého zásahu do lesního půdního fondu) a pro regulaci částečně živelného minulého vývoje ve všech rekreačních chatových osadách na správním územní obce byla již v roce 1990 zpracována samostatná studie. Řešení těchto otázek proto není předmětem územního plánu.

Územní plán stanovuje dvojí regulativ ploch individuální rekreace, podle toho, zda je chata umístěna na lesním pozemku, nebo na jiné kultuře. Tvrzení obsažené v souborném stanovisku, že pozemky v chatových lokalitách jsou doposud z velké části v LPF, není (po prověření jednotlivých parcel) zcela pravdivé. Naopak bylo zjištěno, že většina chat se **nenachází** na lesních pozemcích. Pro stávající chaty na lesní půdě se zavádí regulativ, který neumožňuje zvětšení zastavěné plochy a objemu chaty a povoluje pouze provádění běžné údržby. V místech, která postupem doby ztratila charakter lesa vzhledem k lokalizaci chat a hustotě zástavby, je navrženo vynětí ploch z LPF.

Pro jednotlivé funkční plochy urbanizovaného území jsou stanoveny kromě podmínek přípustného a nepřípustného využití stanoveny i hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů.

Výšková hladina zástavby by neměla přesahovat tři nadzemní podlaží včetně podkroví. Pro nové lokality se nepřipouští zastřešení plochými střechami. Architektonické řešení rekonstrukcí a nových objektů, zvláště v exponovaných polohách podél silnice, vyžaduje mimořádnou pozornost. Důležitý je i požadavek na řešení oplocení bez kompaktních zdí a max. do výše 180 cm.

Doplněno Změnou č.1 ÚPO:

B.3.1. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ BÝVALÉ DRŮBEŽÁRNY LOKALITA A

Souvislé území navazující na severozápadní okraj zástavby, v prostoru bývalé drůbežárny, pro výstavbu cca 30ti řadových rodinných domů ve třech řadách..

DOTČENÉ POZEMKY : KN 10/2, 10/3 a .20, část 17/32

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1	- Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce	1 : 5 000
- č.2a	- Komplexní urbanistické řešení sídla	1 : 2 000
- č.3	- Řešení dopravy a technického vybavení	1 : 5 000
- č.4	- Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

PŮVODNÍ STAV :

Jedná se o pozemky bývalé drůbežárny, již mnoho let opuštěné. Lokalita není součástí zastavitelného území, navazuje však na něj. Je součástí zemědělského půdního fondu, využívána jako pastvina.

POPIS ZMĚNY :

Celé území lokality, tak jak je vymezeno ve Změně č.1 je určeno pro výstavbu cca 30ti řadových rodinných domů ve třech řadách., s funkční regulací **Obytné území – čisté (BC)**. Pozemky jsou ve vlastnictví obce Kozojedy. Území navazuje na současně zastavěné území sídla s přímým napojením na stávající místní komunikace.

Protože plocha není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu – pastvina.

VYHODNOCENÍ ZÁBORU :

úcel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté BC	5.14.00	I.	pastvina	0,22	1,68
	5.14.10	II.	pastvina	0,005	
	5.32.14	V.	pastvina	0,1435	
	-	-	nepl. p.	0,02	
komunikace	5.14.00	I.	pastvina	0,03	0,20
	5.14.10	II.	pastvina	0,005	
	5.32.14	V.	pastvina	0,16	
	-	-	nepl. p.	0,005	
CELKEM					1.88

REGULACE :

Obytné území – čisté (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže max. o třech stáních, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele

- nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - stavba garáží nad tři stání
 - dopravní služby, parkování automobilů na místních komunikacích
 - nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
 - **tato lokalita je jako jediná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu určena také pro výstavbu formou řadových rodinných domů**

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb. Zařazuje se položka :

18. nové trasy místních komunikací v lokalitě **A - bývalá drůbežárna** jsou veřejně prospěšnou stavbou na dotčených pozemcích – KN 10/2, 10/3 a .20, část 17/32

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě budou všechny objekty napojeny na kanalizaci, veřejný vodovod a po plynofikaci obce na STL plynovod. Likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Zajištění přístupu k jednotlivým stavbám bude umožněno po místních komunikacích, které budou realizovány dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 – M8.

B.3.2. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ KE KOSTELU LOKALITA B

Tato lokalita je v platném územním plánu určena pro obytné území – čisté **ve výhledu**. Pouze její malá část byla zařazena do návrhového období. Vzhledem k velkému zájmu vlastníků o zástavbu v této lokalitě, je předkládán záměr na začlenění celé této lokality do návrhového období územního plánu obce.

DOTČENÉ POZEMKY:

KN 89/1(PK 10, 17/5, 22/1, 22/2, 25/1, 74, 75, 78, 79, 80/1, 80/2, 88, 89/1, 1019, 1021)

DOTČENÉ VÝKRESY:

- č.1	- Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce	1 : 5 000
- č.2a	- Komplexní urbanistické řešení sídla	1 : 2 000
- č.3	- Řešení dopravy a technického vybavení	1 : 5 000
- č.4	- Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000
- č.5	- Vyhodnocení důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkci lesa	1 : 5 000

PŮVODNÍ STAV :

Lokalita navazuje na současně zastavěné a zastavitelné území obce. Plochy v jižní části této lokality byly v platném územním plánu obce určeny k zastavění. Ostatní plochy jsou součástí zemědělského půdního fondu - orná půda, a v platném územním plánu byly určeny pro zastavění ve výhledu.

POPIS ZMĚNY :

Celé území je určeno pro bydlení v rodinných domech s funkční regulací **Obytné území – čisté (BC)**. Území navazuje na současně zastavěné území sídla s přímým napojením na stávající místní komunikace.

Protože plocha není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu – orná půda.

VYHODNOCENÍ ZÁBORU :

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté BC	5.14.00	I.	orná	5,33	5,61
	5.32.14	V.	orná	0,28	
komunikace	5.14.00	I.	orná	0,58	0,61
	5.32.14	V.	orná	0,03	
CELKEM					6,22

REGULACE :

Obytné území – čisté (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže max. o třech stáních, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- stavba garáží nad tři stání

- dopravní služby, parkování automobilů na místních komunikacích
- nepřipustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické závady a pod.

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřipustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
- tato lokalita není určena pro výstavbu formou řadových rodinných domů

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb. Zařazuje se položka :

- 19.** rozšíření a nové trasy místních komunikací v lokalitě **B – Ke kostelu** jsou veřejně prospěšnou stavbou na dotčených pozemcích – KN 89/1(PK 10, 17/5, 22/1, 22/2, 25/1, 74, 75, 78, 79, 80/1, 80/2, 88, 89/1, 1019, 1021)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě budou všechny objekty napojeny na kanalizaci, veřejný vodovod a po plynofikaci obce na STL plynovod. Likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Zajištění přístupu k jednotlivým stavbám bude umožněno po místních komunikacích, které budou realizovány dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 – M8.

B.3.3. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ K POTOKU LOKALITA C

Požadavek vlastníka na rozšíření zastavitelného území v prostoru K potoku na plochu, u které v platném územním plánu došlo ke změně kultury z louky na zahradu.

DOTČENÉ POZEMKY :

část KN 993/12 (PK 980)

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1	- Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce	1 : 5 000
- č.2a	- Komplexní urbanistické řešení sídla	1 : 2 000
- č.3	- Řešení dopravy a technického vybavení	1 : 5 000
- č.4	- Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000
- č.5	- Vyhodnocení důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	1 : 5 000

PŮVODNÍ STAV :

Lokalita navazuje na zastavitelné území obce, v poloze jižně od silnice I.třídy/2. Pozemek není součástí velkého honu zemědělské půdy a je v současné době využíván jako louka.

V platném územním plánu byla navržen tento pozemek ke změně kultury z louky na zahradu.

POPIS ZMĚNY :

Jedná se tedy o zahrnutí PK parcely č.980 do zastavitelného území (rozšíření zastavitelného území) bez zřízení přístupové cesty, s funkční regulací **Obytné území – čisté (BC)**.

Přes tento pozemek je v platném územním plánu vedena trasa VTL plynovodu s vymezeným ochranným pásmem, je tedy přibližně z poloviny nezastavitelná.

Protože plocha není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu – louka.

VYHODNOCENÍ ZÁBORU :

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté	5.43.10	II.	louka	0,045	
BC	5.68.11	V.	louka	0,095	0,14
CELKEM					0,14

REGULACE : Obytné území – čisté (BC)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Přes tento pozemek je v platném územním plánu vedena trasa VTL plynovodu s vymezeným ochranným pásmem označená jako položka **7. Trasa VTL plynovodu s přípojkou k RS**

Parcela je tedy přibližně z poloviny nezastavitelná.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

Předpokládaný 1 rodinný dům v této lokalitě bude napojeny na kanalizaci, veřejný vodovod a po plynofikaci obce na STL plynovod. Likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Zajištění přístupu k objektu bude umožněno přes pozemek p.č. 981, který je komunikačně napojen na stávající komunikaci v místní trati "K Jevanům", která bude podle platného územního plánu rozšířena a realizována dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 – M8.

B.3.4. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ ZA KOSTELEM LOKALITA D

Požadavek vlastníků na rozšíření zastavitelného území v prostoru za kostelem sv.Martina v návaznosti na současně zastavěné území.

DOTČENÉ POZEMKY: KN - 318/1 (zahrada) a 320 (pastvina)

DOTČENÉ VÝKRESY:

- č.1 - Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce 1 : 5 000
- č.2a - Komplexní urbanistické řešení sídla 1 : 2 000
- č.5 - Vyhodnocení důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkci lesa 1 : 5 000

PŮVODNÍ STAV :

Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce, v osamocené poloze za kostelem sv.Martina. Pozemky jsou v současné době využívány jako pastvina a zahrada s napojením na stávající místní komunikaci..

POPIS ZMĚNY :

Jedná se tedy o zahrnutí obou parcel do zastavitelného území (rozšíření zastavitelného území) bez zřízení nové přístupové cesty, s funkční regulací **Obytné území – čisté (BC)**.

Protože plocha obou pozemků není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu.

VYHODNOCENÍ ZÁBORU :

úcel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté BC	5.43.00	I.	zahrada	0,02	0,38
	5.14.10	II.	zahrada	0,12	
	5.14.10	II.	pastvina	0,24	
CELKEM					0,38

REGULACE : Obytné území – čisté (BC)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

Předpokládané objekty v této lokalitě budou napojeny na kanalizaci, veřejný vodovod a po plynofikaci obce na STL plynovod. Likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Pozemky jsou komunikačně napojeny na stávající komunikaci.

B.3.5. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ ČESKOBRODSKÁ LOKALITA E

Tato lokalita v severní části obce nebyla v platném územním plánu určena k zastavění, byla však v části, která je předmětem návrhu Změny č.1, určena ke změně kultury na zahradu.

DOTČENÝ POZEMEK : část parcely KN 238/1

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1 - Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce 1 : 5 000
- č.2a - Komplexní urbanistické řešení sídla 1 : 2 000
- č.3 - Řešení dopravy a technického vybavení 1 : 5 000
- č.4 - Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000
- č.5 - Vyhodnocení důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkci lesa 1 : 5 000

PŮVODNÍ STAV :

Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce. Plocha je přístupná z okružní záhumenní komunikace vedoucí do prostoru výrobních ploch. Převážná plocha louky, která leží mezi

současně zastavěným územím a malou vodotečí (strouhou) v tomto prostoru je v platném územním plánu navržena ke změně kultury na zahradu.

POPIS ZMĚNY :

Jedná se tedy o zahrnutí převážné části parcely do zastavitelného území (rozšíření zastavitelného území) s přístupem z okružní záhumenní komunikace vedoucí do prostoru výrobních ploch, s funkční regulací **Obytné území – čisté (BC)**.

Bude zachován nezastavitelný pás louky o šířce 6 m od břehové čáry vodoteče.

Protože plocha pozemku není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu..

Celé území je určeno pro bydlení v rodinných domech s funkční regulací **Obytné území – čisté (BC)**. Území navazuje na současně zastavěné území sídla s přímým napojením na stávající místní komunikace.

Protože plocha není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu – orná půda.

VYHODNOCENÍ ZÁBORU :

úcel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté BC	5.14.00 5.68.11	I. V.	louka louka	0,005 0,075	0,08
CELKEM					0,08

REGULACE : Obytné území – čisté (BC)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

Předpokládaný 1 rodinný dům v této lokalitě bude napojen na kanalizaci, veřejný vodovod a po plynofikaci obce na STL plynovod. Likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Pozemek je komunikačně napojen na stávající z okružní záhumenní komunikaci vedoucí do prostoru výrobních ploch komunikaci, která je platným územním plánem navržena k rozšíření a realizaci dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 – M8.

B.3.6. ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ NA CELOU PARCELU V LOKALITĚ NA NÁVSI - LOKALITA F

V platném územním plánu obce došlo k zřejmě omylem u stavební parcely .12 (původní statek na návsi), která je v současně zastavěném území, k rozdělení na 2 funkční plochy, plochu smíšeného území – obytného, řemesel a občanské vybavenosti a plochu zahrady (nezastavitelnou).

DOTČENÝ POZEMEK: část stavební parcely KN .12

DOTČENÉ VÝKRESY:
- č.1 - Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce 1 : 5 000
- č.2a - Komplexní urbanistické řešení sídla 1 : 2 000

PŮVODNÍ STAV :

Část stavební parcely KN .12 je v územním plánu zahrnut do funkčního využití jako zahrada, tedy není určen k zastavění.

Lokalita se nachází v současně zastavěném území obce.

POPIS ZMĚNY :

Celá stavební parcela KN .12 bude součástí plochy s funkční regulací **Smíšené území – obytné, řemesel a občanské vybavenosti (SO)**.

Protože plocha je součástí současně zastavěného území, nejsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu..

REGULACE : Smíšené území – obytné, řemesel a občanské vybavenosti (SO)

Etapizace

Nově navržené plochy zejména obytného území – čistého, představují bohatou úhrnnou rezervu pro současné potřeby rozvoje Kozojed. Rozvojové plochy původně v urbanistické studii navržené byly výrazně redukovány schváleným souborným stanoviskem, po návrhu územního plánu tato redukce byla omezena. Rozvojové plochy označené jako návrh, představují v zásadě ucelenou etapu, kterou již není nutné dále členit. Na plochách, které jsou označeny jako výhled, bude moci být výstavba realizována až po vyčerpání rezerv, které vytváří etapa návrhu.

Základní bilance

Bilance je zpracována pouze pro vlastní návrhové období a za teoretického předpokladu úplného využití všech rezervních ploch jak v současně zastavěném území, tak i v jeho navrženém rozšíření.

Počet obyvatel	stav	rozšíření o	celkem
	506	400	906
Nové plochy	(určené pro uvedené funkce)		přibližná výměra
	obytné území - čisté		8,09 ha
	smíšené území – obytné, řemesel a obč.vyb.		1,33 ha
	plochy individuální rekreace		0,45 ha
	výrobní území – nspecifikované		5,53 ha
	plochy technického vybavení		0,19 ha
	skládka inertního materiálu		1,12 ha
	komunikace		3,16 ha
	vodní plocha		6,53 ha

Doplněno Změnou č.1:

pořadové číslo plochy	označení (název plochy)	výměra v ha	funkční využití
A.	"Bývalá drůbežárna"	1,88	A
B.	"Ke kostelu"	6,22	A
C.	"K potoku"	0,14	A
D.	"Za kostelem"	0,38	A
E.	"Českobrodská"	0,08	A
F.	"Na návsi"	0,12	A

B.4 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Území obce je členěno na zastavitelné a nezastavitelné území. Zastavitelné území tvoří plochy současně zastavěné nebo určené k zastavění v členění na:

- občanskou vybavenost **OV**
- obytné území – čisté **BC**
- transformace rekreace na obytné území – čisté **BCR**
- smíšené území – obytné, řemesel a občanské vybavenosti **SO**
- smíšené území – obytné a výrobní **SV**
- výrobní území - nespecifikované **VN**
- sportovní plochy **SP**
- plochy individuální rekreace **IR**
- plochy individuální rekreace na lesní půdě **IRL**
- plochy hromadné rekreace **RH**
- plochy technického vybavení **TP**
- veřejnou zeleň **VZ**

Nezastavitelné území tvoří zejména zemědělské a lesní pozemky a ostatní nezastavěné pozemky, pokud nejsou určeny k zastavění. Jsou definovány jako :

- orná půda
- louky, pastviny
- zahrady, sady
- lesy
- vodní plochy a toky
- ochranná a doprovodná zeleň
- skládka inertního materiálu
- plochy vyčleněné pro ÚSES

B.5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ

Limity využití území tvoří:

1. ochranná pásma
 - silničních komunikací
 - rozvodů el.energie a plynu
 - trafostanic a regulační stanice
 - čistírny odpadních vod
 - sdělovacích kabelů a zařízení, dálkových i místních
 - vodovodních a kanalizačních řadů
 - hřbitova
 - PHO areálu živočišné výroby
2. plochy vodních toků a rybníků
3. plochy lesů
4. plochy pro vytvoření systému ekologické stability
 - Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, je zakázáno umísťovat a nově povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, průmyslovou a zemědělskou výrobu. Dále na těchto plochách nelze provádět nedovolené pozemkové úpravy (odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty) a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.
5. plochy staveb a areálů kulturních památek chráněných podle zákona ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

B.6 PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Občanská vybavenost

Plochy občanské vybavenosti jsou převážně stávajícím stavem. Vzhledem k různorodému charakteru objektů občanské vybavenosti nelze předem stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky. Pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užitá náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže.

Obytné území - čisté

Dominantní funkcí je v těchto plochách bydlení, mohou zde však být umístěna zařízení občanského vybavení, služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb. Nepřípustné jsou obtěžující vlivy na kvalitu bydlení, zejména takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické závady a pod. Povolena je drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele.

Nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování a garážování osobních automobilů (max.3 stání). Maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.

Počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou. Oplocení nově zastavovaných pozemků musí být řešeno bez kompaktních zdí, max. do výše 180 cm.

Do ploch čistého bydlení jsou zařazeny bytové domy s přílehlou zelení a domovním vybavením a rodinné domy v souvislých skupinách. Pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu.

Smíšené území - obytné, řemesel a občanské vybavenosti

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost, patra pro bydlení. V těchto plochách lze umístit objekt vybavenosti bez bydlení, opačný případ, to je bydlení bez vybavenosti se jako novostavba nedoporučuje vzhledem k možnému potenciálnímu obtěžování provozem smíšeného charakteru.

Umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost.

Smíšené území - obytné a výrobní

Převažující funkcí je výroba, bydlení je funkcí doplňkovou. Zpravidla půjde o spojení řemeslné dílny či menšího výrobního provozu s bydlením majitele a jeho rodiny, případně s doplněním o prodej. Případné negativní vlivy neobytných funkcí na obytné, části budov musí být omezeny tak, aby nepřesahovaly hranice vlastního pozemku. V tomto území lze umístit čistě výrobní objekt, který rozsahem a důsledky provozu na životní prostředí odpovídá řemeslné výrobě.

Pro objekty bydlení a zemědělské výroby je stanoveno omezení rozsahu živočišné výroby tak, aby nedocházelo k nadměrnému nepříznivému působení na okolí. Území vyžaduje dopravní obsluhu účelovými a nákladními automobily. Čistě obytné objekty se v tomto území nepovolují. Tato území jsou navržena pouze na stávajících pozemcích a plochách uvnitř ochranného pásma živočišné výroby zemědělského areálu.

Výrobní území nespécifikované

Tato území představují monofunkční plochy zemědělské nebo průmyslové výroby a skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením. Lze zde umísťovat provozy zemědělské výroby, které svými ochrannými pásmy nepřesahují jejich návrh v územním plánu a dále plochy určené pro výrobu, u kterých se nestanovuje dominující podíl funkce průmyslové nebo zemědělské. Předpokládá se umístění spíše menších provozoven a kombinace s prodejem výrobků.

Veřejná zeleň

Plochy veřejné zeleně jsou nezastavitelné, postupně budou dotvořeny jak výsadbou zeleně, tak doplněním o drobnou zahradní architekturu.

B.7 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČAN. A TECH.VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

B.7.1 DOPRAVA

Dálkové a regionální vztahy správního území Kozojed jsou zajišťovány pouze silniční dopravou a to po silnici I/2 (dříve II/333). Tato silniční trasa je významnou radiálou Pražského metropolitního regionu s předpokladem dalšího nárůstu dopravní intenzity a jí odpovídajícího směrového a šířkového vedení trasy. Na správním území Kozojed byla v minulosti provedena úprava této komunikace.

Soupis silnic v řešeném území:

I. třída -	č. 2	Praha - Kutná Hora
III. třída -	č. 33318	Křižovatka s I/2 Kozojedy - křižovatka se silnicí III/1132
	č. 33319	Kozojedy - křižovatka s I/2 (východní spojka)

Podle sčítání dopravy z roku 1990 se intenzita dopravy na silnici I/2 výrazně snižuje směrem od Prahy. Průměrné zatížení v prostoru před Vyžlovkou bylo 4.784, v Kozojedech 3.931 a na přeložce Kostelec jen 2.751 vozidlových jednotek za den.

Otázka koncepce silniční dopravy byla vyřešena výstavbou přeložky a tím je již dopravní kostra dlouhodobě fixována. Silnice I. třídy č. 2 je v průběhu mimo zastavěné území obce vedena v trase s požadovanými směrovými a částečně i výškovými parametry (S 11,5/80).

Veřejnou dopravu osob zajišťuje ČSAD, převážně závod Kolín. Rozsah veřejné dopravy osob je považován za dostatečný, rozšíření se nepředpokládá. Významnější zařízení dopravní obsluhy v obci nejsou.

Silniční doprava bude mimo i uvnitř zastavěného území i v dlouhodobém výhledu stabilizovaná v dnešních trasách silnic I. a III. třídy. Současné snížení rychlosti v prostoru křižovatky a vyznačení přechodů bude ve výhledu vyžadovat doplnění úplnou světelnou signalizací.

Dopravní řešení ve výhledově zastavěném území Kozojed vychází z návrhu kvalitní obsluhy územní místními komunikacemi a je patrné z výkresové dokumentace. Tyto komunikace se navrhuje jako obousměrné a průjezdné. Složitější podmínky vyžadují v několika místech zásah do soukromých pozemků tak, jak je patrné z výkresové dokumentace. Předpokládané doplnění doprovodných dopravních služeb je navrženo v návaznosti na silnici I/2.

Změna č.2 ÚPO navrhuje změnu trasy místních komunikací a s tím související uložení technické infrastruktury v lokalitě B. Koncepce propojení lokality s dopravní infrastrukturou obce zůstává v platnosti dle územního plánu obce, ale mění se orientace vnitřního uspořádání komunikací, kdy dochází ke změně orientace ze severo - jižní na východo - západní a jsou zde nově navrženy dvě slepé komunikace, v severní části

lokality. V nově vybudovaných komunikacích bude uložena technická infrastruktura – kanalizace, vodovod.

B.7.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, CESTOVNÍ RUCH, REKREACE

Občanská vybavenost

Občanská vybavenost obce je dnes z celkového pohledu téměř plně postačující současným potřebám. Údaje o zaměstnanosti v tomto sektoru jsou uvedeny v kapitole o demografii. V sídle je umístěna pouze neúplná základní vybavenost, zařízení vyšší vybavenosti jsou zajišťována v blízkém Kostelci nad Černými Lesy.

Pro ekonomický rozvoj obce zůstává zcela nevyužita dopravně frekventovaná silnice I/2 (dříve II/333) a proto návrh územního plánu vytváří územní podmínky i pro komerční využití těchto ploch).

Veřejně prospěšná občanská vybavenost je umístěna ve stávajících plochách a objektech. Veřejná zařízení bude pravděpodobně nutné doplnit pouze v závislosti na růstu počtu obyvatel. V případě potřeby se navrhuje rozšíření původní školy na návsí. Pokud budou v plném rozsahu využity navržené plochy pro bydlení, bude nutné doplnit vybavenost o kompletní základní školu. Plocha pro její vybudování je předpokládána v severozápadní části obce. Vzhledem k dalekému výhledu je plocha pro její budoucí umístění ponechávána jako nezastavitelné území. Zachována zůstává stávající mateřská škola.

Cestovní ruch

Vybavenost zajišťovanou privátním sektorem nelze předurčovat. Doporučuje se podpora jakékoli aktivity k rozšíření a zkvalitnění obchodní sítě a služeb a k vytvoření pracovních příležitostí v místě. Budoucímu nárůstu obyvatel Kozojed odpovídá, kromě běžných obchodů a provozoven služeb již vyšší standard představovaný zařízeními cestovního ruchu a dopravní obsluhy (motorest případně motel, čerpací stanice pohonných hmot, komplexní autoservis), jednatelství nějaké banky či spořitelny apod. Pro podporu těchto aktivit vytváří územně plánovací dokumentace potřebné návrhové rezervy vhodných ploch.

Rekreace

Rekreační zástavba je mimořádně rozsáhlá. Je tvořena třemi rekreačními lokalitami a cca 244 individuálními rekreačními objekty charakteru rekreačních chat, v menší míře i rekreačních domků.

Rozsáhlý rozvojový potenciál lze očekávat ve službách bezprostředně spojených s bydlením a vyšším standardem rekreace. Lokalizace zařízení tohoto charakteru se předpokládá do prostoru centra obce označeného v návrhu územního plánu jako smíšené území bydlení, řemesel a občanské vybavenosti. Pro tuto funkci je rezervována i část pásu podél silnice I/2 v šíři cca 70 m.

B.7.3 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní toky

V souvislosti s budováním kanalizace v obci a s výstavbou ČOV se navrhuje vytvoření nového dočišťovacího rybníka na Kozojedském potoce cca 900m severně po proudu od mostu silnice na Český Brod.

Ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků není navržena žádná nová zástavba, ani využití území vyžadující oplocení pozemků. Úpravy vodních toků nejsou navrženy.

Zásobování vodou

Obec nemá v současné době vybudovanou vodovodní soustavu. V celé obci je zásobování pitnou vodou řešeno individuálně domovními studnami. Kvalita vody ve studnách je rozkolísaná, kvantitativně vyhovují pouze studny v dolní části obce. Celá horní část trpí nedostatkem vody. Základním problémem je dlouhodobé snižování hladiny spodních vod ve studnách.

V úvahu přicházela v úvahu úpravna vody z vlastních zdrojů nebo napojení na stávající systém vodovodu Kostelce nad Černými Lesy. Vzhledem ke složitosti úpravy vody (vysoká radioaktivita α , provozování úpravy a likvidace radioaktivních kalů) byla zvolena varianta napojení na stávající vodovod Kostelce nad Černými Lesy.

Pro zamýšlený vodovod je již zpracován projekt pro vodohospodářské rozhodnutí. Zásobní řad do Kozojed bude přivádět vodu nejen do nadzemního vodojemu 50 m³, umístěného v nejnižší části katastru obce, ale bude z něj přímo zásobována část obce, zejména v oblasti kolem mateřské školy. Tento vodojem bude umístěn na pozemku 993/38 (minimální hladina 408,50 m n.m., maximální hladina 410,85 m n.m. Z tohoto vodojemu bude zásobována spodní část obce. Potrubí bude dimenzováno na potřebu požární vody 7 l/s. Na řadu budou podle požární normy rozmístěny **požární hydranty**.

Hydrotechnické výpočty

Průměrná denní potřeba vody Q_p :

$$Q_p = o \times q_s$$

$$Q_p = 506 \times 100 = 50\,600 \text{ l/den} = 0,60 \text{ l/s}$$

o = počet trvale bydlících obyvatel

q_s = specifická spotřeba vody (l/os/den)

Kanalizace

V obci je stávající částečná (nedokompletovaná) mělká kanalizace s vyústěním do vodoteče. Kanalizace má sloužit pouze pro dešťové vody, čistírna odpadních vod vybudována není. Recipientem pro celou obec je tok Kozojedského potoka, který se vlévá do Šembery. Dokumentace stávající kanalizační sítě není provedena.

V současné době je vydáno rozhodnutí o umístění stavby na výstavbu kanalizace v obci. Odkanalizování je navrženo tlakovou kanalizací, zatím pouze v rozsahu současně zastavěného území obce. Na Kozojedském potoce je cca 900 m pod čistírnou odpadních vod navržena dočišťovací nádrž. Umístění ČOV je navrženo na severním okraji zástavby v zatáčce silnice na Český Brod, na pravém břehu Kozojedského potoka.

Změna č.1 ÚPO navrhuje rozšíření tlakové kanalizace a vodovodních řadů do všech stávajících i nových místních komunikací (podle grafické přílohy výkresu 3. Řešení dopravy a technického vybavení).

Změna č.1 ÚPO řeší napojení nových lokalit na technickou infrastrukturu.

Podrobně je toto řešení popsáno u jednotlivých lokalit.

Změna č.2 mění průběh vnitřního uspořádání komunikací v lokalitě B a z toho vyplývá i změna uložení vodovodních řadů a kanalizace (viz. grafická část dokumentace).

B.7.4 ENERGETIKA A SPOJE

Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií je zajišťováno sítí venkovních vedení 22 kV a 5 distribučních trafostanic 22/0,4 kV (4 x 400 a 1 x 250). Trasy a umístění jednotlivých zařízení jsou patrné z výkresové části. Kabelová vedení 22 kV v území nejsou. Napájecí bod ze sítě 110 kV je mimo řešené území. Zařízení výroby elektrické energie se nevyskytují.

Odhad potřeby pro nově navržené plochy:

Českobrodská <i>(převážně čistá bydlení, nové plochy a dostavba a ČOV)</i>	295 kVA
Ke kostelu <i>(nové plochy a dostavby pro bydlení)</i>	255 kVA
Černokostecká <i>(drobná výroba a bydlení)</i>	210 kVA
K Jevanům <i>(nové plochy pro bydlení)</i>	600 kVA
Celkem návrh	1360 kVA

Pro zásobování nových zástavbových lokalit elektrickou energií se předpokládá, vzhledem k jejich redukci oproti urbanistické studii, pouze rekonstrukce všech stávajících venkovních trafostanic na 630 kW a výstavba jedné nové trafostanice v lokalitě K Jevanům. Teprve ve výhledu, to je v období po platnosti tohoto územního plánu, nebo podle potřeby bude nutné pro zásobování nových rozvojových ploch budovat nové trafostanice s připojením na stávající venkovní vedení 22 kV podle koncepce dokumentované v urbanistické studii. V dokumentaci územního plánu proto tato výhledová koncepce dokumentována není.

Tepl

Zásobování teplem je lokální na tuhá paliva, v menší míře v rodinných domcích též elektroakumulační. Po připojení Kozojed na VTL plynovod se pro vytápění objektů předpokládá využití pro vytápění, vaření a uhřev TUV.

Plyn

Plynofikace řešeného územní dosud není provedena, ale chystá se výstavba VTL plynovodu z Limuz do Kostelce nad Černými Lesy. V obci bude provedeno napojení tohoto plynovodu na regulační stanici a proveden rozvod STL po obci.

Spoje

Příslušná pošta je pro Kozojedy v Kostelci nad Černými Lesy (PSČ 281 63). Spojová obsluha územní nevyžaduje nové monofunkční plochy, trasy telekomunikačních kabelů jsou v grafické části v měř. 1:2.000 a 1:5.000 vyznačeny a jejich ochrana je v návrhu územního plánu respektována.

B.7.5 ODPADY

V řešeném území se nachází dříve povolená skládka v místě vytěžené jámy při silnici na Český Brod. Skládka neodpovídala současným podmínkám a její provoz byl ukončen. Drobné lokality, na kterých se občas objevuje vyvezený odpad bude nutné asanovat a zajistit jejich ochranu před dalším znečišťováním.

Nakládání s odpady musí být v plném rozsahu řešeno svozem tuhého komunálního odpadu prostřednictvím odborné organizace (Technických služeb). Průmyslový odpad není produkován, odpady ze zemědělské výroby jsou využívány či likvidovány přímo v území producentem.

Ve výhledu se i nadále počítá se svozem tuhého komunálního odpadu zajišťovaným smluvně odbornou organizací. V rámci okresu Kolín jsou dostatečné skladovací kapacity. Lokalita pro umístění velkoobjemových kontejnerů pro separovaný sběr odpadu se navrhuje v první etapě v areálu bývalého JZD, ve výhledu ještě v rámci pozemku ČOV.

Pro uložení výkopku při budování tras vodovodních a kanalizačních řadů je v územním plánu navržena skládka inertního materiálu v lokalitě severně od sinice na Český Brod na severním svahu.

B.8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Na území obce se nenachází ložiska nerostů a nedojde zde k těžbě nerostů.

B.9 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Rozhodujícím prvkem řešení krajiny je v současném pojetí územního plánování územní systém ekologické stability (ÚSES). Územní systémy ekologické stability tvoří hierarchizovanou soustavu od nadregionálního přes regionální k lokálnímu.

Do návrhu územního plánu byl převzat okresní generel ÚSES z roku 1993 který byl zpracován Ateliérem pro urbanismus a územní plánování - U 24 Perucká 44, Praha 2, korigovaný na základě územně technického podkladu MMR ČR, týkajícího se regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability .

Předmětem řešení v rámci územního plánu není podrobný návrh lokálního ÚSES v biologickém pojetí, ale pouze návrh vybraných částí území, které je pro tento systém nutné chránit. Dá se předpokládat, že speciální projekt ÚSES může ještě provést jejich drobné korekce na základě podrobných ekologických průzkumů a vyhodnocení.

V grafické části dokumentace územního plánu jsou v měř. 1 : 5.000 a 1 : 2.000 zakresleny plochy regionálního a lokálního ÚSES. Jedná se o dále uvedené prvky na katastrálním území Kozojedy, označení je převzato z práce ateliéru U 24.

- RBC (Kostelní les) - existující funkční regionální biocentrum
- Návrh RBK dle ÚTR NR – R ÚSES ČR
- LBC 2 (Svatý Martin) - existující funkční lokální biocentrum
- LBC 7 (Hluboká rokle) - existující funkční lokální biocentrum
- LBK 10 (Šembera) existující funkční lokální biokoridor
- LBK 12 (Kolem močálů) existující funkční lokální biokoridor

Rozhodujícím opatřením zlepšení životního prostředí v krajině i v sídle by měl být postupně dotvářený územní systém ekologické stability (ÚSES). Vzhledem k rozsahu řešeného území se jedná o lokální úroveň ÚSES. Jeho součástí jsou především území zařazená do lokálního systému zpracovatelem okresního generelu.

Ve stávající i výhledově skutečně zastavěné části sídla není nutné vyčlenit pro ÚSES žádnou plochu.

Plochy ÚSES minimálně v zakresleném rozsahu by neměly být předmětem změny kultury v rámci pozemkových úprav podle příslušného zákona. To se ostatně týká všech výhledových ploch potřebných pro územní rozvoj jednotlivých sídel.

Ve volné krajině se dále (mimo ÚSES) navrhuje vegetační doprovody komunikací a významných cest, které budou kromě krajinářské funkce plnit též funkci větrolamů.

B.10 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

V územním plánu obce Kozojedy se podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění zákona 83/1998 Sb. vymezují veřejně prospěšné stavby.

Po schválení tohoto územního plánu na ně lze aplikovat ustanovení §108 odst. 2 písm. a) a odst. 3) stavebního zákona, to je případné vyvlastnění pozemků nebo staveb anebo jiné omezení vlastnických práv k nim, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny ve výkresu č.4 v měřítku 1: 5.000, který je součástí grafické části dokumentace územního plánu. Jedná se o vymezené plochy (č.parc., nebo jejich části), nebo liniové stavby, které jsou územním plánem určeny pro uvedené funkce, a u nichž lze aplikovat uvedené ustanovení stavebního zákona.

1. Komunikace v lokalitě Ke kostelu – p.č.89/10 a část p.č.89/1
2. Pěší komunikace ke hřišti – část p.č.17/34

3. Rozšíření Zahradní ulice - část p.č.920/1
4. Rozšíření komunikace k zem.areálu – část p.č. 239/1, 239/3, 238/3, 99/5, 99/2, 99/4, 99/9, 99/10, 99/6, 120, 1007, 119, 123/1, 127/4, 147, 187/1, 187/5, 187/6, 187/4, 147
5. Rozšíření komunikace K Jevanům – část p.č. 899/1, 950, 947/1, 961, 981, 985/1994, 995, 993/12
6. Nová ulice pro RD – část p.č. 950
7. Trasa VTL plynovodu s přípojkou k RS – trasa VTL bude upřesněna územním rozhodnutím
8. Regulační stanice – část p.č. 899/1
9. Vodovodní přivaděč z Kostelce– trasa vodovodu bude upřesněna územním rozhodnutím
10. Rozvod vody v obci - trasa vodovodu bude upřesněna územním rozhodnutím
11. Vodojem – část p.č.993/38
12. Čistírna odpadních vod- p.č. 360/5
13. Dočišťovací nádrž – část pozemků 254 dle KN
14. Vedení 22 kV - trasa bude upřesněna územním rozhodnutím
15. Trafostanice - část p.č. 993/12
16. Skládky inertního materiálu - část p.č.360 a 543/1

Číslo parcel jsou uvedena podle EN, do vyhlášky je třeba upřesnit podle PK.

Změnou č.1 byly doplněny tyto veřejně prospěšné stavby:

17. kanalizační řady v obci – kanalizační řady ve všech stávajících i nových komunikacích (podle grafické přílohy výkresu 4. Veřejně prospěšné stavby) jsou veřejně prospěšnou stavbou
18. nové trasy místních komunikací v lokalitě **A - bývalá drůbežárna** jsou veřejně prospěšnou stavbou na dotčených pozemcích – KN 10/2, 10/3 a .20, část 17/32
19. rozšíření a nové trasy místních komunikací v lokalitě **B – Ke kostelu** jsou veřejně prospěšnou stavbou na dotčených pozemcích – KN 89/1(PK 10, 17/5, 22/1, 22/2, 25/1, 74, 75, 78, 79, 80/1, 80/2, 88, 89/1, 1019, 1021)
Rozšiřuje položka :
10. rozvod vody v obci – rozšíření vodovodních řadů do všech stávajících i nových místních komunikací (podle grafické přílohy výkresu 4. Veřejně prospěšné stavby) jsou veřejně prospěšnou stavbou

Změnou č.2 je měněn průběh místních komunikací v lokalitě B a s tím souvisí i změna uložení inženýrských sítí a tomu odpovídá i změna návrhu veřejně prospěšných staveb.

Označení jednotlivých VPS zůstává v platnosti, pouze dochází k úpravě trasy, viz. grafická část dokumentace.

B.11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

POŽÁRNÍ OCHRANA

Nové plochy pro hasičskou stanici se nenavrhují. Zajištění požární vody bude v sídle z nového vodovodu, dimenzovaném pro potřeby vody na 7l/s, na němž budou rozmístěny požární hydranty.

Pro účely hasící vody je možné využít i 3 nádrže (rybníky) na Šembeře, zejména pro chatovou lokalitu.

B.12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

B.12.1 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Geologie, geomorfologie, klimatologie a radonové riziko

Správní území Kozojed se nachází na severním okraji Benešovské pahorkatiny v nadmořských výškách cca od 275 do 415 m. Horniny skalního podloží jsou částečně z období mladších prvohor (karbon a perm), částečně mladších druhohor (křída). Na uvedeném podloží jsou vytvořeny asociace ilimerizovaných půd podzolových hlinitopísčitých. Půdní typ se vyskytuje jak v přírodním (výjimečně), tak převážně v zemědělsky zúrodněném stavu. Klimaticky patří území do mírně teplých oblastí MT 9. Počet letních dnů je 40-50, dnů s průměrnou teplotou 10°C a více 140-160, mrazových dnů 110-130 a 60-60 dnů se sněhovou pokrývkou. Průměrné roční srážky činí 650 až 750 mm.

Základové podmínky jsou všeobecně dobré, v případě rozsáhlejších nebo speciálních stavebních objektů se doporučuje posouzení inženýrsko geologických poměrů. Území nemá významnější zásoby nerostných surovin.

V územně plánovací dokumentaci je zkoumáno možné riziko nadměrného uvolňování radonu z půdy a nepřímo i z podzemních vod. Pro základní orientaci slouží odvozená mapa radonového rizika České republiky. Území je rozděleno do kategorií radonového rizika na základě pravděpodobnostního posouzení a má tedy informativní charakter. Řešené území se nachází ve střední kategorii radonového rizika. Střední kategorie znamená, že lze očekávat většinu skutečně naměřených hodnot v intervalu střední kategorie, mohou se však vyskytovat (v menším zastoupení) i obě krajní hodnoty, to je nízké nebo vysoké riziko. V řešeném území bylo provedeno přímé měření a riziko odpovídalo vysoké kategorii. Z toho je patrné, že lze očekávat hodnoty mezi středním a vysokým rizikem.

Doporučuje se provádět podrobné měření objemové aktivity radonu v půdním vzduchu u všech větších stavenišť objektů, které by mohly být radonovým rizikem ohroženy. Jsou to zvláště přízemní nepodsklepené stavby a stavby, u nichž působí teplotní a tlakový gradient nasávání půdního vzduchu do uzavřených a nedostatečně větraných prostor.

Hydrogeologie a povrchové vody

Přírodní hydrogeologické poměry jsou mimo les značně narušeny melioracemi a rovnáním a zatrubňováním přírodních vodotečí. Rozsah provedených meliorací na zemědělském půdním fondu je značný. Vydatnost lokálních vodních zdrojů, zvláště v horní části obce je méně příznivá.

Celé řešené území se nachází v povodí Šembery, která se vlévá do řeky Labe pod Nymburkem. Prakticky celé území obce odvodňuje potok Šembera se svým pravostranným přítokem Kozojedským potokem.

Vodní plochy přírodního původu v území nejsou, umělého původu jsou rybníky na Šembeře a malý rybníček na návsi. Navržena je dočišťovací nádrž na Kozojedském potoce.

Přesné údaje o znečištění drobných vodotečí nejsou k dispozici. Sídlo má částečnou dešťovou kanalizační síť. Čištění odpadních vod je minimální v zařízeních u jednotlivých objektů, pravděpodobně často s přepadem do dešťové kanalizace. Vzhledem k tomu, že zvláště Kozojedský potok odvodňuje převážně intenzivně zemědělsky obdělávanou ornou půdu a sídlo, lze u něj předpokládat velmi nízkou kvalitu vody. Samočisticí schopnost všech toků v území je vzhledem k jejich vegetačnímu doprovodu, značně vysoká.

Krajinářský rozbor, ochrana přírody

V územním plánování je nutné řešení krajiny věnovat stejnou péči jako řešení jednotlivých sídel. Velký krajinový potenciál by měl být předmětem nejen ochrany, ale i tvorby a postupného zkvalitňování. Návrh péče o krajinu má vycházet jak z územního systému ekologické stability, tak z krajinářsko urbanistických úprav a měl by respektovat základní krajinářský typ, který se v řešeném území vyskytuje.

Krajinářské prostředí je globálně hodnoceno jako zvýšené, jižním směrem na Jevany pak jako vysoké. Z hlediska krajinářského je řešené území na hranici, kde Benešovská pahorkatina přechází ve Středolabskou tabuli. Geobotanická jednotka je dubobukového stupně s vyváženým podílem zemědělské půdy a lesů. Současné porosty svou druhovou skladbou v podstatě původním společenstvům neodpovídají pro vysoký podíl smrku. Územní náleží do sosiekoregionu č.II/19 - Středočeská pahorkatina a do jediné biochory č.II/19//3. Souhrnně koeficient ekologické stability řešeného území je střední až vysoký, význam funkce lesa nejvyšší.

V řešeném území se nachází jedna lokalita zvýšeného ochrannářského zájmu registrovaná okresními orgány státní ochrany přírody a to "Dolánka" – ucelený lesní komplex mezi Kozojedy a Doubravčicemi.

Hygiena prostředí

Kvalita životního prostředí celého řešeného území je klasifikována ve III. třídě podle "Hodnocení úrovně životního prostředí na území České republiky" (Koncepte urbanizace ČR - Terplan Praha 1990). Podle tohoto hodnocení bylo, na základě faktorů hygieny prostředí (poléťavý prach, oxidy síry, jiné plynné škodliviny, zápach, hluk a čistota povrchových vod) a doplňujících kritérií krajinářské a urbanistické hodnoty (krajinářské hodnocení, devastace těžbou, prašný spad, ohrožení vegetace imisemi a rozsah živelné, inundace), území republiky rozčleněno do pěti tříd.

III. třída představuje "prostředí narušené", v zásadě hygienicky vhodné, neznehodnocené negativními civilizačními zásahy, s převažujícím průměrným stupněm krajinářské a urbanistické

vhodnosti. V této třídě se připouští mírné překročení tří kritérií hygienické vhodnosti nebo dvou kritérií mírně a jednoho kritéria výrazně.

Globální zlepšení kvality životního prostředí ve správním území obce nelze dosáhnout v rámci řešeného území. Navržena jsou však opatření pro lokální zlepšení a postupnou kultivaci prostředí sídla i okolní krajiny. Hygienická kvalita prostředí je ve volné krajině narušena velkou koncentrací rekreačních objektů a částečně i podél frekventované silnice I/2. V zastavěném území se významnější narušení prostředí neprojevuje.

Rekreační zástavba je považována za stabilizovanou, s mírným rozšířením. U lokality podél Šembery severně od obce se v části při rybníku předpokládá postupná konverze rekreačních objektů na bydlení, což přispěje i k další kultivaci prostředí.

Ovzduší

Celé území se nachází z globálního hlediska na východním okraji nadprůměrně znečištěného ovzduší, zasahujícího sem až ze Severních Čech a prostoru Prahy. Znečištění SO₂ se pohybuje v hodnotách kolem 30 mikrogramů na m³. Znečištění polétavým prachem je v kategorii narušené prostředí. Izolinie 50 mikrogramů na m³ polétavého prachu prochází jižně od řešeného území, kde lze předpokládat hodnoty jen mírně nad 50 mikrogramů na m³.

Ostatní plynné škodliviny ani prašný spad nejsou v území evidovány. Území má dobré rozptylové podmínky vzhledem k možnosti dobrého provětrávání, relativní četnost bezvětrí je nižší.

Přímé znečištění ovzduší působené zplodinami automobilů z průjezdní silnice I/2 se v území může projevovat v měřitelných hodnotách jen v jejím bezprostředním okolí, kam není obytná zástavba navrhována. Relativně významné lokální znečištění ovzduší je v převažující míře způsobeno individuálním vytápěním obytných objektů v sídle nekvalitními tuhými palivy. Zlepšení tohoto stavu nastane v souvislosti s plánovanou plynofikací obce.

B.12.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) byl z hlediska záborů dotčen dosavadním rozvojem obce zvláště v důsledku nízkopodlažní bytové výstavby, realizací objektů živočišné a rostlinné výroby a chatami. ZPF je dále ohrožen nesprávným způsobem agrotechniky. V exponovaných polohách je vodní eroze, která dosahuje v řešeném území průměrných hodnot od 0,1 do 1,0 mm/rok.

Koncepci ochrany a zkvalitňování zemědělského půdního fondu komplikuje struktura zemědělské výroby v území, která není dosud stabilizovaná, neboť privatizace a důsledky přijatého zákona o půdě nejsou dosud provedeny. Celkově lze přivítat jakékoliv změny vedoucí k rozčlenění neúměrně velkých honů orné půdy, jak dalšími polními cestami s vegetačním doprovodem, tak i větší diverzifikací plodin a osevních postupů.

V návaznosti na současně zastavěné území sídla jsou pro jeho územní rozvoj nutné zábery ZPF. Ty jsou nutné zvláště vzhledem k respektování vlastnických vztahů a částečně též vzhledem ke značné intenzitě stávající zástavby.

Zdůvodnění záboru

Veškerá půda jak v současně zastavěném území obce, tak i v jejím bezprostředním okolí je v poměru proti zemědělské půdě celého katastru kvalitní a lokality připadající v úvahu pro zástavbu jsou z hlediska kvality půdy rovnocenné.

Současně zastavěné území obce umožňuje pouze částečně rozvoj. Jedná se o část zahrad převážně v západní části obce, které jsou navíc obtížně přístupné z veřejných komunikací. Územní rezervy v současně zastavěném území jsou pro velikost sídla a příslušnost území k Pražskému metropolitnímu regionu naprosto nedostatečné. Zábory půd pro nově navrhovanou výstavbu jsou navrženy vzhledem k reálnosti zástavby v souladu se Souborným stanoviskem a Usnesením obecního zastupitelstva, kterým se schvaluje územní plán obce Kozojedy.

Dále je uvedena tabulka "Vyhodnocení záboru ZPF a LPF v návrhovém období", sumarizující navržené zábory mimo současně zastavěné území sídla (výměra ploch stanovena počítačem). Hranice jednotlivých BPEJ pro širší okolí zastavěného území, třídy ochrany zemědělské půdy a navržené zábory ZPF i LPF jsou zakresleny ve výkresu č. 5 - Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa v měř. 1 : 5.000

1.

"Ke kostelu"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čistě	5.14.00	I.	orná	3135	0,41
	5.32.14	V.	orná	975	
komunikace	5.14.00	I.	orná	823	0,10
	5.32.14	V.	orná	200	
CELKEM					0,51

2.

"Zahradní ulice"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čistě	5.14.00	I.	orná	9574	0,96
	5.14.00	I.	orná	1623	
CELKEM					1,12

3.

"Českobrodská"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čistě	5.14.00	I.	orná	7288	0,73
CELKEM					0,73

4.

"K čistírně odpadních vod"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čisté	5.14.00	I.	louka	833	0,08
CELKEM					0,08

5.

"U křižovatky"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čisté	5.32.14	V.	orná	7214	0,72
komunikace	5.32.14	V.	orná	1117	0,11
CELKEM					0,83

6.

"K potoku"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čisté	5.43.10	II.	louka	1575	0,35
	5.68.11	V.	louka	1909	
komunikace	5.68.11	V.	louka	239	0,02
CELKEM					0,37

změna kultury

zahrada	5.43.10	II.	louka	330	0,13
	5.68.11	V.	louka	923	

7.

"K Jevanům"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čisté	5.43.10	II.	louka	10579	1,06
komunikace	5.43.10	II.	louka	317	0,17
	5.43.10	II.	louka	1376	
CELKEM					1,23

změna kultury

louka	5.43.10	II.	orná	1121	0,11
-------	---------	-----	------	------	------

8.

"Černokostelecká - sever"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čisté	5.14.00	I.	orná	1674	0,17
CELKEM					0,17

9.

"Rekreace U kostela"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
plochy individuální rekreace	5.14.10	II.	orná	4474	0,45
CELKEM					0,45

10.

"Chaty - jih"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
5 stávajících chat			lesní	8690	0,87
CELKEM					0,87

11.

"Výrobní území - u družstva"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
výrobní území nespécifikované	5.14.00	I.	orná	45519	4,55
komunikace	5.14.00	I.	orná	781	1,43
	5.14.00	I.	louka	471	
	5.68.11	V.	louka	180	
CELKEM					5,98

změna kultury

zahrada	5.68.11	V.	louka	3407	0,48
	5.14.00	I.	louka	675	
ochranná zeleň	5.14.00	I.	orná	2867	0,29
CELKEM					0,77

12.

"Čistírna odpadních vod"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
plochy technického vybavení	5.64.01	II.	orná	1653	0,17
CELKEM					0,17

13.

"Regulační stanice"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
plochy technického vybavení	5.32.14	V.	orná	238	0,02
komunikace	5.32.14	V.	orná	825	0,08
CELKEM					0,10

změna kultury

veřejná zeleň	5.32.14	V.	orná	358	0,04
---------------	---------	----	------	-----	------

14.

"Skládka"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
skládka inertního materiálu	5.30.04	IV.	orná	4332	1,12
	5.46.12	IV.	orná	6865	
CELKEM					1,12

změna kultury

ochranná zeleň	5.30.04	IV.	orná	694	0,07
----------------	---------	-----	------	-----	------

15.

"Dočišťovací rybník"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
vodní plocha	5.43.00	I.	orná	40202	6,53
	5.14.00	I.	orná	3475	
	5.48.11	IV.	orná	21649	
CELKEM					6,53

16.

"Chaty - sever 1"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
5 stávajících chat			lesní	1233	0,12
CELKEM					0,12

17.

"Chaty - sever 2"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
1 stávající chata			lesní	314	0,03
CELKEM					0,03

18.

"U hlavní silnice"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čisté	5.14.00	I.	orná	22071	2,21
smíšené území - obytné, řemesel a obč.vybavenosti	5.14.00	I.	orná	13325	1,33
komunikace	5.14.00	I.	orná	8277	0,83
CELKEM					4,37

změna kultury

ochranná zeleň	5.14.00	I.	orná	490	0,05
----------------	---------	----	------	-----	-------------

19.

"Černokostelecká - jih"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m ²	součet v ha
obytné území - čisté	5.14.00	I.	orná	14016	1,40
výrobní území - nespecifikované	5.14.00	I.	orná	9750	0,98
komunikace	5.14.00	I.	orná	2550	0,26
CELKEM					2,64

CELKEM ODNĚTÍ ZPF	33,46
CELKEM ZMĚNA KULTURY	1,17
CELKEM ODNĚTÍ LPF	1,02

Ze změny č.1 vyplynula nutnost záboru zemědělského půdního fondu u lokalit A - E.

V následující tabulce je provedeno vyhodnocení záboru pro tyto lokality.

A. "Bývalá drůbežárna"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté BC	5.14.00	I.	pastvina	0,22	1,68
	5.14.10	II.	pastvina	0,005	
	5.32.14	V.	pastvina	0,1435	
	-	-	nepl. p.	0,02	
komunikace	5.14.00	I.	pastvina	0,03	0,20
	5.14.10	II.	pastvina	0,005	
	5.32.14	V.	pastvina	0,16	
	-	-	nepl. p.	0,005	
CELKEM					1.88

B. "Ke Kostelu"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté BC	5.14.00	I.	orná	5,33	5,61
	5.32.14	V.	orná	0,28	
komunikace	5.14.00	I.	orná	0,58	0,61
	5.32.14	V.	orná	0,03	
CELKEM					6,22

C. "K potoku"

účel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čisté BC	5.43.10	II.	louka	0,045	0,14
	5.68.11	V.	louka	0,095	

D.
"Za kostelem"

úcel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čistě	5.43.00	I.	zahrada	0,02	
BC	5.14.10	II.	zahrada	0,12	
	5.14.10	II.	pastvina	0,24	0,38
CELKEM					0,38

E.
"Českobrodská"

úcel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v ha	součet v ha
obytné území - čistě	5.14.00	I.	louka	0,005	
BC	5.68.11	V.	louka	0,075	0,08
CELKEM					0,08

CELKEM ODNĚTÍ ZPF	8,70
--------------------------	-------------

B.12.3 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Lesní půdní fond je v řešeném území, kromě globálního poškození, významněji narušen jednak chatovou zástavbou, která byla v minulosti realizována i na lesní půdě a k odnětí došlo též při realizaci přeložky silnice I/2 (dříve II/333). Jiné konkrétní záměry, které by narušovaly lesní půdní fond nejsou známy.

Chatové lokality v katastrálním území Kozojedy jsou v návrhu územního plánu považovány za stabilizované, navrhuje se rozšíření ploch pro individuální rekreaci v souladu se Souborným stanoviskem (ZPF). Vyhodnocení záborů lesního půdního fondu je součástí tabulky „Vyhodnocení záboru ZPF a LPF v návrhovém období“.

Část lokalit má charakter souvisle zastavěného rekreačního území, část pak charakter rozptýlené zástavby jednotlivých chat uprostřed lesních, z menší části i zemědělských pozemků.

Lokalita v místní trati "K Jevanům" má charakter spíše zahrádkové kolonie, ovšem s většími chatami. Lokalita je považována za stabilizovanou. V této lokalitě byla v minulosti realizována 2 střediska podnikové rekreace v její jižní části katastru obce. Tato střediska dnes fungují pro individuální rekreaci, došlo k rozdělení areálu pro jednotlivé uživatele. Při podrobném zkoumání pozemků z hlediska kultury pozemku bylo zjištěno, že parcela č. 992 PK – **lokalita 10**, dosud jako jediná nebyla vyjmuta z LPF.

Druhá, rekreačně podstatně kvalitnější lokalita, se vine od severozápadního okraje Kozojed podél Šembery v délce cca 1,5 km. Nejnižší část této lokality je smíšená s bydlením a její parcelace umožňuje postupnou konverzi na bydlení.

V této lokalitě bylo zjištěno, že většina pozemků, na nichž stojí chaty, je z hlediska kultury vedena jako ostatní půda. Pouze parcely č.339/18(chata .400), 339/20(chata .401), 339/21(chata .402), 339/78(chata .350), a 339/79(chata .361 - (**lokality 16**) a 339/57 s chatou .378 (**lokality 17**) jsou na lesní půdě.

Pro celkovou kultivaci a řešení majetkoprávních rozporů byla již v roce 1990 naší projektovou kancelář zpracována studie "Návrh na dělení pozemků a dostavby chatové lokality Kozojedy". Dokumentace obsahovala jednak celkový návrh v měřítku 1:1.000, tak i podrobné, náčrty pro zaměření jednotlivých pozemků. Následně bylo provedeno geodetické zaměření všech předmětných pozemků a většina byla vyjmuta z LPF.

B.13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Návrhové období se stanovuje do roku 2015. Celková koncepce řešení územního plánu obce Kozojedy, zvláště v plochách územních rezerv, však vychází z mnohem delších časových horizontů, odpovídajících dlouhodobé životnosti stavebních objektů a infrastruktury. Části návrhu přesahující stanovený horizont roku 2015 jsou označeny jako "výhled". Navrhuje se aktualizovat územní plán ve čtyřletých cyklech.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

C.1 CELKOVÉ POJETÍ

Regulativy slouží pro usměrňování územního rozvoje řešeného území. Základní regulativy pro jednotlivé plochy jsou dány legendou grafických příloh v měřítku 1 : 5.000 a 1:2.000. Pro jednotlivé plochy urbanizovaného území se stanovuje :

- základní funkční využití
- vhodné a převládající funkce
- přípustné funkce:
- nepřípustné funkce
- architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů

C.2 CHARAKTERISTIKA ZÁSAD PRO JEDNOTLIVÉ PLOCHY

Občanská vybavenost (OV)

1) Základní funkční využití:

Slouží k soustředění občanské vybavenosti „neobchodního“ charakteru, tj. školství, zdravotnictví, kultury, sociální péče a veřejné správy. Jsou převážně stávajícím stavem.

2) Vhodné a převládající funkce:

- mateřské školy (případně jesle)
- knihovny, výstavní prostory
- společenské sály a prostory
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny
- zařízení sociální péče
- veřejná správa včetně policie a podobně
- církevní zařízení
- pošta
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

3) Přípustné funkce:

- hotely, penziony, stravovací zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- bydlení v rámci jiných objektů
- garáže
- nezbytné technické vybavení

4) Nepřípustné funkce:

- výrobní nebo chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- vzhledem k různorodému charakteru objektů občanské vybavenosti nelze předem stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky. Pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užitá náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže.
- plochy zeleně musí být parkově upraveny

Obytné území – čisté (BC)

6) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

7) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže max. o třech stáních, komunikace a parkoviště

- obytná zeleň, zahrady

8) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí)
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

9) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- stavba garáží nad tři stání
- dopravní služby, parkování automobilů na místních komunikacích
- nepřipustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické závady a pod.

10) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10
- oplocení bude prováděno bez kompaktních zdí max. do výše 180 cm
- pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

Transformace rekreace na obytné území – čisté (BCR)

1) Základní funkční využití:

Plochy v současnosti využívané pro rekreaci, u nichž je doporučena transformace na obytné území – čisté.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- současná zástavba rekreačními objekty
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- výstavba nových rekreačních objektů
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10

Smíšené území – obytné, řemesel a občanské vybavenosti (SO)

1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad

- obytný objekt bez vybavenosti
 - drobná zemědělská produkce pro vlastní potřebu obyvatele
 - nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
- samostatný objekt občanské vybavenosti, služeb a výroby
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - dopravní služby
 - nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou, užitkovou, případně veřejnou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští v intervalu 1 : 2,5 – 3
 - umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

Smíšené území – obytné a výrobní (SV)

- 1) Základní funkční využití:
Převažující funkcí je výroba, bydlení je funkcí doplňkovou.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- řemeslná dílna či menšího výrobního provozu s bydlením majitele a jeho rodiny
 - prodej vyráběných výrobků
 - příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- 3) Přípustné funkce:
- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
 - obytný objekt bez výrobní funkce
 - nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
- případné negativní vlivy neobytných funkcí na obytné části budov musí být omezeny tak, aby nepřesahovaly hranice vlastního pozemku

- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští maximálně 1 : 2

Výrobní území - nespecifikované (VN)

1) Základní funkční využití:

Tato území představují monofunkční plochy zemědělské nebo průmyslové výroby a skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením.

2) Vhodné a převládající funkce:

- provozy zemědělské výroby, které svým ochranným pásmem živočišné výroby nepřesahují hranice příslušné zóny
- plochy průmyslové výroby a služeb
- servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky apod.
- objekty skladů a překladišť
- objekty skladů
- příslušné komunikace, parkovací a garážovací plochy
- příslušné technické vybavení

3) Přípustné funkce:

- administrativa v rámci areálů
- specifické služby a neveřejná stravovací zařízení
- prodejny výrobků
- ochranná a izolační zeleň

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zdravotnictví a sociální služby
- sport a rekreace

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- výškové omezení max. 12,0 m, v případě potřeby, tam, kde výška nenaruší siluetu sídla a další zákonná omezení výšky objektu, může stavební úřad stanovit maximální výšku staveb individuálně
- minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku

Sportovní plochy (SP)

1) Základní funkční využití:

Slouží ke sportovně rekreačním účelům obyvatel.

2) Vhodné a převládající funkce:

- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště
- veřejná zeleň – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné obslužné komunikace, parkoviště

3) Přípustné funkce:

- vybavenost sloužící návštěvníkům
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad
- plochy zeleně musí být parkově upraveny

Plochy individuální rekreace (IR)

1) Základní funkční využití:

Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.

2) Vhodné a převládající funkce:

- chaty a rekreační domky
- sady a zahrady
- příslušné komunikace a parkoviště

3) Přípustné funkce:

- garáže (pokud možno vestavěné)
- objekty pro uložení zahradnických potřeb
- skleníky

4) Nepřípustné funkce:

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiál pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv. "odstavení vozidel"
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku
 - výškové omezení : přízemí, podkroví – max. výška hřebene 7,5 m

Plochy individuální rekreace na lesní půdě (IRL)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k individuální rekreaci.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- trvalé chaty
- 3) Přípustné funkce:
- vzhledem k hustotě zástavby zde lze lesnický hospodařit
 - běžná údržba
- 4) Nepřípustné funkce:
- všechny ostatní činnosti
- 5) Architektonické zásady :
- se nestanovují vzhledem k tomu, že se jedná o současný stav

Plochy hromadné rekreace (RH)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k hromadné rekreaci. Jsou stávajícím stavem.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- rekreační objekty
 - sportovní zařízení a hřiště
 - příslušné komunikace, parkoviště
- 3) Přípustné funkce :
- nezbytné zařízení pro stravování
 - nezbytné technické vybavení
- 4) Nepřípustné funkce:
- výstavba staveb pro individuální rekreaci
 - všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
 - skladování mimo materiál pro údržbu
 - chov domácího zvířectva
 - dopravní služby

- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku
 - pro každý objekt bude stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky stavební úřad

Plochy technického vybavení (TP)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- čistírny odpadních vod
 - vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody
 - trafostanice
 - regulační stanice plynu
- 3) Přípustné funkce:
- provozy údržby
 - příslušné komunikace a parkoviště
 - ochranná a izolační zeleň
- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení
 - zdravotnictví, sociální služby
 - sport a rekreace
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu :
- budou stanovovány individuálně stavebním úřadem