ÚZEMNÍ PLÁN

# KOZOJEDY

## ODŮVODNĚNÍ

POŘIZOVATEL:
**MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH**
**ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE**

ZPRACOVATEL:
**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

ÚNOR 2026

# AUTORISACE

**Pořizovatel:** **Městský úřad v Říčanech**
**Odbor územního plánování a regionálního rozvoje**

**Zpracovatel:** **IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

| | |
|---|---|
| **Urbanistická část a koordinace:** | Ing. arch. Ivan Plicka |
| **Koncepce uspořádání krajiny:** | Ing. Jan Dřevíkovský |
| **Dopravní infrastruktura:** | Ing. Václav Pivoňka |
| **Technická infrastruktura** | Ing. Jan Císař |
| **Vyhodnocení ZPF / PUPFL:** | Ing. Jan Dřevíkovský |

AUTORISACE:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|---|---|
| Správní orgán, který vydal územní plán: | Zastupitelstvo obce Kozojedy |
| Datum nabytí účinnosti: | 23. 6. 2026 |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele: | Ing. David Lanča |
| Otisk úředního razítka a podpis: | Ing David Lanča<br>Digitálně podepsal Ing David Lanča<br>Datum: 2026.07.27 16:20:01 +02'00' |

# OBSAH


A Stručný popis postupu pořízení územního plánu ..... 6

B Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona ..... 9

C Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů ..... 9

D Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ..... 31

E Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny ..... 33

F základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ..... 33

G Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ..... 33

H Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ..... 34

I Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 ..... 34

J Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení ..... 54

K Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ..... 54

L Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení ..... 55

M Vyhodnocení Předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa ..... 56

N Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění ..... 62

O Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem ..... 68

# A STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Kozojedy rozhodlo svým usnesením č. 11 ze dne 8. 7. 2020 o pořízení nového územního plánu (výpis usnesení zaevidován pod číslem evidenčním 231514/2020 Městským úřadem v Říčanech dále jen „MěÚ“). Zároveň Zastupitelstvo tímto usnesením určilo určeným zastupitelem starostu Pavla Pillera (dále jen „určený zastupitel“). Žádost o pořízení územního plánu byla podána MěÚ dne 23. 9. 2020.

Na základě požadavků obce, územně plánovacích podkladů, podnětů občanů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání. Návrh zadání byl dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu [(stavební zákon) dále jen „starý stavební zákon“ protože v průběhu projednání došlo k nabytí účinnosti nového stavebního zákona] dne 3. 5. 2021 oznámen veřejnou vyhláškou (č. ev. 120146/2021) a zároveň jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), sousedním obcím a oprávněným investorům. Termín na uplatnění připomínek k návrhu zadání nového územního plánu byl v souladu s ust. § 47 starého stavebního zákona stanoven na 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (doručením je ve smyslu ust. § 25 správního řádu považován patnáctý den po vyvěšení). Dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán, mohli uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání vyjádření.

V rámci projednávání návrhu zadání nového územního plánu Kozojedy uplatnil Krajský úřad stanovisko (č. j. 055857/2021/KUSK) ze dne 11. 5. 2021, ve kterém orgán ochrany přírody z hlediska vlivu na území soustavy Natura 2000, vydané dle § 45i odst. 1 zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „EVL“) uvedl, že lze vyloučit významný vliv posuzovaného návrhu zadání územního plánu Kozojedy. Samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropských významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními. Na základě předloženého návrhu zadání ÚP Kozojedy se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu. V blízkosti katastrálního území dotčeného předloženým ÚP se cca 2,5 km jižním směrem nachází evropsky významná lokalita Voděradské bučiny označená kódem CZ 0210027. Stávající návrh zadání ÚP Kozojedy do citované EVL nezasahuje, ani ji neovlivňuje a nezakládá důvod k předpokladu, že dojde k působení na toto území soustavy Natura 2000.

Dále pak Krajský úřad ve svém souhrnném vyjádřením (č. j. 055851/2021/KUSK) ze dne 25. 5. 2021 uplatnil podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) stanovisko k předloženému návrhu zadání. Ve svém stanovisku uvedl, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Kozojedy na životní prostředí (tzv. SEA). Předložená koncepce z hlediska obsahu prověřuje změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovány za významné. Dále je možné předpokládat, že koncepce nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území a nevyvolá problémy v oblasti životního prostředí ani veřejného zdraví. V návrhu zadání územního plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území, nebo kulturním dědictvím. Požadavky stanovené pro územní plán nebyly identifikovány jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území a nebudou překročeny normy kvality životního prostředí.

Na základě uplatněných vyjádření, připomínek byl návrh zadání doplněn a následně předložen (dne 1. 11. 2021) zastupitelstvu obce Kozojedy ke schválení. Zadání řádně schválilo Zastupitelstvo obce Kozojedy na svém zasedání dne 10. 11. 2021.

Zastupitelstvem obce Kozojedy byl dne 19. 5. 2021 schválen pro zpracování územního plánu zhotovitel IVAN PLICKA STUDIO s.r.o. Projektantem je Ing. arch. Ivan Plicka (autorizovaný architekt, číslo autorizace ČKA 00256), který byl oprávněnou osobou dle ust. § 158, odst. 1 starého stavebního zákona.

Pořizovatel dle schváleného zadání zajistil zpracování návrhu územního plánu Kozojedy. Po obdržení návrhu dokumentace od zhotovitele územního plánu a kontrole návrhu byl dne 23. 5. 2022 dle ust. § 50 starého stavebního zákona zveřejněn veřejnou vyhláškou (č. ev. 157108/2022) s oznámením o konání společného jednání. Toto oznámení s místem a dobou konání společného jednání bylo také jednotlivě odesláno dotčeným orgánům, Krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek, sousední obce k připomínkám. Veřejnost mohla uplatnit připomínky. Společné jednání se uskutečnilo dne 8. 6 2022 v 16:30 na odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem územního plánu vyhodnotil uplatněné stanoviska a připomínky. Koordinované stanovisko Krajského úřadu bylo v rámci kompetencí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušného dle ust. § 17 písm. a) zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon ZPF“) částečně nesouhlasné.

Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu ve svém stanovisku sdělil, že nesouhlasí s navrhovaným rozsahem lokalit Z33-HS a K3-WT. Správní orgán postrádal odůvodnění pro navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu, ten by měl být v souladu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 4 zákona ZPF redukován na nejnižší nutnou míru. Dále nesouhlasil s nezemědělským využitím lokalit Z10-SV, Z11-SV, Z12-SV, Z13-SV, Z32-OS. Celkový rozsah rozvojových ploch v předloženém návrhu byl neúměrný velikosti a charakteru obce. Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána. Skutečnost, že jsou rozvojové lokality přebírány z platné územně plánovací dokumentace, nemůže být samo o sobě argumentem pro jejich opětovné zařazení mezi zastavitelné plochy. Pokud se nepodařilo plochu využít pro navrhovaný účel již v průběhu platnosti stávajícího územního plánu, není zde naléhavá potřeba záboru zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je nutné redukovat rozsah záboru zemědělského půdního fondu na nejnižší nutnou míru.

Z tohoto důvodu i na základě jiných požadavků byl návrh upraven a předložen k přehodnocení koordinovaného stanoviska. Pořizovatel předložil žádost o změnu stanoviska s tím, že plochy Z33-HS, K3-WT, Z12-SV a Z13-SV se v návrhu ÚP ruší, na ploše Z10-SV již probíhá příprava 2x RD, v ploše Z11-SV probíhá příprava 1x RD, zbytek plochy je podstatně redukován, Z32-OS je již využíváno dle návrhu ÚP – jako sportoviště. Orgán s předloženým návrhem souhlasil a změnil své předchozí stanovisko. Souhlasil s nezemědělským využitím lokalit Z10-SV, Z32-OS a Z11-SV v redukovaném rozsahu, a to právě na základě provedených úprav a odůvodnění doplněného spolu s žádostí o tuto změnu stanoviska. Rozvojové lokality Z12-SV, Z13-SV, Z33-HS, K3-WT byly z projednávaného návrhu vypuštěny. Rozsah záboru zemědělského půdního fondu byl redukován na nejnižší nutnou míru pro zajištění přiměřeného rozvoje obce.

V průběhu pořizování došlo k plné účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“). V rámci pořizování se tedy dokončila činnost zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů, ale v rámci úpravy návrhu se zajistil soulad

obsahu územního plánu podle nového stavebního zákona (§ 323 odst. 8). Veřejné projednání se tedy uskutečnilo v rozsahu vyžadovaném novým stavebním zákonem.

Pro dokončení fáze společného jednání ještě podle starého stavebního zákona byl zaslán požadavek (dle § 50 odst. 7) Krajskému úřadu o zaslání stanoviska k návrhu územního plánu Kozojedy z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy pro posouzení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V tomto stanovisku Krajský úřad uvedl, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Následně bylo zahájeno veřejné projednání návrhu územního plánu podle nového stavebního zákona. To bylo zahájeno dne 25. 9. 2025 s vyhlášeným termínem projednání dne 29. 10. 2025. Oznámení o veřejném projednání bylo provedeno veřejnou vyhláškou (č. ev. 356316/2025). K tomuto bylo samostatně dle přechodného ustanovení (§ 323 odst. 8 stavebního zákona) jednotlivě oznámeno dotčeným orgánům, sousedním obcím o zahájení veřejného projednání a oznámeny podmínky k možnostem uplatnění stanovisek. Dotčené orgány mohli uplatnit stanoviska k částem návrhu, které byly od společného jednání změněny.

Z veřejného projednání byl zpracován písemný zápis, který je součástí dokladové části územního plánu. Během lhůty stanoveného novým stavebním zákonem pro podání stanovisek, a připomínek k veřejnému projednání bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů státní správy a 4 připomínky. Dle vyhodnocení stanovisek byly zapracovány drobné úpravy, které neměli povahu podstatné úpravy (viz vyhodnocení stanovisek).

Doručené stanoviska a připomínky byly s určeným zastupitelem dle § 98 nového stavebního zákona vyhodnoceny. S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, včetně jeho odůvodnění (§ 98 odst. 2 nového stavebního zákona).

Návrh vyhodnocení připomínek byl následně zaslán dotčeným orgánům státní správy, které byly vyzvány k uplatnění stanovisek (§ 98 odst. 5 nového stavebního zákona). K této žádosti byly doručena dvě stanoviska, která byla souhlasná, bez věcných požadavků na úpravu. Pořizovatel zaslal dle § 101 odst. 1 nového stavebního zákona doplněnou dokumentaci o vyhodnocení stanovisek a vyhodnocení připomínek také k posouzení souladu návrhu dokumentace z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Ve stanovisku Krajský úřad Středočeského kraje uvedl, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Pořizovatel po těchto úkonech vyzval zpracovatele k závěrečné kontrole validačním nástrojem k jednotnému standardu územních plánů. Po úspěšné kontrole byl protokol z této kontroly doplněn do odůvodnění a návrh územního plánu s jeho odůvodněním mohl být ve spolupráci s určeným zastupitelem předložen schvalujícímu orgánu. Návrh územně plánovací dokumentace je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

# B VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

Územní plán Kozojedy byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení § 38 a § 39 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen stavební zákon).

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální.

Územní plán Kozojedy naplňuje požadavek na soulad s cíli územního plánování vytvořením komplexního názoru na urbanistické řešení správního území obce, vymezením a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, upřesněním podmínek pro využití jednotlivých rozvojových lokalit, definováním podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu a stanovením podmínek pro ochranu nezastavitelného území a cenného krajinného rázu řešeného území.

Územní plán Kozojedy vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Územní plán Kozojedy naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, že v procesu zpracování prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, že stanovil podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a definoval tak urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, že urbanistickou koncepcí stanovil podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, že stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro vysoký standard prostředí, a že vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Územní plán Kozojedy je zpracován v souladu se zákonem č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen stavební zákon) a prováděcími vyhláškami:

- Vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění;
- Vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění.

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

Územní plán Kozojedy je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## SOULAD S POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

| Stanovisko č. 1 | Dotčený orgán | |
|---|---|---|
| | Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 1039/32, 110 00 Praha 1 | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 173518/2022 | |
| Dodáno dne: | 31. 05. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko.

S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

| Stanovisko č. 2 | Dotčený orgán | |
|---|---|---|
| | Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Kolín, Polepská 634, 280 02 Kolín | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 183432/2022 | |
| Dodáno dne: | 07. 06. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 23. 5. 2022. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko s připomínkami a požadavky

Z posouzení předložené Územně plánovací dokumentace v rozsahu ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, dospěl HZS Středočeského kraje k závěru, že Návrh územního plánu Kozojedy splňuje s následujícími podmínkami:

- V rámci zpracování návrhu Územního plánu je požadováno zapracování požadavku Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, Územního odboru Kolín (dále jen HZS Středočeského kraje), který byl uplatněn v rámci vyjádření k Návrhu Územního plánu ze dne 11. 5. 2021, pod č. j. HSKL-2609-2/2021-KO

Odůvodnění:

HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: - Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události, ve znění pozdějších předpisů - vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Do textové části odůvodnění byla doplněna koncepce požadavků civilní ochrany. Popsány jsou potřeby dle požadavků § 20 vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování je vhodný objekt školního areálu. Místem pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je budova obecního úřadu. Zdrojem požární vody je veřejná vodovodní síť a stávající malé vodní nádrže na okrajích zástavby. Textová i grafická část územního plánu umožnuje realizovat prostředky civilní ochrany v obci.

| **Stanovisko č. 3** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Městský úřad v Říčanech – odbor územního plánování a regionálního rozvoje – památková péče | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 183838/2022 | |
| Dodáno dne: | 08. 06. 2022 | |
| Obsah stanoviska | | |

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a podle zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s rozšířenou působností, se vyjadřuje v souladu s § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k návrhu územního plánu obce Kozojedy z hlediska památkové péče.

Zdejší správní orgán má k předloženému návrhu územního plánu Kozojedy tyto požadavky:

V obci Kozojedy se nachází jedna nemovitá kulturní památka - areál kostela sv. Martina, evidovaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod ev. č. 26697/2-814.

Dále se na řešeném území obce Kozojedy nachází archeologická stopa - zaniklá středověká ves. V textové i grafické části koordinovaného výkresu bude vymezeno a respektováno ochranné pásmo nemovité kulturní památky a nemovitá kulturní památka, včetně archeologické stopy. Celé území obce Kozojedy, které bude řešené územním plánem, je nutné považovat za území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22, odstavce 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Veškerá stavební činnost v prostorech vymezených jako území archeologického zájmu je podmíněna jeho dodržováním.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Pro kulturní památku areál kostela sv. Martina je v textové i grafické části vymezena lokalita (areál) památkové péče. Předmětem ochrany je kostel, ohradní zeď s branou, márnice, archeologické stopy zaniklé vsi a pozemky vymezeného areálu. V koordinačním výkrese je vymezena plocha (areál) nemovité kulturní památky, textově je uvedeno „Celé řešené území je zároveň územím s archeologickými nálezy“.

| **Stanovisko č. 4** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, 110 00 Praha 1 | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 198173/2022 | |
| Dodáno dne: | 22. 06. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Návrh Územního plánu Kozojedy – stanovisko OBÚ ve smyslu § 18 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K Vašemu oznámení o projednání návrhu Územního plánu Kozojedy ze dne 23.05.2022 č.j. 143829/2022-MURI/OÚPRR/1624, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 23.05.2022 pod č.j. SBS 22557/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh ÚP se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních

ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námitky.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

| **Stanovisko č. 5** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Městský úřad v Říčanech – odbor životního prostředí | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 183838/2022 | |
| Dodáno dne: | 08. 06. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

**Orgán ochrany zemědělského půdního fondu** příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák.ČNR č,334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.

**Orgán státní správy lesů** příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Lokality Z 26 - RI, Z25 - RI

S ohledem na skutečnost, že pozemky určené k plnění funkcí lesa p.č. 968/2, 968/4, 968/3, 967, 968/5, 339/57, 339/78, 339/98, 339/79, 339/20, 339/21 v obci Kozojedy v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy mají sloužit rekreaci, tak podle ust. § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona uplatňuje stanovisko příslušný Krajský úřad tj. Krajský úřad Středočeského kraje se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5.

Ostatní lokality

Bez připomínek.

Do textové části žádáme o zapracování obecných pravidel v ORP Říčany ohledně umisťování staveb ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa:

1. přístavba stávajících objektů směrem od lesa nebo ve stejné vzdálenosti,

2. stavby nových objektů (RD, chata) ve vzdálenosti výšky porostu ve 100 letech (obecně pro představu-listnaté dřeviny cca 17 metrů a dále a jehličnaté cca 25 metrů a dále dle konkrétních druhů dřevin a dalších místních podmínek).

**Orgán státní správy myslivosti** příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák. č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Orgán ochrany přírody a krajiny** příslušný podle § 76 a § 77 zák.ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Územní plán považuje stávající plochy občanského vybavení za stabilizované; územní plán vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výstavbu domu s pečovatelskou službou, resp. Domova seniorů (lokalita Z31-OV) a zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro další rozvoj sportovně rekreačního areálu (lokalita Z32-OV).

***Požadujeme z důvodu ochrany stávající vzrostlé zeleně stanovit na rozvojových plochách Z31-OV a Z31-OV min. koef. zeleně 30%.***

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

***Doplnit;*** není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel ***pouze za účelem intenzivní pasty a po dobu činnosti vdaném pastevním roce.***

***V případě ukončení pastvy v roce následujícím bude pastevecké oplocení (bradla, drát, ohradník) *odstraněno.***

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PŘÍRODNÍ (NP)

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona. Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků (Doplnit „neslouží k zajištění obslužnosti lokality s jiným funkčním využitím"), ležících v plochách přírodních, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.

*„požadujeme definovat do příslušné části ÚP definovat termín technická infrastruktura" z praxe orgánu ochrany přírody vznikají různé návrhy vlastníků pozemků na technickou infrastrukturu, přestože jsou zřizovány za jiným účelem.

Součástí ploch přírodních je významná nelesní zeleň - umístění nezbytně nutných liniových staveb dopravní infrastruktury a staveb technické infrastruktury.

Podmínkou je: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů.

Prostorové uspořádání: v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách přírodních není dovoleno

oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel, nebo pasteveckého oplocení).

**„požadujeme definovat do příslušné části ÚP definovat termín pastevecké oplocení“ z praxe orgánu ochrany přírody vznikají různé návrhy vlastníků pozemků na oplocení či ohrazení, přestože jsou zřizovány za jiným účelem,,.

*„Dřevěná bradla a el. ohradníky mohou být provedeny pouze dřevěnými kůly výšky do 1,2 m nad terén, zapuštěné do země bez základu, ve vzdálenosti min. 10 m od sebe. El. vodiče budou umístěny min. 25 cm nad zemí a max. 110 cm nad zemí, v pěti výškových úrovních,,.*

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby - přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 50 m$^2$, zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

Území obce Kozojedy je dle ZÚR SK stanoveno jako H18 - krajina zvýšených hodnot, odpovídající charakteristikám: větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; územní plán svou koncepcí tento charakter respektuje a rozvíjí.

**Orgán odpadového hospodářství** příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Orgán ochrany ovzduší** příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č, 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): Bez připomínek.

**Vodoprávní úřad** příslušný podle § 106 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Vodoprávní úřad souhlasí s předloženým návrhem za podmínky splnění následujícího bodu:

• Str. 50 kap. KANALIZACE - návrh řešení - Likvidace dešťových vod - bod 2. opravit popřípadě jejich vsakování za text **dešťové vody budou přednostně vsakovány v místě spadu, tedy na vlastním pozemku**. V případě, že hydrogeologický posudek prokáže nemožnost vsaku, může být navrženo alternativní řešení.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu se doplňuje vyjmutí z pozemků plnění funkce lesa. Všechny pozemky u stávajících chat (zároveň v ploše RI), které jsou vedeny v KN jako PUPFL budou navrženy k vyjmutí. Jedná se o pozemky parc. č. 339/90, 339/89, 339/88, 339/57, 339/78, 339/98, 339/79, 339/20, 339/21, 343/5, 968/2, 968/4 a 968/3. Jedná se o pozemky zahrad evidovaných rekreačních objektů, které jsou k lesnímu obhospodařování lesa nevhodné.

Byly doplněny do kapitoly F podmínky pro umisťování staveb ve vzdálenosti do 30 metrů od okraje lesa:
- přístavba stávajících objektů směrem od lesa nebo ve stejné vzdálenosti;
- stavba nových objektů (rodinný dům, rekreační objekt) ve vzdálenosti výšky porostu ve 100 letech.

K lokalitě Z.31 byla doplněna specifická podmínka o minimálním koeficientu zeleně.

V šíři 6 m od břehové čáry vodních toků nebude navrhována žádná nová výstavba, ani využití území vyžadující oplocení. Není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (podmínky prostorového uspořádání). V plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou pasteveckého oplocení - primární funkcí

pasteveckého oplocení je zajištění hospodářských či jiných zvířat na pastvě před únikem zevnitř ven z paseného prostoru).

V plochách přírodních všeobecných (NU) byla upravena dopravní infrastruktura na znění (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků – neslouží k zajištění obslužnosti lokality s jiným funkčním využitím, ležících v plochách přírodních, a stezky pro pěší a cyklostezky)

Znění o přednostním vsaku v místě spadu, tedy na vlastním pozemku bylo doplněno.

| **Stanovisko č. 6** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Ministerstvo obrany – Sekce majetková – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 208857/2022 | |
| Dodáno dne: | 1. 07. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková **Ministerstva obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona **souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci**.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

V textové části odůvodnění jsou popsány zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle platné legislativy. Jsou zde vyjmenovány uvedené stavby, které lze povolit jen na základě závazného stanoviska

Ministerstva obrany. V koordinačním výkrese je toto sdělení vypsáno obdobně.

| Stanovisko č. 7 | Dotčený orgán | |
|---|---|---|
| | Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10 | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 213009/2022 | |
| Dodáno dne: | 07. 07. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

V území obce Kozojedy se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů.

Z tohoto důvodu nemáme proti návrhu územního plánu Kozojedy žádné námitky.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

| Stanovisko č. 8 | Dotčený orgán | |
|---|---|---|
| | Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2 | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 213203/2022 | |
| Dodáno dne: | 07. 07. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Na základě žádosti Městského úřadu v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Masarykovo nám. 53/40, 251 01 Říčany, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle § 50, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh územního plánu Kozojedy.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění

pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: S návrhem územního plánu Kozojedy se souhlasí.

V souladu s §77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“).

1/ U lokalit Z16-SV, Z18-SV, Z22-SV a Z24-SV – bydlení smíšené obytné venkovské, bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé komunikace I. třídy (I/2).

2/ U lokality Z34-TO –- plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady, bude u nejbližší stávající obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu této lokality.

Odůvodnění:

KHS dne 24.05.2022 obdržela datovou schránkou výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Kozojedy (dále jen „návrh ÚP“) ke společnému jednání konanému dne 08.06.2022.

Předložený Návrh ÚP Kozojedy byl zpracován v dubnu 2022. Řešeným územím územního plánu je správní území obce Kozojedy, které tvoří katastrální území Kozojedy.

Sídlo se bude i nadále rozvíjet samostatně, nová zástavba bude pokračovat v doplnění jeho stávající zástavby, výsledkem bude potvrzení poměrně kompaktního charakteru smíšené vesnické zástavby s převládajícím podílem bydlení v rodinných domech. Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

Vymezení zastavitelných ploch

Z1-SV – Z24-SV plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

Z25-SV plochy rekreace – rekreace individuální

Z26-SV plochy rekreace – rekreace individuální

Z27-SV plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

Z28-SV plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

Z29-SV plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

Z31-OV plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné

Z32-OS plochy občanského vybavení – občanské vybavení - sport

Z33-HS plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb

Z34-TO plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady

Pro následující plochy je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z8-SV (část; US1)
- Z11-SV (US2)
- Z13-SV (US3)
- Z24-SV (US4)

**Dopravní infrastruktura**

Územní plán respektuje současnou trasu silnice I. třídy (I/2) a považuje ji za dlouhodobě stabilizovanou;

územní plán dále respektuje i stávající trasy silnic III. třídy a považuje je rovněž za dlouhodobě stabilizované.

**Technická infrastruktura**

Trasy podzemních inženýrských sítí sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční síti podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

**Zásobování vodou**

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD i pro výrobu a služby budou objekty napojeny na stávající nebo plánované rozvody v obci.

**Odkanalizování, likvidace odpadních vod**

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou v budoucnu odváděny tlakovou splaškovou kanalizací do nejbližších stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby výstavby a zprovoznění splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizována taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, případně akumulační žumpy k vyvážení do ČOV (které toto umožňují).

**Zásobování elektrickou energií**

Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. U případných nových TS bude zohledněn vliv hluku na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu.

**Zásobování teplem a plynem**

Plyn do obce není prozatím zaveden. S realizací plynofikace se v návrhovém období územního plánu obce z investičních důvodů nepočítá.

**Nakládání s odpady**

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění. Územní plán vymezuje novou zastavitelnou plochu/rozvojovou lokalitu pro zřízení sběrného dvora.

Výše uvedené podmínky jsou dány požadavky § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků §12 nařízení.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Podmínky splnění hygienických limitů v plochách lokality Z.16, Z.18, Z.22a, Z.22b, Z.24 a Z.34 byly doplněny

do urbanistické koncepce výrokové části územního plánu do kapitoly C.

| **Stanovisko č. 9** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Krajský úřad Středočeského kraje – odbor dopravy, Zborovská 11, 150 00 Praha 5 | Z etapy: společné jednání |
| č. ev. MěÚ | 215629/2022 | |
| Dodáno dne: | 08. 07. 2022 | |

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko k návrhu územního plánu Kozojedy.

Návrh Územního plán Kozojedy byl zpracován na základě Zadání územního plánu Kozojedy (2021), upraveného dle vydaných stanovisek, požadavků a podnětů v rámci projednání návrhu Zadání a schváleného zastupitelstvem obce.

Návrh územního plánu vymezuje následující zastavitelné plochy o rozsahu v (ha):
Z1-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,6673
Z2-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,2520
Z3-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,3041
Z4-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,5428
Z5-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,4226
Z6- SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,3971
Z7-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,5660
Z8-SV SV - Smíšené obytné venkovské 1,4275
Z9-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,1687
Z10-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,0984
Z11-SV SV - Smíšené obytné venkovské 1,6700
Z12-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,4954
Z13-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,4623
Z14-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,1039
Z15-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,7516
Z16-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,3168
Z17-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,8016
Z18-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,2639
Z19-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,0838
Z20-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,0694
Z21-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,0641

Z22-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,7029
Z23-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,2531
Z24-SV SV - Smíšené obytné venkovské 1,7710
Z27-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,2585
Z28-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,3854
Z29-SV SV - Smíšené obytné venkovské 0,1123
Z31-OV OV - Občanské vybavení veřejné 0,5583
Z32-OS OS - Občanské vybavení - sport 0,7532
Z33-HS HS - Plochy výroby a skladování 3,2048
K2-WT WT - Vodní plochy a vodní toky 1,0972
K3-WT WT - Vodní plochy a vodní toky 9,5975
K1-NP NP - Plochy přírodní 1,0528
Celkem 29,6763 ha
Územní plán Kozojedy předpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa o rozsahu 0,2432 ha

**1. <u>Odbor životního prostředí a zemědělství</u>**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

**Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**

Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákona č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů **nemá k předloženému návrhu Územního plánu Kozojedy žádné připomínky.**

Krajský úřad příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv posuzovaného návrhu ÚP Kozojedy samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropských významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními. Na základě předloženého návrhu ÚP Kozojedy se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.

Odůvodnění: V blízkosti katastrálního území dotčeného předloženým návrhem ÚP se cca 4 km jižním směrem nachází evropsky významná lokalita Šáchovec označená kódem CZ 0213005. Stávající návrh ÚP Kozojedy do citované EVL nezasahuje, ani ji neovlivňuje a nezakládá důvod k předpokladu, že dojde k působení na toto území soustavy Natura 2000.

**Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**

**Orgán ochrany zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **uplatňuje**

k předloženému návrhu územního plánu Kozojedy z dubna 2022 pro společné jednání následující stanovisko:

**I. Souhlasí** s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce s názvem „Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Kozojedy“ kromě lokalit Z10-SV (0,0984 ha), Z11-SV (1,6700 ha), Z12-SV (0,4954 ha), Z13-SV (0,4623 ha), Z32-OS (0,7532 ha), Z33-HS (3,2048 ha), K3-WT (9,5975 ha), tedy s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši **13,3947 ha**, v členění na plochy bydlení SV (10,6864 ha), plochy občanské vybavenosti veřejné OV (0,5583 ha), vodní plochy a vodní toky WT (1,0972 ha), plochy přírodní NP (1,0528 ha). Tyto lokality umožňují přiměřený rozvoj obce.

**II. Nesouhlasí** s navrhovaným rozsahem lokalit:

- Z33-HS – s předpokládaným záborem ZPF ve výši 3,2048 ha převážně na zemědělské půdě I. třídy ochrany ve prospěch plochy výroby a skladování.
- K3-WT – s předpokládaným záborem ZPF ve výši 9,5975 ha na zemědělské půdě I. až IV. třídy ochrany ve prospěch plochy „Vodní plochy a vodní toky“.

Správní orgán postrádá odůvodnění pro navrhovaný rozsah záboru ZPF, ten by měl být v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF redukován na nejnižší nutnou míru.

**III. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit:**

- Z10-SV (0,0984 ha, I. třída ochrany zemědělské půdy),
- Z11-SV (1,6700 ha, I. třída ochrany zemědělské půdy),
- Z12-SV (0,4954 ha, I., V. třída ochrany zemědělské půdy),
- Z13-SV (0,4623 ha, II. třída ochrany zemědělské půdy),
- Z32-OS (0,7532 ha, I., II. a V. třída ochrany zemědělské půdy)

Celkový rozsah rozvojových ploch v předloženém návrhu je neúměrný velikosti a charakteru obce, která má v současné době 933 obyvatel (dle údajů ČSÚ k 1. 1. 2021). Byly navrženy plochy pro výstavbu 137 nových RD. Pokud by se tento počet vynásobil koeficientem obložnosti s hodnotou 3 (rodina s jedním dítětem), jedná se o 411 nových obyvatel, tj. nárůst téměř o polovinu stávajícího počtu. Z evidence ČSÚ plyne, že bylo v obci Kozojedy v posledních pěti letech (2017-2021) dokončeno průměrně 5,4 nových bytů ročně. Jedná se o výrazné oslabení trendu nové zástavby oproti předcházejícímu období (letech 2012 až 2016 bylo dokončeno průměrně 9,2 bytů ročně). Tento trend by měl obsah nového územního plánu reflektovat.

Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána. Skutečnost, že jsou rozvojové lokality přebírány z platné územně plánovací dokumentace, nemůže být samo o sobě argumentem pro jejich opětovné zařazení mezi zastavitelné plochy. Pokud se nepodařilo plochu využít pro navrhovaný účel již v průběhu platnosti stávajícího územního plánu, není zde naléhavá potřeba záboru ZPF. Z hlediska ochrany ZPF je nutné redukovat rozsah záboru ZPF na nejnižší nutnou míru.

V případě lokality Z32-OS se jedná o nově navržený zábor ZPF – nově vymezenou zastavitelnou plochu zasahující na zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany bez odůvodnění nezbytnosti navrhovaného řešení a porovnání s veřejným zájmem na ochranu a zachování ZPF.

**Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů**

**Orgán státní správy lesů** příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon"), k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, pokud tato dokumentace umisťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL"), uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Kozojedy z dubna 2022 pro společné jednání následující stanovisko:

**Souhlasí** se zařazením lokalit:

- Z25-RI s předpokládaným záborem PUPFL v celkovém rozsahu 0,1029 ha,
- Z26-RI s předpokládaným rozsahem záboru PUPFL v celkovém rozsahu 0,1403 ha,

do funkční plochy RI – Rekreace individuální, čímž bude umožněno odnětí dotčených PUPFL plnění funkcí lesa za účelem uvedení současného stavu do souladu s evidencí katastru nemovitostí. Jedná se o pozemky zahrad evidovaných rekreačních objektů, které jsou k lesnímu obhospodařování nevhodné. Z uvedeného důvodu by měl být do funkční plochy Z25-RI zahrnut i lesní pozemek parcelní číslo 339/98 v katastrálním území Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, PUPFL, s výměrou 0,0041 ha.

O odnětí předmětných PUPFL plnění funkcí lesa může rozhodnout orgán státní správy lesů obecního úřadu obce s rozšířenou působností (v daném případě Městský úřad v Říčanech) na základě žádosti vlastníka pozemku podle ustanovení § 13, resp. § 15 a násl. lesního zákona, po předchozím posouzení podle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona pro účel vydání územního rozhodnutí na změnu využití území příslušným stavebním úřadem.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona **č. 201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona **č. 254/2001 Sb.**, o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona **č. 100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona a zákona **č. 224/2015 Sb.**, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Kozojedy připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.

**2. <u>Odbor dopravy</u>**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předkládanému návrhu.

**3. <u>Odbor kultury a památkové péče</u>**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Kozojedy. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje.**

Odůvodnění:

Z tohoto důvodu i na základě jiných požadavků byl návrh upraven a předložen k přehodnocení koordinovaného stanoviska. Pořizovatel předložil žádost o změnu stanoviska s tím, že plochy Z33-HS, K3-WT, Z12-SV a Z13-SV se v návrhu ÚP ruší, na ploše Z10-SV již probíhá příprava 2x RD, v ploše Z11-SV probíhá příprava 1x RD, zbytek plochy je podstatně redukován, Z32-OS je již využíváno dle návrhu ÚP – jako sportoviště. Orgán s předloženým návrhem souhlasil a změnil své předchozí stanovisko. Souhlasil s nezemědělským využitím lokalit Z10-SV, Z32-OS a Z11-SV v redukovaném rozsahu, a to právě na základě provedených úprav a odůvodnění doplněného spolu s žádostí o tuto změnu stanoviska. Rozvojové lokality Z12-SV, Z13-SV, Z33-HS, K3-WT byly z projednávaného návrhu vypuštěny. Rozsah záboru zemědělského půdního fondu byl redukován na nejnižší nutnou míru pro zajištění přiměřeného rozvoje obce.

Ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu se doplňuje vyjmutí z pozemků plnění funkce lesa. Všechny pozemky u stávajících chat (zároveň v ploše RI), které jsou vedeny v KN jako PUPFL budou navrženy k vyjmutí. Jedná se o pozemky parc. č. 339/90, 339/89, 339/88, 339/57, 339/78, 339/98, 339/79, 339/20, 339/21, 343/5, 968/2, 968/4 a 968/3. Jedná se o pozemky zahrad evidovaných rekreačních objektů, které jsou k lesnímu obhospodařování lesa nevhodné.

| **Stanovisko č. 10** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, 110 00 Praha 1 | Z etapy: veřejné projednání |
| č. ev. MěÚ | 366631/2025 | |
| Dodáno dne: | 2. 10. 2025 | |
| Obsah stanoviska | | |

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 26. 09. 2025 oznámení o veřejném projednání návrhu územního plánu Kozojedy č. j. 119329/2025-MURI/OUPRR/1725 ze dne 25. 09. 2025, v souladu s ustanoveními § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Kozojedy § 96 stavebního zákona.

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh územního plánu Kozojedy ze dne 25. 09. 2025 ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

| Stanovisko č. 11 | Dotčený orgán | |
|---|---|---|
| | Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2 | Z etapy: veřejné projednání |
| č. ev. MěÚ | 402880/2025 | |
| Dodáno dne: | 22. 10. 2025 | |
| Obsah stanoviska | | |

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Na základě žádosti Městského úřadu v Říčanech, Masarykovo náměstí 53/40, PSČ 251 01 Říčany, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258"), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územní plánovací dokumentaci „Návrh územního plánu Kozojedy", v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon"), toto stanovisko: S návrhem územního plánu Kozojedy se souhlasí.

Odůvodnění:
KHS dne 25. 09. 2025 obdržela datovou schránkou výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Kozojedy (dále jen „návrh ÚP") ke společnému jednání konanému dne 29. 10. 2025.

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Kozojedy, které tvoří katastrální území Kozojedy.

<u>Vymezení zastavitelných ploch</u>
Z4-Z5 plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)
Z7-Z8 plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)
Z10-Z11 plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)
Z14-Z18 plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)
Z22a-Z22b plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)
Z24 plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)
Z27-Z28 plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)
Z31 plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné (OV)
Z32 plochy občanského vybavení – občanské vybavení sport (OS)
Z34 plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO)
K1 plochy přírodní – přírodní (NU)

Pro následující plochy je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z.8 SV (US.1)
- Z.24 SV (US.2)

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality, které dokončují již započaté rozvojové aktivity a zpevňují stávající strukturu zastavěného území (lokality Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.14 v plochách SV v severní části obce, Z.15 až Z.18 a Z.24 v plochách SV v jižní části obce a Z.27 a Z.28 v plochách SV v zástavbě v jižní části řešeného území).

Územní plán dále vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality, které doplňují stávající zástavbu na severu obce, podél průjezdní komunikace (lokality Z.10 a Z.11 v plochách SV). Všechny tyto zastavitelné plochy / rozvojové lokality jsou určeny pro výstavbu rodinných domů (izolovaných).

Územní plán respektuje specifický charakter bývalé trampské osady v údolí Šembery; v této osadě nebude měněna zastavěná plocha a stávající objem staveb.

Územní plán považuje stávající plochy občanského vybavení za stabilizované; územní plán vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výstavbu domu občanské vybavenosti – domu s pečovatelskou službou/domova seniorů (lokalita Z.31 v plochách OV) a zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro další rozvoj stávajícího sportovně rekreačního areálu (lokalita Z.32 v plochách OV).

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro zřízení obecního sběrného místa (lokalita Z.34 - v plochách TO).

U lokalit Z.16, Z.18, Z.22a, Z.22b a Z.24-v plochách SV – smíšené obytné venkovské bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé komunikace I. třídy (I/2).

U lokality Z. 34 v plochách TO – plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady bude u nejbližší stávající obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu této lokality.

Ve volné krajině vymezuje územní plán jednu plochu změn v krajině: K.1 v plochách NU pro rekultivaci bývalé obecní skládky.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

| **Stanovisko č. 12** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4 | Z etapy: veřejné projednání |
| č. ev. MěÚ | 414016/2025 | |
| Dodáno dne: | 29. 10. 2025 | |
| Obsah stanoviska | | |

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k Územního plánu Kozojedy neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.

Zároveň sdělujeme, že v současné době neevidujeme na území obce žádné RRL spoje či koncová (elektronická) zařízení Ministerstva vnitra ČR.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

| **Stanovisko č. 13** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5 | Z etapy: veřejné projednání |
| č. ev. MěÚ | 437322/2025 | |
| Dodáno dne: | 10. 11. 2025 | |
| Obsah stanoviska | | |

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 323 odst. 8 a § 94 odst. 3, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko k veřejnému projednání návrhu územního plánu Kozojedy

**1. <u>Odbor životního prostředí a zemědělství</u>**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

**stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**

Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody (dále jen „Krajský úřad“) příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákona č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů, **nemá** k předloženému **návrhu územního plánu Kozojedy**, ve fázi veřejného projednání, **připomínky**.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., **lze vyloučit významný vliv** návrhu územního

plánu Kozojedy ve fázi veřejného projednání, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropských významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními. Na základě předloženého návrhu ÚP Kozojedy se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.

Odůvodnění: V blízkosti katastrálního území dotčeného předloženým návrhem ÚP se cca 4 km jižním směrem nachází evropsky významná lokalita Šáchovec označená kódem CZ 0213005, s předmětem ochrany kuňka ohnivá (Bombina bombina). Stávající návrh ÚP Kozojedy do citované EVL nezasahuje, ani ji neovlivňuje a nezakládá důvod k předpokladu, že dojde k působení na toto území soustavy Natura 2000.

**Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **souhlasí** s předloženým návrhem územního plánu Kozojedy ze září 2025 pro veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce „Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Kozojedy“ na straně 50 a 51 textové části návrhu – Odůvodnění, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši **10,7500** ha v členění dle funkčního využití na:

- plochy smíšené obytné venkovské - 7,8303 ha,
- občanské vybavení – sport - 0,5119 ha,
- veřejná prostranství všeobecná - 0,8032 ha,
- plochy změn v krajině - přírodní všeobecné - 1,0528 ha.

Předložený návrh respektuje stanoviska zdejšího úřadu uplatněná v předchozí fázi projednávání,

**Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů**

V rámci navrhované úpravy jsou navrhovány zábory pozemků určených k plnění funkcí lesů (dále jen „PUPFL“). Jedná se o změnu z plochy lesa na plochy RI – Rekreace individuální. K posouzení ÚPD vymezující plochy k rekreaci je příslušný krajský úřad (ust. § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona). Krajský úřad **souhlasí** se změnou využití území ploch Z25-RI a Z26-RI, z důvodu nápravy právního nesouladu s užíváním těchto pozemků, jelikož tyto nemohou plnit funkce lesů. Současné regulativy pro plochy rekreace z hlediska dotčení ochranného pásma lesa jsou dostatečné.

Krajský úřad **upozorňuje**, že ke změně využití území je nutno v navazujících řízeních požádat souhlas s odnětím dle § 14 odst. 2 lesního zákona a následně o odnětí PUPFL ve smyslu ust. § 13 odst. 1 a v souladu s ust. § 16 lesního zákona. Dále bez připomínek.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona **č. 201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona **č. 100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona **č. 224/2015 Sb.**, o prevenci závažných havárií

způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k veřejnému projednání návrhu územního plánu Kozojedy **připomínky**, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.

**2. Odbor dopravy**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k veřejnému projednání návrhu územního plánu Kozojedy nemá připomínky.

**3. Odbor kultury a památkové péče**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu územního plánu Kozojedy, a proto nemá připomínky.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje.**

Odůvodnění:

Ke stanovisku dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Návrh pro veřejné projednání byl zveřejněn dle požadavků tohoto orgánu a je v souladu s dokumentací, která byla předložena pro přehodnocení stanoviska SZ 064045/2022/KUSK/2. V přehodnoceném stanovisku SZ_013080/2024/KUSK/2 dodaného dne 15. 2. 2024 je vydán souhlas s upraveným návrhem územního plánu Kozojedy po společném jednání.

| **Stanovisko č. 14** | **Dotčený orgán** | |
|---|---|---|
| | Městský úřad v Říčanech – odbor životního prostředí | Z etapy: veřejné projednání |
| č. ev. MěÚ | 426527/2025 | |
| Dodáno dne: | 11. 11. 2025 | |
| Obsah stanoviska | | |

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Na základě oznámení Městského úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje o zahájení veřejného projednání Návrhu územního plánu Kozojedy, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:

**Orgán ochrany zemědělského půdního fondu** příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák.ČNR č,334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.

**Orgán státní správy lesů** příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Požadujeme zapracovat následující:

V plochách přírodních (NU) na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (lesní pozemky) platí také podmínky jako pro plochy lesní (LU).

Ostatní - bez připomínek.

**Orgán státní správy myslivosti** příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák. č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Orgán ochrany přírody a krajiny** příslušný podle § 76 a § 77 zák.ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Orgán odpadového hospodářství** příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Orgán ochrany ovzduší** příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č, 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): Bez připomínek.

**Vodoprávní úřad** příslušný podle § 106 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- Upozorňujeme, že v hlavním výkrese nejsou zakresleny veškeré vodní toky
- str. 11 Výroková část, kapitola Odkanalizování, likvidace odpadních vod – doplnit: dešťové vody budou přednostně vsakovány v místě spadu, tedy na vlastním pozemku, v případě, že hydrogeologický posudek prokáže nemožnost vsaku, může být navrženo alternativní řešení.

**Vyhodnocení: stanovisko se respektuje**

Odůvodnění:

**Ke stanovisku orgánu státní správy lesů:**

V plochách přírodních (NU), které leží na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, se uplatňují shodné rámcové podmínky jako v plochách lesních „LU“. Umožněno je zde umísťování staveb dopravní infrastruktury (pěších stezek a cyklostezek, pokud nedojde k narušení, případně zničení VKP (tím je les ze zákona), nebo významné nelesní zeleně. Rovněž jsou přípustné stavby a zařízení nezbytné pro obhospodařování, provoz a údržbu dané plochy, což odpovídá i stavbám pro plnění funkcí lesa v ploše lesní všeobecné „LU“.

**Ke stanovisku vodoprávního úřadu:**

V koordinačním výkresu při veřejném projednání byly vodní toky zahrnuty. V rámci vydání územního plánu budou vodní toky zahrnuty i do hlavního výkresu územního plánu.

V rámci § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) se tento požadavek ze zákona zahrnuje do znění výroku územního plánu. Požadavek vyplývá přímo ze zákona, takže jeho zapracování nepředstavuje změnu, která by podstatně upravovala územní plán.

# D VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

## POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje 2008 (PÚR; schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009; ve znění po 1. aktualizaci, schválené usnesením vlády České republiky č. 276, ze dne 15. 4. 2015, po 2. a 3. aktualizaci, schválené usneseními vlády České republiky č. 629/2019 a 630/2019, ze dne 2. 9. 2019, po 4. aktualizaci schválené usneseními vlády České Republiky č. 618/2021 ze dne 31. 8. 2021, po 5. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 833/2020 ze dne 17. 8. 2020, po 6. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 542/2023 ze dne 19. 7. 2023, po 7. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. února 2024), po 9. změně schválené usnesením vlády ČR ze dne 29. ledna 2025) a po 8. změně schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633 leží řešené území územního plánu Kozojedy – správní území obce Kozojedy v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha; tato oblast představuje nejsilnější koncentraci obyvatelstva v republice, stejně jako významné soustředění ekonomických aktivit, v závislosti na dynamice rozvoje hlavního města Prahy. Územní plán Kozojedy na to reaguje zejména vymezením zastavitelných ploch / rozvojových lokalit, jež představují odpovídající nabídku pro bydlení, případně individuální rekreaci. Správní území obce Kozojedy leží ve specifické oblasti SOB9, ve které je nutné zohlednit aktuální problém ohrožení území suchem – územní plán na tuto skutečnost reaguje, podrobněji v kapitole I – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Politika územního rozvoje ČR nevymezuje ve správním území obce žádný koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní plán Kozojedy respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou obsaženy v kapitole 2.2; jedná se zejména o:

14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví…“

Územní plán navrhuje takový rozvoj a zásady pro budoucí uspořádání krajiny, které jsou v souladu s ochranou, respektováním a dalším rozvojem přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území – jedná se zejména o ochranu charakteristického utváření struktury obce a ochranu stávajících kvalit volné krajiny, v níž se správní území obce Kozojedy rozkládá.

15) „Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci…“

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj sídla, jež je jedním z předpokladů udržení sociální stability a soudržnosti v řešeném území.

16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují

stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“

Územní plán při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahuje zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Územní plán důsledně chrání kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

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

Územní plán předpokládá v území přiměřený rozvoj turistických aktivit; obec se nachází v atraktivním území, nabízejícím možnosti celoročních turistických aktivit.

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

Územní plán předpokládá umisťování dosud nerealizovaných inženýrských sítí – pokud to konkrétní podmínky umožní - v souběhu nebo mimo silniční a pomocné silniční pozemky; rozvoj dopravní a technické infrastruktury je územním plánem koordinován a zároveň jsou vytvořeny předpoklady přiměřené obsluhy celého řešeného území. Územní plán potvrzuje síť účelových komunikací; územním plánem jsou stanoveny podmínky pro prostupnost území.

24) „Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).“

Územní plán respektuje stávající systém pěší a cyklistické dopravy ve správním území obce a vytváří předpoklady pro jeho další rozvoj.

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

Územní plán navrhuje v souvislosti s předpokládaným rozvojem správního území obce odpovídající řešení technické infrastruktury.

## ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní plán Kozojedy není v rozporu s územním rozvojovým plánem.

## ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského (ZÚR; vydaných dne 7. 2. 2012), v platném znění po vydání 1., 2., 3., 6, 7, 10., 11., 8., 9. 12., 14., 15 a 16. aktualizace od 26. 6. 2025 leží správní území obce Kozojedy v rozvojové oblasti OB1 Praha.

Ve správním území obce Kozojedy se nacházejí regionální prvky územního systému ekologické stability (regionální biocentrum, regionální biokoridor) územní plán tyto prvky plně respektuje a zapracovává.

Ve správním území obce se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby z oblasti dopravy, stavby vodovodů, elektroenergetiky, plynárenství, VPS dálkovodů, ani v oblasti protipovodňové ochrany, jež by byly vymezeny v ZÚR.

Územní plán Kozojedy sleduje a naplňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj správního území obce Kozojedy, založený na třech pilířích udržitelného rozvoje, pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

území, pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností, včetně zvyšování kvality života obyvatel ve správním území obce Kozojedy. Územní plán respektuje přírodní a kulturní hodnoty území a navrhuje přiměřený rozvoj všech sídel, ležících ve správním území obce, který tyto hodnoty neohrozí.

Území obce Kozojedy je dle ZÚR SK stanoveno jako H18 – krajina zvýšených hodnot, odpovídající charakteristikám: větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; územní plán svou koncepcí tento charakter respektuje a rozvíjí.

# E VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Návrh Územního plán Kozojedy byl zpracován na základě Zadání územního plánu Kozojedy (2021), upraveného dle vydaných stanovisek, požadavků a podnětů v rámci projednání návrhu Zadání a schváleného zastupitelstvem obce.

Návrh územního plánu naplňuje jednotlivé požadavky Zadání – viz také kapitola I.

# F ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů na životní prostředí, jako příslušný úřad, ve stanovisku č. j. 055851/2021/KUSK ze dne 25. 5. 2021 na základě ust. § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí sdělil, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Územního plánu Kozojedy na životní prostředí (tzv. SEA).

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 055857/2021/KUSK ze dne 11. 5. 2021 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území není na základě těchto stanovisek požadováno a nebylo tedy zpracováno.

# G SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území není zpracováno. Krajský úřad ve svém souhrnném vyjádřením (č. j. 055851/2021/KUSK) ze dne 25. 5. 2021 uplatnil podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) stanovisko k předloženému návrhu zadání. Ve svém stanovisku uvedl, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Kozojedy na životní prostředí (tzv. SEA). Předložená koncepce z hlediska obsahu prověřuje změny, které svým charakterem, využitím,

rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovány za významné. Dále je možné předpokládat, že koncepce nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území a nevyvolá problémy v oblasti životního prostředí ani veřejného zdraví. V návrhu zadání územního plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území, nebo kulturním dědictvím. Požadavky stanovené pro územní plán nebyly identifikovány jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území a nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Územní plán Kozojedy nezasahuje, ani neovlivňuje soustavu Natura 2000. S ohledem na kapitolu F) není předmětem územního plánu.

# H STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

S ohledem na kapitolu F není předmětem územního plánu.

# I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3

Řešeným územím územního plánu Kozojedy je správní území obce, jež sestává z katastrálního území katastrálního území Kozojedy.

## ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Kozojedy se nachází ve spádovém území města Říčany, resp. města Kostelec nad Černými lesy; správním územím obce Kozojedy prochází silnice I. třídy I/2 (Praha – Kutná Hora). Vzhledem ke kvalitní krajině i relativní blízkosti hlavního města Prahy je potenciál řešeného území poměrně značný – jak z hlediska trvalého bydlení, tak z hlediska sportovně – rekreačních aktivit.

Zastavěné území obce se historicky vyvíjelo okolo svým charakterem jedinečného návesního prostoru (dnes ve východní části sídla). Postupný rozvoj zástavby sídla pak pokračoval podél místních komunikací, radiálně z návesního prostoru vycházejících. V posledních několika desetiletích byla historická zástavba doplněna poměrně rozlehlými plocha mi nové individuální zástavby v severozápadní a jihovýchodní části obce. Specifickým fenoménem ve správním území obce jsou poměrně rozlehlé plochy individuální rekreace – chatových osad, včetně pozůstatků původní trampské osady v údolí Šembery.

Rozloha správního území obce Kozojedy činí 718 ha a aktuálně (2020) v obci žije 934 obyvatel.

V řešeném území - ve správním území obce Kozojedy se nachází následující nemovitá kulturní památka, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (zdroj: www.pamatkovykatalog.cz):

**Areál kostela sv. Martina**

Katalogové číslo: 1000137891

Rejstříkové číslo: ÚSKP 26697/2-814

Památková ochrana: kulturní památka, stav ochrany: památkově chráněno

*Charakteristika: Kostel sv. Martina, který stojí osamoceně v polích, je jediným viditelným pozůstatkem raně středověké vesnice. Stal se součástí krajinného celku. Jeho hodnota historická a architektonická přesahuje přilehlý region. Typově jde o klasický příklad raně středověkého venkovského kostela vyskytující ho se ve středních Čechách (odpovídá tomu jeho celková hmota a jednoduché základní uspořádání - věž, loď doplněná tribunou - dnes kruchta, apsida). Předmětem ochrany je kostel, ohradní zeď s branou, márnice, archeologické stopy zaniklé vsi a pozemky vymezeného areálu.*

# ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce územního plánu Kozojedy vychází z respektu ke stávajícímu charakteru území, zejména centrální části obce, a z logického doplňování stávající zástavby novými rozvojovými lokalitami téměř výhradně pro bydlení (plochy smíšené obytné venkovské) – v pokračování již započatého rozvoje. Zastavěné území je územním plánem považováno za stabilizované.

Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji; zvláštní důraz klade územní plán na uchování a další rozvoj specifického charakteru historického jádra obce. Rozvoj zástavby sídla bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu sídla v ní a stávající obraz sídla v krajině.

Územní plán respektuje polohu správního území obce Kozojedy v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, vymezené Politikou územního rozvoje a potvrzenou Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje: územní plán vytváří podmínky pro uspokojení potřeb dalšího rozvoje bydlení ve správním území obce.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality, které dokončují již započaté rozvojové aktivity a zpevňují stávající strukturu zastavěného území (lokality Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.14 v plochách SV v severní části obce, Z.15 až Z.18 a Z.24 v plochách SV v jižní části obce a Z.27 až Z.29 v plochách SV v zástavbě v jižní části řešeného území). V případě těchto lokalit se jedná o doplnění stávajících proluk v zastavěném území.

Územní plán dále vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality, které rozvíjejí stávající zástavbu na severu obce, podél průjezdní komunikace (lokality Z.10 a Z.11 v plochách SV).

Všechny tyto zastavitelné plochy / rozvojové lokality jsou určeny pro výstavbu rodinných domů (izolovaných), přičemž územní plán předpokládá, že nová výstavba bude respektovat tradiční prostorové uspořádání a architektonický výraz (včetně objemového řešení a proporcí staveb) původní zástavby obce.

Pro zastavitelné plochy / rozvojové lokality Z.8 a Z.24 v plochách SV je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie těchto lokalit vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna případná nově navržená veřejná prostranství v lokalitách, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v lokalitách (stávajících i nově navržených). Územní studie stanoví případné nové dělení pozemků v lokalitách pro výstavbu rodinných domů. Cílem územních studií je koordinace rozvoje lokalit.

Územní plán respektuje specifický charakter bývalé trampské osady v údolí Šembery.

Územní plán považuje stávající plochy občanského vybavení za stabilizované; územní plán vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výstavbu domu s pečovatelskou službou, resp. Domova seniorů (lokalita Z.31 v plochách OV) a zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro další rozvoj stávajícího sportovně rekreačního areálu (lokalita Z.32 v plochách OV).

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro zřízení obecního sběrného dvora (lokalita Z.34 v plochách TO).

Při dalším rozvoji řešeného území je nutno respektovat drobnou architekturu a památky místního významu a architektonicky cenné objekty, které jsou součástí historie obce. Při prostorovém uspořádání nové zástavby je nutno vycházet z historické urbanistické struktury sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území a charakteristický ráz krajiny.

Ve volné krajině vymezuje územní plán jednu plochu změn v krajině: K.1 v plochách NU pro rekultivaci bývalé obecní skládky.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality.

V řešeném území - ve správním území obce Kozojedy - nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách smíšených výrobních.

Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter řešeného území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, nebo stezky pro pěší (v případě cyklistických stezek a stezek pro pěší se bude jednat přednostně o stezky s travnatým nebo mlatovým povrchem, výjimečně s jiným zpevněným, například živičným); doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských, v plochách vodních a vodohospodářských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepší podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

**Vyloučení staveb podle § 122 odst. 3 stavebního zákona**

Z důvodu veřejného zájmu, kterým je ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana krajinného rázu, ochrana významných krajinných prvků a ochrana územního systému ekologické stability jsou omezeny či vyloučeny stavby, opatření a zařízení, které by mohly tyto hodnoty narušit nebo poškodit. Vyloučeny jsou např. stavby měřítkově neodpovídající charakteru volné krajiny obce, budovy nad 5 m výšky a o zastavěné ploše větší než 50 $m^2$ v plochách AU, NU, WT, v plochách LU jsou přípustné pouze liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (pěší stezky a cyklostezky - za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa). Stavby pro plnění funkcí lesa a to: lesní cesty, stavby hrazení bystřin a strží, malé vodní nádrže v lesích. V nezastavěném území je vyloučeno mimo jiné také oplocení s výjimkou (s výjimkou pasteveckého oplocení - primární funkcí pasteveckého oplocení je zajištění hospodářských či jiných zvířat na pastvě před únikem zevnitř ven z paseného prostoru) v plochách AU, v plochách NU s výjimkou ohradníků nebo dřevěných bradel, v plochách WT není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, drátů nebo dřevěných bradel – pouze za účelem intenzívní pastvy a po dobu činnosti v daném pastevním roce; v případě ukončení pastvy v roce následujícím bude oplocení – ohradník, dráty, bradla - odstraněno). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Podrobnější popis je omezení a vyloučení staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je uveden v textu výroku v kapitole C URBANISTICKÁ KONCEPCE,

v kapitole E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY a v kapitole F v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.

**Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR:**
Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle platné legislativy (ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání). V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany– viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

**Územní plán Kozojedy respektuje podle místních možností následující požadavky civilní ochrany na územní plán:**

A. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: Zastavěné území a zastavitelné plochy se nacházejí mimo potenciální záplavová území, resp. aktivní zóny záplavového území.

B. Zóny havarijního plánování: V případě obce Kozojedy se zóny havarijního plánování neřeší.

C. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: Obec Kozojedy nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit domovními sklepy.

D. Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování: Jako vhodný objekt se navrhuje školní areál.

E. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci: Místem pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je budova obecního úřadu.

F. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy: Ve správním území obce Všestary se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky.

G. Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

H. Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

I. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Při rozsáhlejším znehodnocení vodních zdrojů vodovodu by bylo možné zajistit náhradní zásobování ze zdrojů na území obce, cisternami a balenou vodou. Zásobování požární vodou: zdrojem požární vody je veřejná vodovodní síť a stávající

malé vodní nádrže na okrajích zástavby. Pro zásobování elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování elektrickou energií by muselo být řešeno případně ve spolupráci s okolními obcemi.

## BILANCE

V následující tabulce je uvedena bilance jednotlivých ploch změn (rozvojových lokalit / ploch zastavitelných) pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské), resp. pro výrobu, obchod a služby (plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní –obchodua služeb) dle návrhu územního plánu Kozojedy. Kapacity jsou uvedeny v počtu rodinných domů (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské), resp. rozměru hrubých užitných ploch (plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb). Jedná se o bilanci maximálně dosažitelných kapacit, která vychází z hypotetického předpokladu maximálního využití regulativů pro jednotlivé lokality. Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 86 rodinných domů (RD).

| **zastavitelná plocha (rozvojová lokalita)** | **rozloha ($m^2$)** | **max. kapacita (RD)** |
|---|---|---|
| Z.1 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.2 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.3 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.4 (SV) | 5.438 | 7 |
| Z.5 (SV) | 4.242 | 5 |
| Z.6 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.7 (SV) | 5.660 | 5 |
| Z.8 (SV) | 14.161 | 14 |
| Z.9 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.10 (SV) | 984 | 1 |
| Z.11 (SV) | 3.260 | 3 |
| Z.14 (SV) | 1.039 | 1 |
| Z.15 (SV) | 7.516 | 7 |
| Z.16 (SV) | 3.168 | 3 |
| Z.17 (SV) | 8.016 | 9 |
| Z.18 (SV) | 2.639 | 3 |
| Z.19 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.20 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.21 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.22a (SV) | 2.382 | 2 |
| Z.22b (SV) | 2.734 | 3 |
| Z.23 (SV) | *neobsazeno* | |
| Z.24 (SV) | 17.710 | 18 |
| Z.25 (RI) | *neobsazeno* | |
| Z.26 (RI) | *neobsazeno* | |
| Z.27 (SV) | 2.492 | 2 |
| Z.28 (SV) | 3.854 | 3 |
| Z.29 (SV) | *neobsazeno* | 1 |
| Z.31 (OV) | 5.768 | |
| Z.32 (OS) | 5.316 | |
| Z.34 (TO) | 2.245 | |
| K.1 (NU) | 10.528 | |
| **celkem** | | **86 RD** |

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

## KRAJINA

Řešené území je součástí Českomoravské soustavy, podsoustavy Středočeská pahorkatina, geomorfologického celku Benešovská pahorkatina, podcelku Dobříšská pahorkatina a na rozhraní dvou geomorfologických okrsků Jevanská pahorkatina a Černokostelecká pahorkatina.

Jevanská pahorkatina je severní částí Dobříšské pahorkatiny, jedná se o členitou pahorkatinu v povodí Labe (v řešeném území). Je složena převážně z granitoidů středočeského plutonu říčanského typu. Jedná se o rozčleněný, erozně denudační reliéf se tvary zvětrávání a odnosu, pseudokary, se zbytky neogenních zarovnaných povrchů.

Černokostelecká pahorkatina je severovýchodní částí Dobříšské pahorkatiny. Jedná se o členitou pahorkatinu s rozčleněným erozně denudačním reliéfem s denudačními a erozně denudačními plošinami a plochými hřbety.

Zdejší krajina se vyznačuje nadprůměrným zastoupením lesa (53,6 %).

Řešené území je dle ZÚR součástí oblasti H18 – krajiny zvýšených hodnot kulturních a přírodních. Oblasti krajin zvýšených hodnot kulturních a přírodních odpovídají následujícím charakteristikám, větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny, její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků.

Požadavky na využití - cílové charakteristiky krajiny (dle ZÚR)
Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Územní plán se záměrem zachování a zvýšení ekologické stability krajiny a estetických i přírodních hodnot krajiny vymezuje v území prvky ÚSES. Realizace těchto ploch trvalé vegetace bude mít za výsledek významné posílení přírodních hodnot zdejší krajiny.

Pro výsadby krajinné zeleně je nutné použít výhradně původní přirozené druhy dřevin, odpovídající potenciální přirozené vegetaci. V daném území se jedná o jednotky potenciální přirozené vegetace (dle Neuhäuslové a kol.: Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky, Praha 1998): 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*) a 7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

Jedná se především o následující druhy:

dub zimní řidčeji letní, (*Quercus petraea, Q. robur*), bříza (*Betula pendula*), habr (*Carpinus betulus*), buk (*Fagus sylvatica*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jeřáb (*Sorbus aucuparia*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) a javor klen popř. mléč (*Acer pseudoplatanus, A. platanoides*) třešeň – *Cerasus avium*). Ve východní části území především jedle (*Abies alba*), borovice (*Pinus sylvestris*), smrk (*Picea abies*) i buk (*Fagus sylvatica*).

Územní plán mimo ploch ÚSES vymezuje táž plochu přírodní pro krajinnou zeleň.

Územní plán ctí hodnoty krajiny v řešeném území, především lesní i krajinnou zeleň. Územní plán zachovává hodnotnou strukturu lesních porostů, remízů, rozptýlené zeleně a doprovodné zeleně podél vodních toků a komunikací v území.

Pro zachování a posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.

## ZELEŇ V SÍDLE

V rámci územního plánu nejsou vymezeny nové plochy pro sídelní zeleň, plochy zeleně jsou dány procentem zastoupení zeleně pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veškerá stávající sídelní zeleň je územním plánem zachovávána a ctěna.

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Dle Studie vyhodnocení krajinného rázu na území středočeského kraje (I. Vorel 2008) kterou pořídil Středočeský kraj, se řešené území nachází při jižní hranici oblasti krajinného rázu ObKR 17 Černokostelecko.

ObKR 17 Černokostelecko. Černokostelecko představuje poměrně zalesněnou krajinu mezi historickými městy Kostelec nad Černými lesy (1344) Český Brod (1259) a Říčany (1289). Krajinu tvoří paralelní zalesněná údolí vodních toků, oddělená pásy zemědělské krajiny nad údolími se středně velkými historickými zemědělskými vesnicemi středověkého původu, půdorysně kompaktními, s částečně dochovanou urbanistickou strukturou. Oblast tvoří velice pestrá členitá pahorkatina na západě tvořená granodiority (Jevanská pahorkatina) s typickými žulovými vrchy se skalními tvary zvětrávání a odnosu, na východě pak tvořená sedimenty (permokarbonské pískovce, jílovce, brekcie, arkozy, slepence), (Černokostelecká pahorkatina) s typicky plochými hřbety. Vodní prvky jsou tvořeny prameny, malými i středně velkými potoky, malými i středně velkými rybníky a jezírky v lomech. Na krajinném rázu se podílejí podprůměrně. Neobyčejně bohatá skladba krajinných celků vytváří v interiéru oblasti proměnlivé partie a různorodé krajinné scenérie. Na západě je ObKR ohraničena pásem lesních celků Hradešínského lesa a Dubiny a nejzápadnější výspy Babického lesa. Ve vizuálních vztazích dominuje kontrast otevřených zemědělských ploch a lesních masivů se zahloubenými lesnatými údolími vodotečí a se zemědělskými vesnicemi kompaktních půdorysů.

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát na minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana cenných lesních porostů
- Zachování hodnot lesních interiérů v lesních hospodářských plánech, v technologii údržby a managementu krajiny
- Výrazné omezení rozvoje zástavby, orientace rozvoje na přestavbu zastavěných ploch a transformaci rekreační funkce některých lokalit na trvalé bydlení
- Zachování oddělených lokalit zástavby a jejich provázání krajinnou zelení
- Zachování drobnějšího měřítka a dimenzí zástavby, vyloučení soustředěných forem zástavby
- Omezení dimenzí rozvojových ploch u zemědělských vesnic v severní části ObKR
- Ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby
- Zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím nevhodně využitých ploch

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence

takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§ 12 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování návrhu ÚSES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Metodika vymezování územního systému ekologické stability", L. Bínová a spolupracovníci, MŽP Praha, 2017.

Na základě požadavků pořizovatele byly plochy biocenter zařazeny do ploch přírodních všeobecných NU z původně vymezených ploch lesních všeobecných LU. V plochách NU byly do přípustné využití doplněny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL). Obdobně bylo doplněno funkční využití ploch biocenter.

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP a ZÚR Středočeského kraje.

V rámci návrhu územního plánu Kozojedy byly vymezeny skladebné části lokálního ÚSES tak aby tyto plnily svou funkci a splňovaly maximální a minimální parametry požadované metodikou. Z důvodů jednoznačnosti číslování s ohledem na území obce, v níž jsou prvky vymezovány, kód každého lokálního biocentra vymezeného na řešeném území obsahuje označení obce (KZ) a pořadové číslo v řešeném území. Na západním okraji do řešeného území zasahuje lokální biocentrum vymezené v rámci územního plánu Štíhlice. Vzhledem k tomu, že převážná plocha biocentra je vymezena na území Štíhlic je zde ponecháno označení dle ÚP Štíhlice: LC ST01. Kód biokoridorů označuje, která biocentra jsou biokoridorem propojena. Některé biokoridory propojují biocentra na území sousedních obcí tato biocentra jsou značena zkratkou obce (ST – Šťíhlice a KCL – Kostelec nad Černými lesy) a číslem biocentra dle ÚP Štíhlice a Kostelec nad Č. l.

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený biotop vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1 - 4 roky - společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna

8 - 15 let - vegetace eutrofních stojatých vod

10 - 15 let - vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů

desetiletí - xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou

staletí - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin

tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k založení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení nutných prvků a procesů zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Prvky ÚSES jsou navrženy se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES, jsou přirozená společenstva což v daném území, jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace 7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) – stinné dubohabřiny s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) a habrem (*Carpinus betulus*), s častou příměsí lípy (*Tilia cordata*, na vlhčích stanovištích *T. platyphyllos*), dubu letního (*Quercus robur*) a stanovištně náročnějších listnáčů (jasan – *Fraxinus excelsior*, klen – *Acer pseudoplatanus*, mléč – *A. platanoides*, třešeň – *Cerasus avium*). Ve vyšších nebo inverzních polohách se též objevuje buk (*Fagus sylvatica*) a jedle (*Abies alba*). Dobře vyvinuté keřové patro tvořené mezofilními druhy opadavých listnatých lesů nalezneme pouze v prosvětlených porostech. Charakter bylinného patra určují mezofilní druhy, především byliny (*Hepatica nobilis, Galium sylvaticum, Campanula persicifolia, Lathyrus vernus, L. niger, Lamium galeobdolon agg., Melampyrum nemorosum, Mercurialis perennis, Asarum europaeum, Pyrethrum corymbosum, Viola reichenbachiana* aj.), méně často trávy (*Festuca heterophylla*, *Poa nemoralis*).

36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*) – acidofilní bikové a jedlové doubravy blízkého druhového složení a obdobných stanovištních poměrů. Biková doubrava s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) se vyznačuje slabší příměsí až absencí méně či více náročných listnáčů – břízy (*Betula pendula*), habru (*Carpinus betulus*), buku (*Fagus sylvatica*), jeřábu (*Sorbus aucuparia*), lípy srdčité (*Tilia cordata*), na sušších stanovištích i s přirozenou příměsí borovice (*Pinus sylvestris*). Dub letní (*Quercus robur*) se objevuje jen na relativně vlhčích místech. Zmlazené dřeviny stromového patra jsou nejdůležitější složkou slabě vyvinutého patra keřového, kde se též častěji objevuje *Frangula alnus* a *Juniperus communis*. Fyziognomii bylinného patra určují (sub)acidofilní a mezofilní lesní druhy (*Poa nemoralis, Luzula luzuloides, Vaccinium myrtillus, Convalaria majalis, Festuca ovina, Deschampsia flexuosa, Calamagrostis arundinacea, Melampyrum pratense* aj.). Mechové patro bývá druhově pestré. Často se v něm objevují *Polytrichum formosum*, *Pleurozium schrebei*, *Dicranum scoparium*, *Leucobryum glaucum*, *Phlia nutans* aj. podobná druhová garnitura je typická i pro jedlové doubravy, indikované kromě výskytu dubů i přítomností jedle (*Abies alba*) ev. stromové, příp. i keřovém patru.

# TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

| Číslo název | Kód biochory | Kód STG | Potenciální ekosystémy | Současný stav | Cílový stav | Návrh opatření | Výměra [ha] | Legislativní stav |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| **Regionální biocentrum** | | | | | | | | |
| RBC.1848 Dolánka* | 3BR | 2AB3, 3AB3, 3B3, 3C4,5 | AD, BU, LO | L3, L5, L7, K3, X9 | LE | 2 | 12,5337** | ZÚR Středočeského kraje |
| **Regionální biokoridor** | | | | | | | | |
| RBK.RK 1282 Dolánka - Voděradské bučiny* | 3BR, 4BR | 2A3, 2AB3, 3AB3, 3B3, 3BC4, 3C4,5 | AD, BU, LO | L2, L4, L5, L7, X7, X9 | LE | 2 | 56,7647** | ZÚR Středočeského kraje |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lokální biocentra** | | | | | | | | |
| LBC.RK 1282-LC KZ01 | 3BR | 2AB3, 2BD3 | AD, BU | L4, L7, X9 | LE | 2 | 4,2632 | ÚP |
| LBC.LC KZ02 | 3BW, 3BL | 2BD3, 2B4 | AD, BU | L5, L7, X9 | LE | 2 | 3,2405 | ÚP |
| LBC.LC KZ03* | 4BR, 4Ro | 3AB3, 3AB4 | BU | X9 | LE | 2 | 3,6055** | ÚP |
| LBC.LC ST01* | 3BR | 3AB3, 3B3 | LO, DH | L2, L3, X7, X9 | LE | 2 | 1,0826** | ÚP + ÚP Štíhlice |
| **Lokální biokoridory** | | | | | | | | |
| LBK.LK 1848-KZ02 | 3BW, 3BL | 2AB3, 2BD3, 3B3 | DH, AD, BU | L3, L5, L7 | LE | 2 | 3,3954 | ÚP |
| LBK.LK KZ02-KCL08* | 3BW | 2BD3, 3AB3, 3AB4 | AD, BU | L5, L7, X9 | LE | 2 | 3,1890** | ÚP |
| LBK.LK ST01-RK1282* | 3BR | 3C4,5 | LO | L2 | LE | 2 | 2,4964** | ÚP + ÚP Štíhlice |

Vysvětlivky

Sloupec 1

*část prvku zasahuje mimo řešené území

Sloupec 3 (Kód STG)

STG jsou v území stanoveny dle BPEJ a na lesních půdách dle SLT. Na antropogenních půdách a plochách devastovaných bez BPEJ a SLT nejsou STG stanoveny.

Sloupec 4 (potenciální ekosystémy)

LO – mokřadní a pobřežní křoviny a lesy
DH – habrové a lipové doubravy (dubohabřiny)
AD – acidofilní březové, borové a jedlové doubravy
BU – bučiny a jedliny

Sloupec 5 (současný stav)

K2 – vrbové křoviny podél vodních toků
K3 – vysoké mezofilní a xerofilní křoviny
L2 – lužní lesy
L3 – dubohabřiny
L4 – suťové lesy
L5 – bučiny
L7 – acidofilní doubravy
X7 – ruderální bylinná vegetace mimo sídla
X9 – lesní kultury s nepůvodními dřevinami

Sloupec 6 (cílový stav)

LE – lesní ekosystémy
TBLD – travinobylinná lada s dřevinami

Sloupec 7 (návrh opatření)

1 – bez opatření
2 – s dílčími opatřeními
3 – založit

Sloupec 8 (výměra [ha])

** výměra prvku v řešeném území

Sloupec 9 (legislativní stav)

ÚP – zprac. v ÚP Kozojedy

ÚP Štíhlice – zpracováno v ÚP Štíhlice
ZÚR Středočeského kraje – zprac. dle ZÚR Středočeského kraje

# VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

# DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

## DOPRAVA, KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM ÚZEMÍ A DOPRAVNÍ VYBAVENOST

### ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Kozojedy z hlediska širších komunikačních souvislostí je situována v příznivé poloze při páteřní trase silnice I/2, která je vedena od Prahy východním směrem přes Říčany do Kutné Hory. Na tuto páteřní trasu jsou pak připojeny další silnice II. a III. třídy, které zajišťují komunikační dostupnost přiléhajících obcí a širšího území.

Nejbližší připojení k železniční dopravě je ve stanici Říčany na železniční trati č. 221 Praha – Benešov u Prahy ve vzdálenosti asi 11 km, případně ve stanici Český Brod na koridorové trati č. 010 Praha – Kolín – Česká Třebová rovněž ve vzdálenosti asi 11 km. Dostupnost správního území obce prostředky hromadné osobní dopravy je zajištěna linkami pravidelné autobusové dopravy. Ostatní dopravní obory nejsou ve správním území obce zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

Správní území obce Kozojedy není dotčeno záměry ani koridory nadmístního významu určenými pro dopravní infrastrukturu, které jsou vymezeny v ZÚR Středočeského kraje.

### SILNIČNÍ DOPRAVA

Silniční doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů správního území obce.

**Silnice I/2** je komunikační osou širšího významu, která probíhá od Říčan přes Vyžlovku a vstupuje do správního území Kozojedy. Průjezdní úsek silnice I/2 probíhá v dlouhém přímém úseku po jižním obvodu zastavěného území směrem na východ a před opuštěním správního území se odklání do obchvatové trasy Kostelce nad Černými lesy. Problémovým uzlem na průjezdním úseku silnice I/2 je průsečná křižovatka, ze které se ve směru na sever odpojuje silnice III/33318 a ve směru na jih přístupová komunikace do lokality převážně rekreační zástavby, která pokračuje dále na Jevany. Jízdní rychlost na průjezdním úseku silnice I/2 je stanovena na 70 km/h, křižovatka je vybavena řadicími pruhy pro odbočení vlevo a děleným přechodem pro pěší.

Trasu silnice I/2 ve správním území obce je třeba považovat za dlouhodobě stabilizovanou. V rámci běžné silniční údržby bude trasa silnice I/2, v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 6101 a ČSN 73 6102, upravována pro vedení silniční kategorie S 11,5/90.

**Silnice III/33318** je komunikační páteří zastavěného území obce, od křižovatky na silnici I/2 je trasa vedena na sever, ve vcelku dobrých parametrech prochází oboustrannou zástavbou většinou alespoň s jednostranným chodníkem. Trasa silnice III/33318 se za obcí odklání směrem na severovýchod a směřuje do prostoru Truba k připojení na silnici III/1132 (Kostelec nad Černými lesy – Tuchoraz), ovšem již mimo vlastní správní území.

**Silnice III/33319** vytváří komunikační propojení procházející východním segmentem zastavěného území mezi trasou silnice I/2 a průjezdním úsekem silnice III/33318. Trasa je vedena zastavěným územím obce rovněž ve vcelku dobrých parametrech většinou s chodníky.

**Silnice III/11310** prochází masivem lesů v severovýchodním segmentu správního území obce a vytváří propojení mezi trasou silnice III/33318 a silnicí III/1133 (Doubravčice – Vrátkov).

Při západní hranici správního území obce dále prochází **silnice III/11311** (křižovatka na I/2 – Štíhlice), při východní hranici správního území obce pak prochází **silnice III/1132** (Kostelec nad Černými lesy – Tuchoraz). Ochranná pásma obou těchto silničních tras však atakují správní území Kozojed.

Nutno konstatovat, že všechny tyto silnice III. třídy, i přes jisté problémové úseky a místa, je třeba považovat územně za dlouhodobě stabilizované. Jisté místní úpravy v rámci běžné silniční údržby lze předpokládat především v trase a v prostoru křižovatek při uvolnění rozhledových polí. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. V rámci běžné silniční údržby budou výše uvedené trasy silnic III. třídy, v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110, postupně upravovány pro vedení silniční kategorie S 7,5.

## PŘEHLED O INTENZITÁCH SILNIČNÍHO PROVOZU

Přehled o intenzitách silničního provozu nám dávají výsledky periodicky prováděných sčítání silniční dopravy ŘSD ČR v pravidelných pětiletých intervalech. V následující tabulce jsou uvedeny údaje o zatížení na příslušném sčítacím úseku 1-1010 zjištěné v rámci posledního sčítání provedeného v roce 2016. Hodnota zatížení je uvedena tabulce v počtu skutečných vozidel za průměrný den roku 2016 v členění dle druhu vozidel – těžkých, osobních, motocyklů a celková součtová hodnota. Dále je rovněž uvedena hodnota podílu těžkých vozidel v procentech z celkové hodnoty, která dává představu o charakteru dopravy v daném úseku.

| Silnice | Stanoviště | Místo, úsek | Intenzity automobilové dopravy | | | | %T |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | T | O | M | S | |
| I/2 | 1-1010 | Vyžlovka – Kostelec nad Č. lesy | 1956 | 6533 | 64 | 8553 | 22,9 |

Z těchto údajů je patrná poměrně vysoká hodnota celkového zatížení ve sčítaném úseku na silnici I/2, a také při poměrně vysokém podílu těžkých vozidel nákladní dopravy v dopravním proudu, což je nepříznivý faktor z hlediska negativních dopadů na životní prostředí na přilehlém zastavěném území Kozojed.

## SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Výše popsaný systém silničních tras představuje páteřní komunikační skelet celého správního území obce, na který jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých místních částí správního území, dále až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků.

Celkově je možno konstatovat, že síť místních a účelových komunikací je možno považovat za stabilizovanou. Dopravně problémová místa sítě většinou vyplývají buď z obtížné konfigurace terénu, v zastavěném území pak z blízkosti přiléhající zástavby či pozemkových hranic. Oba tyto faktory z hlediska reálných možností řešení těchto problémových míst představují vážné komplikace především s ohledem na citlivé majetkoprávní poměry v území a dále na finanční náročnost.

Územní plán zakládá nové rozvojové počiny ve správním území obce, komunikační dostupnost rozvojových lokalit pak bude zajištěna buď prostřednictvím připojení sjezdů na stávající komunikační síť obce anebo návrhem nových místních komunikací.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat platné právní předpisy, příslušná ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu . Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, typu MO7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0 m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících budou odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelní

mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby.

Rozvojové lokality ve správním území obce budou na stávající komunikace připojeny křižovatkami nebo sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Návrh územního plánu předpokládá částečnou postupnou obnovu dříve zrušených účelových komunikací a polních cest s cílem zlepšit prostupnost krajiny a podpořit pěší a cykloturistku

## TRASY PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ DOPRAVY

Správním územím obce Kozojedy prochází od Jevan směrem na sever **cyklotrasa č. 0090,** trasa je vedena po východním obvodu rekreační zástavby ke křižovatce se silnicí I/2 a dále po silnici III/33318 přes centrum obce až k připojení na silnici III/1132 u křižovatky Truba.

Spolu s cyklotrasou č. 0090 je od Jevan vedena **zelená** turisticky značená trasa, která se v centru obce odklání na severozápad k rozcestí u Sv. Martina a pokračuje na sever k hradišti Šember. Západním segmentem správního území při toku Šembery prochází **červená** turisticky značená trasa vedená od Jevan a Vyžlovky k rozcestí Na Zámkách. Lesy ve východním segmentu správního území při vodoteči prochází **modrá** turisticky značená trasa od myslivny Truba směrem k rozcestí Na Šembeře. Při severní hranici správního území je vedena také **žlutá** turisticky značená trasa od rozcestí Na Zámkách k hradišti Staré zámky a dále k hrádku Šember.

Územní plán považuje současný systém pěších a cyklistických turisticky značených tras ve správním území obce za stabilizovaný.

## OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Obsluha správního území obce Kozojedy prostředky hromadné dopravy v současné době je a do budoucna také zůstane realizována prostředky pravidelné linkové autobusové dopravy. V současné době je doprava realizována na 3 linkách systému PID procházejících správním územím obce:

- **100 381** Praha, Háje – Kutná Hora, vedená po trase I/2, 16 párů spojů v pracovní den,
- **100 387** Praha, Háje – Uhlířské Janovice, vedená po trase I/2, 13 párů spojů v pracovní den,
- **230 660** Český Brod – Kostelec nad Černými lesy, vedená po trase III/33318, 16 párů spojů v pracovní den,

Ve vlastním řešeném správním území jsou situovány celkem 2 autobusové zastávky – Kozojedy, rozcestí, na hlavní trase silnice I/2 a zastávka Kozojedy, v centru obce na trase silnice III/33318. Lze konstatovat, že téměř celé zastavěné obce je z těchto zastávek pokryto v přijatelné 500 metrové docházkové vzdálenosti. Situování autobusových zastávek v obci je třeba považovat za stabilizované.

## DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

S ohledem na převážně individuální charakter bytové zástavby odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení nepředstavuje v řešeném území vážnější problém. Pro potřeby dopravy v klidu u jednotlivých objektů vybavenosti jsou pak využívány příležitosti na plochách přiléhajících místních komunikací.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a to přílohy č. 1 a § 7, ve kterém se stanovuje, žeparkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu , a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, v platném znění. Dále je třeba každou stavbu vybavit odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešena jako součást stavby.

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot je situována ve správním území obce Kozojedy při křižovatce silnice I/2 a silnice III/33319. Nabídka základních servisních služeb pro motoristy je při trase silnice I/2 v nedalekém Kostelci nad Černými lesy, případně při trase silnice I/12 v Českém Brodě.

### OCHRANNÁ PÁSMA

V souladu se zákonem č.13/97 Sb., o pozemních komunikacích, ve správním území obce, mimo jeho souvisle zastavěné části, se uplatňuje:

- ochranné pásmo silnice I. třídy vedené ve vzdálenosti 50 m po obou stranách od osy silnice,
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy vedené ve vzdálenosti 15 m po obou stranách od osy silnice.

# TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### ÚVOD

Obec Kozojedy leží na území okresu Praha východ a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Říčany. Na území této středně velké vesnice má hlášený trvalý pobyt 934 obyvatel. Kozojedy leží ve výšce 381-396 metrů nad mořem. V obci je 323 domů a staví se další, dále je na území obce 254 rekreačních objektů. Nejbližší železniční stanice jsou v Říčanech a v Českém Brodě. Celková katastrání plocha obce je 716 ha, z toho orná půda zabírá čtyřicet dva procent. Asi jedna třetina katastru obce je porostlá lesem. Ke Kozojedům je přidružená chatová oblast v údolí Šembery datující se od roku 1929, v roce 1948 přejmenovaná na SOUK (Spojené Osady Údolí Kozojedského) a chatová oblast rozléhající se směrem k Jevanům. V historii obce až po dnešní dobu se nerozvíjel žádný větší průmysl, zástupcem je pouze areál výroby a skladování specifických stavebních hmot společnosti Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. – divize Weber na východním okraji obce. Z veřejné vybavenosti lze zmínit dva obchody se smíšeným zbožím, pohostinství a občerstvení u rybníka, hřiště a tělocvičnu.

Urbanistický návrh rozvoje předpokládá v řešeném území možnost výstavby až 89 rodinných domů. Většina této rozvojové kapacity je situována v obci v prolukách a na okrajích stávající zástavby. Pro účely bilancí se v nové zástavbě počítá s 3 obyvateli na 1 RD, tj. s celkovým přírůstkem 267 obyvatel jako s limitní hodnotou při naplnění záměrů rozvoje ve výhledu.

V grafické části územního plánu jsou navržené inženýrské sítě osami koridorů pro umístění těchto vedení s šířkou 5 m na každou stranu od osy. Použité značky objektů technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech v měřítku 1: 5000 a nevyjadřují skutečné rozměry těchto zařízení.

# VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodohospodářská část územního plánu byla zpracována na základě Územně analytických podkladů a PRVK.

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

#### Současný stav

Celé území obce je v současnosti zásobováno pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě. Vodovod pro veřejnou potřebu je napojen na skupinový vodovod Jevany – Kostelec přívodním řadem PE D 110 od Kostelce nad Černými lesy. Voda je do spotřebiště dodávaná z vodojemu o objemu 50 $m^3$ z r. 2003 na jižním okraji katastrálního území. Vodovodní síť je provedena vesměs z profilů PE D90. Přívodní řad prochází obcí a je dále veden směrem na západ pro zásobování sousední obce Štíhlice. Vlastníkem vodovodní sítě je obec, provozovatelem VODOS Kolín s.r.o.
Ochranná pásma vodních zdrojů nejsou v území vyhlášená.

**Návrh řešení**

V návrhu územního plánu byla na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. Převážná většina stávající vodovodní sítě obce je v profilech PE D90, což postačí i pro požární zabezpečení nízkopodlažní obytné zástavby. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD je nutno počítat s použitím stejného profilu.

*Stanovení potřeby vody:*

| | | |
|---|---|---|
| Obyvatelstvo: | q = 100 l/os.den | |
| a) průměrná denní potřeba | Qp = q . O (l/den) | |
| b) maximální denní potřeba | Qm = Qp . kd (l/den), | kd = 1,5 |
| c) maximální hodinová potřeba | Qh = Qm . kh (l/s), | kh = 1,8 |
| d) roční potřeba | Qr ($m^3$/rok) podle vyhlášky č. 120/2011 Sb. | |

Bilance všech lokalit s návrhem způsobu zásobování vodou jsou zpracovány v samostatných tabulkách. Z bilancí je zřejmé, že stávající vodárenský systém, pokud se týká přívodního řadu a rozvodné sítě, je schopen uspokojivě zásobit stávající zástavbu obce včetně nových rozvojových ploch. Vyčíslený přírůstek maximální hodinové potřeby vody v systému vodovodu představuje 1,83 l/s, což se nemůže projevit na kapacitě přívodních potrubí ani v budoucnu při maximálním naplnění záměrů plánovaného rozvoje. Celková potřeba vody v obci bude pak činit v hodinovém maximu 6,51 l/s, kapacitní průtok přívodního řadu PE D110 je 8,4 l/s, kapacita rozvodné sítě se pohybuje kolem 5,4 l/s. Přívodní řad dopraví ve výhledu i hodinové maximum 1,7 l/s do sousedních Štíhlic. Objem vodojemu 50 $m^3$ odpovídá maximální denní potřebě vody pro cca 330 obyvatel a je již překročen. Při dalších přírůstcích s návrhovým cílovým počtem 1357 obyvatel včetně připojení většího množství rekreačních objektů bude nutno v jisté době počítat s rozšířením akumulačního objemu vodojemu pro zajištění bezporuchového zásobování obce vodou. Nové rozvojové plochy vesměs s obytnou výstavbou rodinných domů budou zásobovány vodou prostřednictvím nových vodovodních řadů, napojených na nejbližší stávající vodovodní síť.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství 3,2 m3/den cisternami ze zdroje Výžerky – Nučice. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Zdroje požární vody: veřejná vodovodní síť, stávající malé vodní nádrže na okrajích zástavby.

**KANALIZACE**

**Současný stav**

V obci je centrální ČOV se 100% napojením trvale bydlících obyvatel a 60 rekreantů. Splašková kanalizace v obci je provedena jako tlaková s domovními čerpacími stanicemi. Majitelem kanalizace je obec, provozovatelem je společnost BVS aqua, s.r.o., Jílové u Prahy.

ČOV je netypická - rozdělovací komora, 2x denitrifikace, 2x aktivace, dosazovací nádrž, akumulační nádrž, kalojem. Kapacita 45 000 $m^3$/rok, 960 EO. Původní ČOV byla uvedena do zkušebního provozu v r. 2003. Intenzifikace provedena. Projekčně se nyní připravuje rozšíření na 1200 EO o 1 další linku, přidanou ke stávajícím, což bude dostatečné jak hydraulicky tak i látkově. Podle strategického rozvojového plánu obce na r. 2020-2024 se počítá s dostavbou ČOV za 5 mil.Kč.

Kanalizační stoky – větve tlakové kanalizace PE D110 v délce 1,1 km, PE D90 – 6,47 km. Kanalizační přípojky PE D50 v celkové délce 2,43 km (údaje podle PRVK).

Dešťové vody jsou odváděny do recipientů betonovými troubami profilu DN 400, délka 3,5 km.

**Návrh řešení**

U zastavitelných ploch bude nová výstavba podmíněna připojením na splaškovou kanalizaci a obecní čistírnu odpadních vod. Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny nově navrženou splaškovou tlakovou kanalizací, pokud bude řádně provozována, do nejbližších stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. V souvislosti s plánovaným rozvojem obce v plochách pro obytnou výstavbu je nutno uvést, že stávající síť tlakové kanalizace byla dimenzována před dvaceti lety na tehdejší potřeby obce. Přírůstky průtoku splaškových vod z nových rozvojových ploch proto pravděpodobně mohou vyvolat nutné rekonstrukce některých úseků stávající kanalizace, resp. zvětšení profilů potrubí. Takové posouzení přesahuje možnosti územního plánu a bude vyžadovat odbornou oborovou studii s přepočtem dimenzí sítě. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby výstavby a zprovoznění splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizována taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, případně akumulační žumpy k vyvážení do ČOV. Zásadně nebudou u nových domů povolovány septiky s přepadem. Podle vyčíslených bilancí představuje navržený rozvoj obytné výstavby přírůstek na konečný počet 1357 obyvatel, který je o cca 13% vyšší než kapacita podle záměru intenzifikované a rozšířené ČOV. K tomu by bylo nutno připočítat ještě dalších cca 500 EO, pokud by bylo na kanalizaci připojeno odhadem 80% rekreačních objektů. Při naplňování záměrů rozvoje pak bude z toho důvodu nutno počítat se včasnou další rekonstrukcí resp. intenzifikací čistírny.

Vnitřní území větších rozvojových ploch v lokalitách Z.8, Z.24 a Z.27 v plochách SV nemůže být v územním plánu pro nedostatek potřebných podkladů řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace – územních studií v souvislosti s návrhem definitivní parcelace a umístění vnitřních komunikací.

Dalším předmětem návrhu je řešení odvádění dešťových vod, které může přinést problémy zejména v recipientech, což se týká zejména větších rozvojových ploch se soustředěnou výstavbou rodinných domů. Základním předpokladem je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet k výraznému zhoršení průtokových poměrů v toku.

S ohledem na ustanovení příslušných platných předpisů musí být stavební pozemky vždy vymezeny tak, aby na nich byla vyřešena akumulace srážkových vod pro jejich následné využití, případně vsakování nebo regulované odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití ; přitom musí být řešeno

1. omezení odtoku srážkových vod akumulací a jejich následným využitím,

2. dešťové vody budou přednostně vsakovány v místě spadu, tedy na vlastním pozemku, v případě, že hydrogeologický posudek prokáže nemožnost vsaku, může být navrženo alternativní řešení; v případě možného smísení dešťových vod se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

3. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

4. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady :

1) V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.

2) Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu *oddílného* odvádění odpadních vod ve vazbě na kapacitní možnosti stávající kanalizace. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
3) Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušného opatření dle odst.1 a 2 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno. Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulační dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti.

## VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Hlavním recipientem je významný vodní tok Šembera (č.h.p. 1-04-06-034, správce Povodí Labe) s pravobřežními přítoky, z nichž nejvýznamnější je Kozojedský potok (ve správě Lesů ČR). Od jihu pak ústí do Kozojedského potoka bezejmenný potok s prameništěm v katastru sousední Vyžlovky. Potok Šembera protéká okrajově severovýchodní částí řešeného území. Délka potoka Šembery činí 28,2 km, plocha povodí měří 190 km². Pramení severně od Jevan, průměrný průtok v ústí do Výrovky je 0,56 m³/s. Vyhlášené záplavové území na potoku Šembera do řešeného území nezasahuje. Povodňový hlásný profil s názvem C4 Český Brod na potoku Šembera je osazen v katastru nedalekých Doubravčic a má význam pro povodí pod tímto vodočtem. Jiná záplavová území zde nejsou vyhlášena vzhledem k malé vodnosti horních úseků místních drobných vodních toků v jejich pramenné oblasti.

Na potocích je několik malých vodních nádrží – např. rybníky Na návsi, Pastviny, Pod hotelem a další bezejmenné. Podle Povodňového plánu Středočeského kraje resp. Koncepce ochrany před povodněmi nejsou v řešeném území navržena žádná protipovodňová opatření ani opatření na zvýšení kapacity vodních toků. Možnost povodňového ohrožení je charakterizována jako malá. Obec není zmíněna v seznamu objektů ohrožených povodněmi. Místa, omezující průtočnost vodních toků a údolních niv, nejsou v katastru obce dokumentována.

Zásahy do současného stavu malých vodních toků nejsou územním plánem navrženy. Pouze bude prováděno čištění koryt (od skládkového materiálu a pod.) a koryta budou výhledově přizpůsobována přírodnímu charakteru. Zpevnění břehů bude prováděno v případě nutnosti přírodními úpravami (osázení vegetací, max. protierozní kamenný zához). Podél vodních toků nebude umístěna žádná nová zástavba do vzdálenosti min. 6 m. Protipovodňová opatření územní plán nenavrhuje.

S vodními toky pak přímo souvisejí stávající odvodňovací zařízení, realizovaná v minulosti v řešeném území. Jedná se o meliorace v plochách zemědělsky využívaných pozemků v okolí obce, které jsou zakresleny ve výkresu Technické infrastruktury podle ÚAP. Některé plochy, odvodněné plošnou drenáží, zasahují do stávajícího zastavěného území a meliorace tam byly výstavbou nepochybně zrušeny. V rozvojových plochách, kam v některých lokalitách meliorace zasahují, bude nutno při výstavbě dbát na zachování hlavníků v případě, že jsou historické meliorace funkční, drenáže průtočné a potřebné nad zastavovanou plochou.

Územní plán respektuje a zachovává funkčnost existujících staveb vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ), umístěných dle vyznačení ve výše uvedeném výkresu. Jedná se o následující stavby:
1) otevřené HOZ „HOZ Doubravčice – kanál“ z roku 1988 o délce 0,620 km, které je evidováno pod číslem ID 1040000043-11201000
2) trubní HOZ „HOZ Kozojedy 01“ z roku 1980 o délce 0,166 km, které je evidováno po číslem ID 1040000040-11201000

3) částečně otevřené a částečně zakryté HOZ „HOZ Kozojedy 04“ z roku 1980 otevřené délky 0,448 km a zakryté délky 0,098 km, které je evidováno pod číslem ID 1040000042-11201000

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ 6 m široký oboustranný manipulační pruh (měřeno od vrchní hrany). Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. Územní plán uvedené podmínky respektuje.

# ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

### Současný stav

Objekty v obci jsou doposud vytápěny kombinovaným způsobem – většinou pevnými palivy a v malé míře elektricky nebo jinými druhy paliva. Plyn zatím v obci zaveden není.

### Návrh řešení

S realizací plynofikace se v návrhovém období územního plánu obce z investičních důvodů nepočítá. Vzhledem ke vzdálenosti obce od zdroje na východním okraji Kostelce nad Černými lesy (VTL plynovod Štolmíř – Svatbín, cca 7 km) a ke skladbě případných odběratelů (převážně obyvatelstvo bez významného velkoodběru) by byla plynofikace s největší pravděpodobností ekonomicky neefektivní. Návrh vytápění bude proto v časovém horizontu územního plánu orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulačního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

# ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

### Současný stav

Nadřazené soustavy:
Řešené území je napájeno elektrickou energií většinou nadzemním primárním rozvodným systémem VN - 22 kV v síti rozvoden TR 110/22 kV Říčany, Strančice. V zastavěné části obce jsou rozvody VN částečně provedeny podzemními kabely.

Transformace VN/NN :
K transformaci VN/NN slouží distribuční a odběratelské transformační stanice 22/0,4 kV různých typů, provedení a stáří.

Současný stav primární napájecí sítě je celkem uspokojivý, v obci osazené transformační stanice pokrývají nynější požadavky na odběr elektrické energie. Při předpokládaném rozvoji v obci bez zavedení plynofikace bude v případě vyčerpání výkonu nutná rekonstrukce některých stávajících stanic a výměny transformátorů za výkonově větší. Sekundární rozvody stejně jako rozvody veřejného osvětlení jsou provedeny většinou nadzemním i kabelovým vedením. V přípravě je pokračující sekundární rekonstrukce sítě NN kabelovými rozvody.

**Návrh řešení**

Pro zajištění příkonu a posílení distribuce není navržena výstavba dalších trafostanic. V souladu s vývojem požadavků na zajištění příkonu v sídlech obdobného charakteru se v návrhu ÚP již nepředpokládá výhledová maximální elektrizace všech objektů se zajištěním elektrického vytápění. Zásobování teplem v objektech trvalého bydlení se bude i v časovém horizontu ÚP orientovat spíše na využití jiných zdrojů tepla – v případě řešeného území by se jednalo většinou o kombinaci různých druhů paliv - zkapalněné topné plyny, případně dřevoplyn a v menším množství LTO náhradou za tepelné zdroje na pevná paliva. To znamená, že se ve výhledu neočekávají výrazné požadavky na zvýšení příkonu ve stávající zástavbě. U navrhovaných nových domů se rovněž nepředpokládá komplexní elektrizace s vytápěním. V návrhu jde tedy spíše o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení elektrizační soustavy pro nové rozvojové plochy. Současně je třeba počítat podle provozních potřeb s postupnou rekonstrukcí sekundární sítě NN a s jejím posílením zejména tam, kde bude možno pokrýt zvýšení příkonu v nových lokalitách z rezervy ve výkonu stávajících trafostanic. V některých případech bude možno zvýšit výkon stávajících TS výměnou transformátoru, jinde bude nutno počítat s rekonstrukcí TS. Tyto činnosti budou probíhat postupně v čase podle skutečných požadavků na zajištění příkonu.

Na základě urbanistického návrhu rozvoje obce byla zpracována předběžná bilance pro zajištění příkonu, která je vyčíslena v samostatné příloze jako přírůstek k současnému stavu pro rozhodující oblasti, soustřeďující plošně jednotlivé lokality návrhu. Tabulka bilancí obsahuje i návrh způsobu zajištění příkonu pro jednotlivé lokality. Při návrhu rozvoje zástavby a využití ploch v ÚP budou respektována vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení. V případě požadavku na uvolnění území bude nutno konkrétní případ přeložky projednat s provozovatelem sítě ČEZ Distribuce a.s.

***Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP:***

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP: návrh dostavby RD při naplnění limitu rozvoje
V bilancích jsou použita následující měrná zatížení na úrovni DTS:

| | měrné zatížení | | | % domů |
|---|---|---|---|---|
| stupeň | kW/bj | podíl | | neplynofikovaná oblast |
| A | 1,50 | 0,50 | | |
| B1 | 2,10 | 1,00 | | 50 |
| B2 | 2,60 | 0,50 | | 20 |
| C1 | 9,00 | 0,17 | | 20 |
| C2 | 17,00 | 1,00 | | 10 |
| | | | | 100 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| průměrné zatížení TS kW/bj | | | | 3,316 |

A - osvětlení a drobné spotřebiče
B1 - A + vaření
B2 - A + TUV + vaření
C1 - B2 + přímotopné vytápění
C2 - B2 + akumulační vytápění

Celková energetická bilance přírůstku příkonu v řešeném území – zatížení na úrovni DTS: 546 kW

Navrženým rozvojem území bude částečně dotčeno ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení a některých trafostanic v rozvojových lokalitách Z.4, Z.11, Z.15, Z.16, Z.18. V návrhu ÚP se předpokládá, že plošné využití území v těchto plochách (budoucí parcelace ve vazbě na urbanistické členění ploch) bude průběhu ochranného pásma přizpůsobeno, tzn., že vyhlášené ochranné pásmo stávajícího energetického zařízení bude respektováno.

# TELEKOMUNIKACE

**Současný stav**

Podkladem pro zákres telekomunikačních vedení je dokumentace současného stavu optických a metalických kabelů, poskytnutá v digitální podobě v podkladech ÚAP bez textové části. Komunikační zařízení, radioreléové trasy a jejich ochranná pásma nejsou v ÚAP. Ochranná pásma podzemních sítí elektronických komunikací je nutno při navrhovaném rozvoji obce respektovat.

**Návrh řešení**

Síť elektronických komunikací je poměrně nová a proto v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Případné požadavky na zajištění dalšího kabelového připojení sítě elektronických komunikací v nových rozvojových plochách bude správce sítě a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů v jednotlivých lokalitách, s využitím ponechaných rezerv v kabelové SEK, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp.

# OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán považuje stávající občanské vybavení za v zásadě plošně stabilizované – a to i vzhledem k relativní blízkosti přirozeného spádového centra, města Říčany, ve kterém se nachází další občanská vybavenost, odpovídající tomuto spádovému centru i celému spádovému území. Územní plán vymezuje jednu zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro budoucí výstavbu domu s pečovatelskou službou / domova seniorů a dále jednu zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro další rozvoj sportovně rekreačních ploch v obci.

# VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území. Lze předpokládat, že v případné navazující dokumentaci, zpracované například v rámci programu obnovy venkova, budou veřejná prostranství v obci zpracována ve větším detailu a tato dokumentace se stane základem důsledné revitalizace těchto prostranství.

# K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Správní území obce Kozojedy leží v území pražského metropolitního regionu, kde hlavní město Praha představuje zásadní centrum pro poměrně širokou spádovou oblast. Pro obec Kozojedy jsou ještě významná bližší spádová centra: město Říčany a město Kostelec nad Černými lesy. Správní území obce se nachází zároveň v poměrně atraktivní krajině a je rovněž využíváno pro individuální rekreaci. Správním

územím obce Kozojedy prochází poměrně významný dopravní tah – silnice I/2; železniční dopravní spojení s hlavním městem Prahou je v městě Říčany.

Veškeré záměry, obsažené v územním plánu, jsou z hlediska širších vztahů – vztahů k sousedním správním územím - bezkonfliktní: územní plán neobsahuje žádné nové záměry, jež by se týkaly bezprostředně i správních území sousedních obcí. Ve správním území obce Kozojedy se nacházejí regionální prvky územního systému ekologické stability (regionální biocentrum, regionální biokoridor) územní plán tyto prvky plně respektuje a zapracovává.

## ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Územní plán Kozojedy sestává z textové části a z části grafické.

Část textová výroku má celkem 28 stran. Část textová odůvodnění má celkem 49 stran.

Část grafická výroku obsahuje celkem 4 výkresy:

**1** Výkres základního členění území 1: 5 000
**2** Hlavní výkres 1: 5 000
**3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1: 5 000
**4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

Část grafická odůvodnění obsahuje celkem 3 výkresy:

**5** Koordinační výkres 1: 5 000
**6** Výkres širších vztahů 1: 50 000
**7** Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

# J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Kozojedy neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR; úplné znění po vydání aktualizací č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12. a 14., nabytí účinnosti aktualizace č. 12 a 14 dne15. 4. 2025).).

# K VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Celková rozloha správního území obce Kozojedy činní 718 ha, ve správním území obce žije aktuálně celkem 934 obyvatel (2020). Správní území obce se rozkládá v atraktivní krajině, v pražském metropolitním regionu; obec má vysoký potenciál jak z hlediska rozvoje trvalého bydlení, tak i z hlediska rozvoje bydlení rekreačního.

Stávající zastavěné území (plochy stabilizované) je již přiměřeně charakteru zástavby jednotlivých sídel využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění. Bude se jednat takřka výhradně o další výstavbu rodinných domů (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské). Celková kapacita

maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 86 nových rodinných domů; územní plán tak vytváří předpoklady pro žádoucí stabilizaci a postupný další nárůst počtu obyvatel (územní plán předpokládá postupný rozvoj jednotlivých zastavitelných ploch v horizontu následujících cca 20–30 let).

# L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územím s prvky regulačního plánu jsou plochy smíšené obytné – smíšené obytné centrální.

Prvky regulačního plánu jsou obsaženy v kapitole F - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a sice v části Prostorové uspořádání:

Na celém území obce:

Na celém území obce budou mít rodinné domy i případně jiné stavby, kde je bydlení umožněno, maximálně 1 bytovou jednotku. Nepřipouští se navyšování počtu bytových jednotek u všech staveb nad 1 bytovou jednotku. Stávající povolený počet bytových jednotek je respektován.

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné centrální (SC):

*Hlavní objekty (rodinné domy) budou mít obdélný půdorysný tvar o poměrech stran min. 1: 2 a budou umisťovány na stavební čáru vycházející z kontextu sousední zástavby; orientace hlavních objektů (rodinných domů) bude podélnou osou kolmo na hranici pozemku s veřejným prostranstvím.*

*Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 40 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m$^2$ je přípustná i střecha plochá a pultová; krytina tašková, bez glazury, barva červená nebo červenohnědá nebo oranžová nebo oranžovočervená, i částečně prosklená, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m$^2$ je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střecha. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, sklon, materiál a barvu stávající střechy. Střešní vikýře jsou přípustné zastřešené pouze se střechou pultovou, nebo plochou. Maximální přípustný plošný podíl vikýřů na ploše střechy příslušné jednotlivému průčelí stavby je 40%.*

*Pro zachování stávajícího celistvého obrazu sídla v krajině musí být nová zástavba uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností fasád domů. Povrchy fasád z přírodních materiálů (omítka bez barevné úpravy, kámen, cihly, dřevo, sklo, plech TiZn a Cu) jsou přípustné v přirozené barevnosti materiálu. Barevnost povrchů fasád tvořených probarvenou omítkou nebo krycí barvou je přípustná pouze v bledých a tlumených odstínech. Pro všechny povrchy fasád jsou nepřípustné odstíny výrazné, jakkoli v obrazu obce jako celku odlišné. Nepřípustné jsou odstíny oranžové, modré, zelené, fialové a růžové.*

*Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřípustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný.*

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV) a Plochy rekreace – rekreace individuální – zahrádkové a chatové osady (RI) a Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné (OV):

*Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m$^2$ je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.*

*Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 1,8m nad niveletou veřejného prostranství.*

Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb:

*Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství.*

Uvedené prvky regulačního plánu jsou použity v souladu s prioritou č. 14 - republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, PÚR ČR: „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví…“ - územní plán stanovuje podrobnější prostorové regulativy s cílem respektovat stávající civilizační a kulturní hodnoty obce a zejména ochránit stále ještě zachovanou tradiční, charakteristickou venkovskou strukturu obce, včetně její veduty a střešní krajiny, uplatňující se při zapojení obce do krajiny, v níž se obec Kozojedy rozkládá. Obdobné požadavky na zpracování územního plánu kladou i Zásady územního rozvoje Středočeského kraje: zachovat a citlivě doplnit výraz sídel, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou. Prvky regulačního plánu se tedy týkají tvarového uspořádání střech a řešení oplocení – územní plán při tom vychází z místní tradice a historických příkladů a řešení; řešení střech a oplocení zcela zásadním způsobem ovlivňuje kvalitu veřejných prostranství.

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

## VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Návrh územního plánu Kozojedy předpokládá rozvoj na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.14.00, 5.14.10, 5.30.04, 5.30.11, 5.32.14, 5.43.00, 5.43.10, 5.46.12, 5.48.11, 5.64.01, 5.68.11

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

5 – klimatický region MT2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

14 – Luvizemě modální, hnědozemě luvické včetně slabě oglejených na sprašových hlínách (prachovicích) nebo svahových (polygenetických) hlínách s výraznou eolickou příměsí, středně těžké s těžkou spodinou, s příznivými vláhovými poměry.

30 – Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší.

32 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.

43 – Hnědozemě luvické, luvizemě oglejené na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, ve spodině i těžší, bez skeletu nebo jen s příměsí, se sklonem k převlhčení.

46 – Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.

48 – Kambizemě oglejené, rendziny kambické oglejené, pararendziny kambické oglejené a pseudogleje modální na opukách, břidlicích, permokarbonu nebo flyši, středně těžké lehčí až středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému, převážně jarnímu zamokření.

64 – gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slínitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité.

68 – Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

2 – slabě skeletovitá, hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Návrh územního plánu předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit určených podle požadavků zadání územního plánu. Zábor zemědělské půdy tvoří:

SV – plochy smíšené obytné venkovské

OV – Občanské vybavení veřejné

OS – Občanské vybavení sport

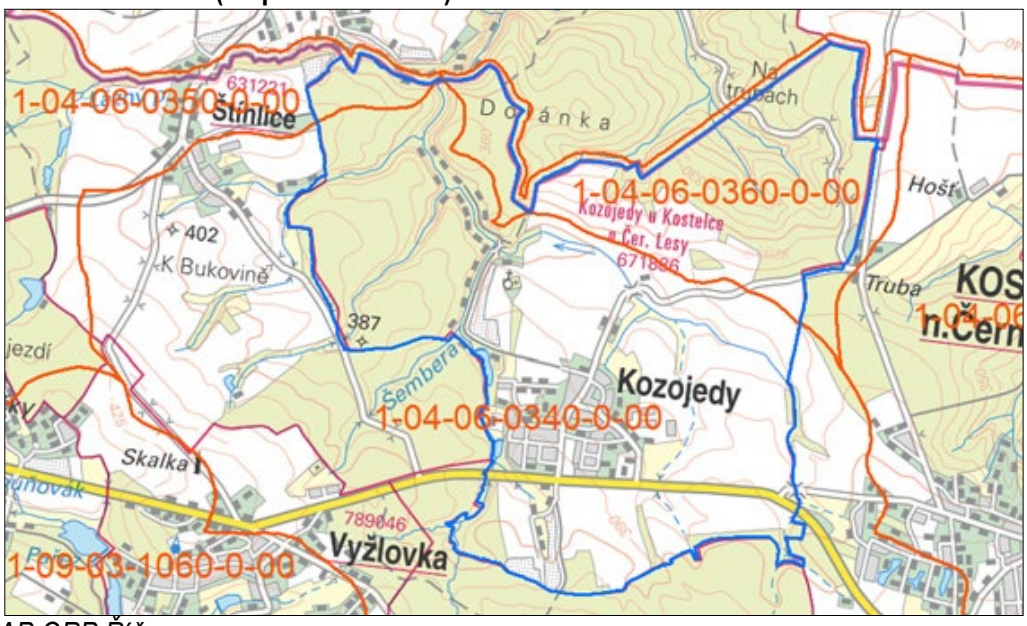
NU – plochy přírodní všeobecné

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí celkem 10.7500 ha.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny z 53,88 % půdami 1. třídy ochrany, ze 18,87 % půdami 2. třídy ochrany, ze 3,88 % půdami 3. třídy ochrany, z 18,13 % půdami 4. třídy ochrany a z 5,31 % půdami V. třídy ochrany.

**Povodí v území (mapa bez měřítka)**




*zdroj: ÚAP ORP Říčany*

Řešené území náleží do povodí druhého řádu 1-04 Labe od Doubravy po Jizeru a povodí 3. řádu 1-04-06 Výrovka. Většinu řešeného území leží v povodí 4. řádu: 1-04-06-0340-0-00 Šembera, severní okraj území spadá do povodí 4. řádu 1-04-06-0360 0-00 Šembera a severozápadní cíp řešeného území spadá do povodí 4. řádu 1-04-06-0350-0-00 Lázný potok.

Z ohledem na skutečnost, že značná část zabíraných ploch zemědělské půdy je odvodněna, může stavební rozvoj obce negativně ovlivnit hydrologické poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice současně zastavěného území, která vymezuje hranici současně zastavěného území obce podle platných předpisů.

V následujících tabulkách jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla lokality a způsobu využití ploch.

## Tabulka "Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Kozojedy"

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru | Výměra záboru podle tříd ochrany [ha] | | | | | Odhad vým. záboru na které bude prov. Rekult. na zem. p. | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Info. o existenci staveb k ochr. poz. před erozní čin. vody | Info. podle ustan. § 3 odst. 2 písm. g) | Poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | [ha] | I. | II. | III. | IV. | V. | [ha] | | | | | |
| Z.4 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,4133 | 0,4133 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.5 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,3606 | 0,3606 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.7 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,4758 | 0,3648 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,1110 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.8 | SV - Smíšené obytné venkovské | 1,2769 | 1,2769 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.10 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,1054 | 0,1054 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.11 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,3343 | 0,3343 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.14 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,1039 | 0,0240 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0799 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.15 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,7519 | 0,7519 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.16 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,3168 | 0,3168 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.17 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,7340 | 0,7340 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.18 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,2639 | 0,2639 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.22a | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,2382 | 0, 2382 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.22b | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,2734 | 0, 2734 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.24 | SV - Smíšené obytné venkovské | 1,7589 | 1,7589 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.27 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,2492 | 0,0000 | 0,0553 | 0,0000 | 0,0000 | 0,1939 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.28 | SV - Smíšené obytné venkovské | 0,1645 | 0,0000 | 0,1645 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Celkem | SV - Smíšené obytné venkovské | 7,8303 | 7,2164 | 0,2235 | 0,0000 | 0,0000 | 0,3904 | 0,0000 | - | - | - | - | - |
| Z.31 | OV - Občanské vybavení veřejné | 0,5611 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,5611 | 0,0000 | | ne | | | |
| Celkem | OV - Občanské vybavení veřejné | 0,5611 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,5611 | 0,0000 | - | - | - | - | - |
| Z.32 | OS - Občanské vybavení - sport | 0,5119 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,5119 | 0,0000 | | ne | | | |
| Celkem | OS - Občanské vybavení - sport | 0,5119 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,5119 | 0,0000 | - | - | - | - | - |
| Z.4 | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,1213 | 0,1213 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.5 | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,1593 | 0,1213 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.8 | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,0848 | 0,0788 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0059 | 0,0000 | | ano | | | |
| Z.15 | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,0347 | 0,0347 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.17 | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,2189 | 0,2189 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Z.18 | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,0853 | 0,0853 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ne | | | |
| Z.24 | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,0989 | 0,0989 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Celkem | PU – veřejná prostranství všeobecná | 0,8032 | 0,7592 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0059 | 0,0000 | - | - | - | - | |
| K.1 | NU - Plochy přírodní všeobecné | 1,0528 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 1,0528 | 0,0000 | 0,0000 | | ano | | | |
| Celkem | NU - Plochy přírodní všeobecné | 1,0528 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 1,0528 | 0,0000 | 0,0000 | - | - | - | - | - |
| Celkem | - | 10,7500 | 7,9756 | 0,2198 | 0 | 1,0528 | 1,4637 | 0,0000 | - | - | - | - | - |

### ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ – PLOCHY PRO BYDLENÍ

Celková rozloha správního území obce Kozojedy činní 718 ha, ve správním území obce žije aktuálně celkem 934 obyvatel (2020). Správní území obce se rozkládá v atraktivní krajině, v pražském metropolitním regionu; obec má vysoký potenciál jak z hlediska rozvoje trvalého bydlení, tak i z hlediska rozvoje bydlení rekreačního. Stávající zastavěné území (plochy stabilizované) je již přiměřeně charakteru zástavby jednotlivých sídel využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění. Bude se jednat takřka výhradně o další výstavbu rodinných domů (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské). Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 86 nových rodinných domů; územní plán tak vytváří předpoklady pro žádoucí stabilizaci a postupný další nárůst počtu obyvatel (územní plán předpokládá postupný rozvoj jednotlivých zastavitelných ploch v horizontu následujících cca 20–30 let).

# VYHODNOCENÍ PUPFL

Zájmové území obce Kozojedy leží v přírodní lesní oblasti 10 – Středočeská pahorkatina. Středočeská pahorkatina je největší PLO v Čechách. Je charakteristická vyzrálým dosti jednotvárným, typicky pahorkatinným mírně zvlněným reliéfem. Les je tu obyčejně rozdroben a vytlačen na absolutní lesní půdy. V PLO převládá lesní vegetační stupeň dubobukový a bukodubový, méně bukový. V původní skladbě převládá buk, méně dub, dále jedle, habr, lípa, javor a další dřeviny. Převážná většina území z původní přirozené skladby buku (45 %) a dubu (38 %) byla přeměněna na monokultury smrku a borovice. Tak dnes v PLO zaujímá smrk 50 % plochy lesa a borovice 30 %. Listnaté dřeviny pouze 20 %.

Na území obce je nadprůměrné zastoupení lesa, a to 42,8 %.

V území převládají soubory lesních typů: 2M – chudá buková doubrava, 2K – Kyselá buková doubrava, 2H – hlinitá buková doubrava, 3K – kyselá dubová bučina, 3I – uléhavá kyselá dubová bučina, 3H – hlinitá dubová bučina, 3O – jedlová bučina, 3S – svěží dubová bučina a 3P – kyselá jedlová doubrava.

**Územní plán Kozojedy předpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.**

Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa jsou navrženy na pozemcích parc. č. 339/90, 339/89, 339/88, 339/57, 339/78, 339/98, 339/79, 339/20, 339/21, 343/5, 968/2, 968/4 a 968/3 v k. ú. Kozojedy u Kostelce nad Černým lesy. Jedná se o pozemky zahrad stávajících evidovaných rekreačních objektů s využitím RI (rekreace individuální), k lesnímu obhospodařování lesa jsou tyto pozemky nevhodné. Ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu jsou vyznačeny jako plochy 1-RI až 9-RI.

**Tabulka "Zábor PUPFL v návrhu územního plánu Kozojedy"**

| Označení plochy záboru PUPFL | Využití | Souhrn výměry záboru ($m^2$) | Poznámka |
|---|---|---|---|
| 1-RI | RI (rekreace individuální) | 4 | |
| 2-RI | RI (rekreace individuální) | 15 | |
| 3-RI | RI (rekreace individuální) | 4 | |
| 4-RI | RI (rekreace individuální) | 225 | |
| 5-RI | RI (rekreace individuální) | 317 | |
| 6-RI | RI (rekreace individuální) | 208 | |
| 7-RI | RI (rekreace individuální) | 282 | |
| 8-RI | RI (rekreace individuální) | 28 | |
| 9-RI | RI (rekreace individuální) | 1069 | |
| Celkem | | 2152 | |

# N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

| Připomínka č. 1 | Autor připomínky | Vymezení dotčeného území |
|---|---|---|
| | Pavel Jícha, Za Kovárnou 126, 27326 Olovnice | pozemky parc. č. 266/1 a 267/3 v k.ú Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy |
| č. ev. MěÚ | 414006/2025 | |
| Dodáno dne: | 29. 10. 2025 | |

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Nesouhlas s novým ÚP, který mně odebral pozemky, určené k výstavbě.

Protože jsem na těchto pozemcích chtěl stavět a novým ÚP, jsem tuto možnost přišel, navíc jste tyto pozemky, nebo cena těchto pozemků byla devalvována.

**Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Dokument návrhu územního plánu, který byl představen pro veřejné projednání upravuje současnou podobu vymezení zastavitelných ploch. Představená podoba vychází po úpravě vycházející z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, které bylo uplatněno pro etapu společné jednání (první návrh dokumentace pro dotčené orgány státní správy). V prvním návrhu územního plánu pro toto jednání byl rozsah zastavitelných ploch zachováván v plné míře vycházející platného územního plánu po změně č. 2. Zastavitelné plochy měli být nadále určeny pro výstavbu rodinných domů.

V koordinovaném stanovisku uvedl Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k ochraně zemědělského půdního fondu nesouhlas s nezemědělským využitím některých zastavitelných lokalit. Jednalo se například o lokalitu Z.11 (pro společné jednání pojmenované jako Z11-SV).

Ve stanovisku pro společné jednání bylo popsáno, že celková rozloha vymezených rozvojových ploch v obci představuje neúměrný rozsah zastavitelných ploch k velikosti a charakteru této obce. V součtu i s vymezenými plochami, které jsou přímo součástí centra obce (např. Z.7, Z.8, Z.15 Z.17 apod.) by zastavitelné plochy umožnili výstavbu rodinných domů, které by mohli s předpokládanou obložností (3 osoby na 1 rodinný dům) umožnit nárůst obyvatel o skoro celou polovinu oproti stávajícímu počtu obyvatel.

Po tomto stanovisku byla dokumentace upravena a předložena Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu pro přehodnocení. Ten následně souhlasil s představenou úpravou. Na základě přehodnoceného stanoviska mohlo být pokračováno v procesu pořizování územního plánu. V souvislosti s úpravou zastavitelných ploch došlo ke snížení rozsahu ploch. Nicméně část lokality Z.11 byla zachována. I po této redukci zůstává na pozemcích prostor pro realizaci záměru výstavby rodinných domů v přiměřeném rozsahu. Původní kapacita umožňovala výstavbu šesti rodinných domů. Současné řešení umožňuje výstavbu čtyř rodinných domů, což stále představuje významný potenciál využití území. Jiné zastavitelné plochy byly například zrušeny zcela.

| Připomínka č. 2 | Autor připomínky | Vymezení dotčeného území |
|---|---|---|
| | Ing. Pavel Urban, 9. května 10, 281 63 Kozojedy | pozemky parc. č. st. 721, 993/64, 993/110, 993/121, 995/7, 995/9 a 995/10 v k.ú Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy |
| č. ev. MěÚ | 420998/2025 | |
| Dodáno dne: | 2. 11. 2025 | |

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Žádám, aby pozemky č. 993/110 až 993/121, 993/64, 995/7, 995/9 a 995/10 a 721 byly zahrnuty do plochy zemědělská výroba s možností výstavby jednoho rodinného domu hospodáře. Již nyní jsou oploceny, je na nich veřejný vodovod s vodoměrem, jsou napojeny na elektřinu s elektroměrem a je na nich povolena další zemědělská stavba o velikosti 20 x 10m.

Na pozemku 721 se již nachází stavba. Kromě této stavby bylo řádně zkolaudováno oplocení po obvodu všech mých pozemků. Nejedná se proto nyní o typickou plochu AU, ale měla by být do územního plánu zahrnuta jako plocha ZV Zemědělská výroba, která v navrhovaném ÚP úplně chybí. Uvedené oplocení by dle současného návrhu potom bylo v rozporu s ÚP. Už dávno neplatí, že je zemědělství centralizované do jednoho místa, tak jako to dosud funguje v Kozojedech. V navrhovaném územním plánu je sice dost ploch pro rodinné domy, ale jedná se především o plochy uprostřed satelitní výstavby s maloměstskou výstavbou, **kde není možné skloubit bydlení s hospodařením a chovem zvířat**. Prakticky plocha, kde je možné postavit venkovský domek s navazující plochou pro hospodaření chybí. Přitom charakter obce jako místa zemědělského podnikání by měl být zachován a nemělo by být upřednostňováno maloměšťácké bydlení.

Plocha je sice zahrnuta ve II třídě ochrany ale to jen proto, že jsou chybně zařazeny bonitní stupně do tříd. Plocha má nyní bonitu 5.43.10. a má horší parametry než bonita 5.44.10, která je ve třetí třídě. Viz přiložený popis bonit. Bonita ve II třídě 5.43.10 Má cenu za metr 8,37Kč a bodová výnosnost je vyjádřená hodnotou 52 a bonita ve III třídě 5.44.10 má cenu 8,55Kč za metr, tedy lepší a bodová výnosnost je vyjádřená hodnotou 53. Jedná se o málo produkční půdy, čemuž odpovídá i praxe. Pozemek není ani vhodný pro pastvu zvířat, protože tam neroste ani tráva.

V obci se zastavuje kvalitní zemědělská půda, na min 5ha vznikly nové komunikace. Pozemky, které jsou přímou u komunikace a ještě s minimální výnosností se proti výstavbě chrání. Je to nelogické a nerozumné. Stále se hovoří o bytové nedostupnosti a hledají se drahá řešení a přitom těm, kteří by chtěli stavět a připravit pozemky pro své děti to není dovoleno. Nedivím se, že při nedostupnosti vhodných pozemků se nyní sena 1m2 pohybuje v Kozojedech na úrovni 7000Kč, což je pro člověka, který nekrade nedostupné.

Územní plán má sloužit především potřebám občanů a nejenom zájmům obce a úředníkům na úřadech.

Nechal jsem si udělat i pedologický posudek, který bonitu mění. Ale ten není vzhledem k výše popsanému důležitý.

Není tedy důvod, aby nebylo vyhověno mému požadavku na změnu území pro zemědělskou výrobu, aby tam bylo možné stavět trvalé stavby zemědělské charakteru a ne jen dočasné, které navrhuje nový územní plán. Protože pozemky připravuji pro svého syna, který se bude také chtít věnovat zemědělství, nevidím ani důvod, proč by tam nemělo stát jedno zemědělské stavení pro trvalý pobyt hospodáře.

**Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Žádosti o vymezení plochy zemědělské výroby pro intenzivnější zemědělskou výrobu s možností výstavby rodinného domu se nevyhovuje. Předpokládané využití plochy se na předmětných pozemcích dané připomínkou uvažuje ve stejném pojetí jako je dosavadní využití (tzn. orná půda). Povahou současného využití je hospodaření na orné půdě ve volné krajině za daných podmínek stanoveným stavebním zákonem, resp. zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Pozemky jsou v současnosti oploceny a je zde umístěna jedna zemědělská stavba pro uchování zemědělských produktů (v současnosti jsou v objektu uskladněny zvláště balíky sena). Na daných pozemcích a v dané ploše je i po nabytí nového územního plánu možné realizovat stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. To odpovídá současnému využití daných pozemků.

Návrh vymezení plochy s rozdílným způsobem využití „AU zemědělské všeobecné“ odpovídá současnému využití a umožňuje realizaci i další potřebných staveb pro zemědělství. Obecně není v ploše zemědělské povoleno oplocení. Výjimkou je ale pastevecké oplocení plnící funkci pasteveckého oplocení pro zajištění hospodářských zvířat před jejím únikem. Tyto podmínky umožňují zachovat současné využití daných ploch. Dosavadní stavba oplocení a drobná zemědělská stavba tím není rozporována. Časové omezení umístění staveb není novým územním plánem omezeno.
Dalšímu rozvoji zastavitelných ploch pro intenzivní zemědělství (s možností bydlení) nelze vyhovět. Předmětné pozemky se nacházejí v přísnější ploše třídy ochrany zemědělského půdního fondu (konkrétně II. třídy ochrany). V rámci návrhu územního plánu pro společné jednání (první uzavřená etapa projednání návrhu územního plánu) bylo dotčeným orgánem, Orgánem ochrany zemědělského půdního fondu vyžadována ochrana zemědělského půdního fondu před přílišným rozsahem záboru tohoto půdního fondu. V rámci územního plánu tak byly redukovány například zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, vodní plochy a plochy pro bydlení. Předpokládané rozšíření zastavitelné plochy pro intenzivní zemědělství (a to ještě s možností bydlení) by bylo v rozporu s postupem po tomto společném jednání. Upravený návrh dokumentu pro veřejné projednání tak reflektuje dané požadavky a vymezuje zastavitelné plochy v co nejmenší míře. Realizace drobných staveb odpovídá charakteru daného území. V blízkosti rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci není žádoucí vymezovat plochy pro intenzivní zemědělskou výrobu. Tato výroba by mohla způsobovat problémy vedoucí k obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Intenzivní zemědělská výroba by měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. V rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání dojde k úpravě vymezení zastavěného území pro stavební objekt na pozemku p. č. st. 721. Tato stavba je evidována v katastru nemovitostí druhem pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Není to podstatná úprava (nejsou dotčeny veřejný práva) a proto může být upravena.

| **Připomínka č. 3** | **Autor připomínky** | **Vymezení dotčeného území** |
|---|---|---|
| | Ing. Ondřej Košťál, Mlejnská 33, 25101 Babice | pozemky parc. č. 99/2, 99/5 a 99/13 v k.ú Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy |
| č. ev. MěÚ | 421137/2025 | |
| Dodáno dne: | 03. 11. 2025 | |

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Žádám o přehodnocení návrhu územního plánu a zařazení pozemků parc. č. 99/5, 99/2, 99/13 v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy do zastavitelných ploch.

Dotčené pozemky přímo navazují na stávající zastavěné území obce a tvoří jeho přirozené rozšíření. Půda na těchto pozemcích je zařazena do bonitní třídy 5, tedy mezi půdy s nižší zemědělskou hodnotou, jejichž zábor by neměl zásadní dopad na ochranu zemědělského půdního fondu.

Současně upozorňuji, že v návrhu územního plánu nebyly vymezeny žádné nově zastavitelné plochy, a to ani v místech, kdy by bylo možné přirozeně navázat na existující zástavbu bez zásahu do kvalitní zemědělské půdy.

**Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Návrh územního plánu pro veřejné projednání představuje upravenou podobu vycházející z požadavků Krajského úřadu, Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Prvotní návrh územního plánu obsahoval plnou míru zachování současných zastavitelných ploch z platného územního plánu. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k ochraně zemědělského půdního fondu využil nesouhlasu k nezemědělským využitím některých zastavitelných lokalit. Jednalo se zásadně o plochy v nejpřísnější třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

Ve stanovisku ale bylo také popsáno, že celková rozloha vymezených rozvojových ploch v obci představuje neúměrný rozsah zastavitelných ploch k velikosti a charakteru této obce. Navržené zastavitelné plochy by umožnili nárůst obyvatel o skoro celou polovinu oproti stávajícímu počtu obyvatel. K této záležitosti byly tedy zastavitelné plochy redukovány na co nejnutnější míru.

Předmětné pozemky uvedené v připomínce sice neleží přísnějších třídách ochrany, ale také nejsou ani vymezeny v platném územním plánu pro zastavění. U těchto pozemků se tak ani nemohlo počítat s jejich zachováním. Vzhledem k okolnostem a nutné redukci stávajících zastavitelných ploch nelze uvažovat o novém vymezení zastavitelných ploch. Krom toho pozemky nejsou přímo navazující na hlavní veřejnou dopravní nebo technickou infrastruktury v obci.

| **Připomínka č. 4** | **Autor připomínky** | **Vymezení dotčeného území** |
|---|---|---|
| | Saint-Gobain Construction Products CZ a.s., Smrčkova 2485/4, 180 00 8 | pozemek parc. č. 187/14 v k.ú Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy |
| č. ev. MěÚ | 432450/2025 | |
| Dodáno dne: | 7. 11. 2025 | |

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Společnost Saint-Gobain Contruction Products CZ a.s. nesouhlasí s vyřazením pozemku parc. č. 187/14 v k.ú. Kozojedy nad Černými Lesy (671886) ze zastavitelných ploch pro výrobu a skladování (Z33-HS).

Stávající ÚP obce Kozojedy byl přijat na podzim roku 2019 (dále jen „ÚP 2019“) a předmětné území zahrnující parc. č. 187/14 je určeno jako plochy pro výrobu (průmyslové využití). Společnost Saint-Gobain Construction

Products CZ a.s. na základě této skutečnosti a v dobré víře plánovala další rozvoj stávajícího závodu v lokalitě obce Kozojedy, který však byl i vlivem vypuknutí celosvětové pandemie pozdržen z důvodu podnikatelských nejistot z této krize vyplývajících. Další pozdržení plánovaného rozvoje závodu na pozemku parc. č. 187/14 bylo dále posíleno komplikovanými ekonomickými vztahy způsobenými extrémním růstem cen energií v roce 2022. Z tohoto důvodu se k rozvojovému plánu se společnost Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. mohla vrátit až v roce 2023.

V roce 2023 se společnost Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. dozvěděla o záměru změnit ÚP způsobem, který by znemožňoval plánovaný rozvoj na pozemku č. 187/14, proti čemuž 30.10.2023 podala námitku.

Na veřejném projednání návrhu nového ÚP konaném dne 29.10.2025 bylo řečeno, že vyřazení lokality Z33-HS, tj. pozemku parc. č. 187/14 a okolních pozemků (jejichž vlastníkem je někdo jiný než společnosti Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.a a navazujících na tento pozemek), bylo provedeno na základě nesouhlasu Krajského úřadu Středočeského kraje obsaženém k Koordinovaném stanovisku ze dne 7.7.2025, čj. 064045/2022/KUSK, část 1., bod II. (dále jen „Koordinované stanovisko“) z důvodu toho, že se jedná o zemědělskou půdu I. třídy ochrany. Společnost Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. má za to, že z odůvodnění obsaženém v Koordinovaném stanovisku k části 1., bod II vyplývá, že důvodem nesouhlasu ze strany Krajského úřadu Středočeského kraje byla skutečnost, že navrhovaný rozsah záboru ZPF nebyl dostatečně odůvodněný, když by měl být v souladu se zásadami plošné ochrany dle ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF. Společnost Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. tímto poukazuje na následující skutečnosti vyplývající z ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF:

1. v odstavci 3, první věta se připouští v územně plánovací dokumentaci určit zemědělskou půdu I. a II třídy ochrany k jinému účelu nebo odejmout ji v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF,
2. omezení určení zemědělské půdy dle odst 3. první věta však neplatí (viz druhá věta odst. 3), pokud při změně územně plánovací dokumentace se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené; znamená to, že pokud již pozemek parc. č. 187/14 je v ÚP 2019 vymezen jako plocha pro výrobu, lze tento pozemek v navrženém (novém) ÚP vymezit stejným způsobem jak v ÚP 2019 bez ohledu na to, zda jsou či nejsou splněny podmínky stanovené pro určení zemědělské půdy I. a II třídy ochrany k jinému účelu nebo jejímu odejmutí dle první věty odst.
3. odst. 4 pak výslovně zakazuje odejmutí zemědělské půdy I. a II. třídy jen pro záměry obchodu a skladování, nikoli pro záměry výroby.

Společnost Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. má proto za to, že jsou dány zákonné podmínky pro zařazení pozemku parc.č. 187/14 do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování (Z33-HS) a že pořizovatel nového ÚP musí doplnit odůvodnění tohoto záměru do nového ÚP.
Společnost Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. již investovala do projekčních prací týkající se rozvoje na pozemku p.č. 187/14 značné částky a nejpozději v 1Q 2026 hodlá podat žádost o povolení záměru k rozšíření stávajícího závodu využitím předmětného pozemku tak, aby byla zachována současná kapacita závodu při zmodernizování jeho provozu a částečně převést výrobní procesy do východní části areálu závodu, tedy dále od odbydleného území obce. Stávající rozsah závodu přestává splňovat obecné požadavky na kontinuální zvyšování bezpečnosti zaměstnanců a pracovníků dodavatelů (dopravci, údržbářské firmy…).

Rozšíření závodu i na pozemek parc. č. 187/14 by umožnilo při výrobě dosáhnout snížení uhlíkové zátěže (stopy) a vyšší efektivitu využívání a recyklaci nedostatkových surovin, k čemuž se společnost Saint-Gobain Contruction Products CZ a.s. zavázala. To vyžaduje možnost umístění některých technologií a uskladnění ekologicky získávaných surovin, které jsou dodávány v méně rovnoměrném tempu, než je tomu u panenských surovin, v nových částech výrobního areálu plánovaných na pozemku parc.č. 187/14. Specificky půjde o čisté recyklované materiály, které nahrazují panenské suroviny těžené v rámci ČR (písky, vápence) a stejně tak

skladování alternativních cementů (CEM II, CEM III), které jsou vyráběny šetrným způsobem a pomáhají snižovat uhlíkovou stopu výrobků.

Výše uvedené záměry s sebou přináší i požadavek na navýšení personálního zajištění a tím zvýšení zaměstnanosti v oblasti obce Kozojedy. V rámci zaměstnanecké politiky společnosti Saint-Gobain Construction Products CZ a.s., která je založena na prioritním zaměstnávání místní občanů, by úprava závodu přinesla nové pracovní pozice pro místní občany a posílila dobré vztahy s obcí.

Zařazení pozemku parc.č. 187/14 i v novém ÚP do ploch pro výrobu by znamenalo posílení důvěry největšího francouzského investora v České republice, kterým mateřská společnost společnosti Saint-Gobain Contruction Products CZ a.s. nepochybně je, v právní jistotu v České republice. V případě, že by uvedený pozemek byl v novém ÚP vyřazen ze zastavitelných ploch určených pro výrobu, by takový stav důvěru investora mohl zásadním způsobem narušit a odradit od dalších investic v České republice.

**Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Dokument návrhu územního plánu, který byl představen pro veřejné projednání upravuje současnou podobu vymezení zastavitelných ploch. Představená podoba vychází po úpravě vycházející z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, které bylo uplatněno pro etapu společné jednání (první návrh dokumentace pro dotčené orgány státní správy). V prvním návrhu územního plánu pro toto jednání byl rozsah zastavitelných ploch zachováván v plné míře vycházející platného územního plánu po změně č. 2. Jednalo se i o plochu pro výrobu a skladování – současná plocha VN (v prvotním návrhu označená jako plocha Z33-HS).

V koordinovaném stanovisku uvedl Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k ochraně zemědělského půdního fondu nesouhlas s nezemědělským využitím této lokality. Dotčený orgán postrádal odůvodnění pro navrhovaný účel vymezení.

Po tomto stanovisku byla dokumentace upravena a předložena Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dne 24. 1. 2024 pro přehodnocení. S ohledem na požadavek i na úpravu zastavitelných ploch pro bydlení bylo přistoupeno k redukci zastavitelné plochy pro výrobu a skladování. Při tvorbě nového územního plánu se nemusí bezvýhradně přejímat současný stav zastavitelných ploch, a proto byla zvolena možnost redukce této plochy.

1. Celá plocha pozemku parc. č. 187/14 leží v nepřísnější třídě ochrany první třídy. Pro tuto třídy je zákonem České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon ZPF“) stanoveno, že by se plochy měli odnímat pouze na základě prokázaného a výrazného veřejného zájmu. Vzhledem k tomu, že v rámci zpracování územního plánu nebyly jednoznačně prokázány převládající veřejné zájmy, a to například přímým vznikem pracovních míst případně posíleném místní ekonomiky, tak také není zřejmé, zdali není převažujícím zájmem například zachování kvality ovzduší v území obce (provozovna je evidována jako vyjmenovaný zdroj znečištění ovzduší tuhými znečišťujícími látkami).
2. Znění o možném způsobu vymezení stávající plochy v již vymezené dokumentaci se promítlo do zákona ZPF zákonem č. 183/2024 Sb. Tato novela zákona ZPF nabyla účinnosti 1. 7. 2024, tj. v době kdy již bylo rozhodnuto o úpravě územního plánu na základě koordinovaného stanoviska z roku 2022 a později na základě upravené dokumentace k přehodnocení stanoviska Orgánu ochrany

zemědělského půdního fondu ze dne 15. 2. 2024.

3. Obdobně jako popis výše. Znění se dostalo do zákona ZPF později, než bylo rozhodnuto o úpravě návrhu územně plánovací dokumentace. Zásadní úprava dokumentace byla provedena a projednána s Orgánem ochrany zemědělského půdního fondu dne 15. 2. 2024. Návrh územního plánu pro veřejné projednání už se v tomto ohledu neměnil.

   Na základě požadavku k rozšíření provozu navrhovatele je možné po vydání nového územního plánu zažádat o změnu územního plánu. Možnost rozšíření provozu by se mohla po časové prodlevě a možném jiném náhledu Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu projednat samostatnou změnou územního plánu.

# O POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán Kozojedy je zpracován v jednotném standardu ve smyslu ustanovení vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Protokol ETL je uveden níže.