NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOZOJEDY

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 10/2021

OBJEDNATEL: OBEC KOZOJEDY
9. KVĚTNA 40
281 63 KOZOJEDY

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
KOMENSKÉHO NÁMĚSTÍ 1619/2
251 01 ŘÍČANY

DATUM SCHVÁLENÍ ZASTUPITELSTVEM OBCE: **……**

USNESENÍ ČÍSLO: **……**

PODPIS STAROSTY OBCE: **……**
PAVEL PILLER

RAZÍTKO OBCE:

OBSAH

A	**POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**	**3**
A.1	**Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**	**3**
A.2	**Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**	**4**
A.3	**Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**	**9**
A.4	**Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**	**14**
B	**POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**	**18**
C	**POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**	**18**
D	**POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**	**19**
E	**PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**	**19**
F	**POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**	**19**
H	**POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**	**20**
	ZKRATKY	**21**
	POUŽITÉ ZDROJE	**21**
	INFORMACE K ZADÁNÍ A K POSTUPU POŘÍZENÍ ÚP	**22**
	PŘÍLOHY	**22**

A POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A.1.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Stávající venkovský charakter obce bude zachován a pozitivním způsobem podpořen. Rozvoj obce bude navržen s ohledem na dosavadní i předpokládaný přiměřený vývoj území, je třeba se soustředit na zajištění odpovídající veřejné infrastruktury, udržení svébytnosti a charakteristických hodnot obce, posílení urbanistické a architektonické kvality sídla, udržení atraktivity krajinného zázemí a na podporu bydlení s možností smíšeného využití nenarušujícího krajinné nebo urbanistické hodnoty v obci. (ÚAP, ZÚR SK)

Rozvoj zástavby bude umožněn v návaznosti na původní sídlo Kozojed, přednostně blíže k centru sídla tvořeného návsí. Nová zástavba nebude navrhována ve formě samot a odloučených lokalit. Stávající samoty, odloučené a vzdálené lokality nebudou plošně rozšiřovány. Rozvoj zástavby obce bude směřovat ke kompaktnímu tvaru sídla.

Územní plán vytvoří podmínky pro vyvážený rozvoj obce, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. (ZÚR 01)
Pro vytvoření předpokladu udržitelného rozvoje území je třeba směřovat k rovnováze mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území zachováním a rovnoměrným posílením všech tří pilířů – environmentálního, sociálního a ekonomického. (ÚAP)

Budou vytvořeny podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Je třeba zachovat a obnovit rozmanitost kulturní krajiny a posílit její stabilitu, ochránit pozitivní znaky krajinného rázu, zachovat a citlivě doplnit výraz sídel, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, omezit fragmentaci krajiny, vytvořit podmínky pro šetrné využívání přírodních zdrojů. (ZÚR 06)
Bude respektována stávající krajinná a sídelní zeleň, vč. zeleně rozptýlené a liniové, bude podpořena možnost zachování a rozvoje existující zeleně.

Území obce Kozojedy je dle ZÚR SK stanoveno jako H18 – krajina zvýšených hodnot, odpovídající charakteristikám - větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny. Návrh ÚP stanoví podmínky pro zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot, je třeba neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot. (ZÚR SK 220, 221)

A.1.2 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce

Ve veřejném zájmu budou chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. (PÚR 14)

ÚP poskytne ochranu stávajícím veřejným prostranstvím a prověří možnosti jejich zkvalitnění. Budou zachována a rozvíjena místa setkávání a bude prověřen jejich rozvoj a doplnění. ÚP vymezí drobné prvky architektury v krajině a prověří možnost zamezení jejich znehodnocení včetně znehodnocení jejich okolí. ÚP prověří možnosti zachování stávajících hodnotných struktur zástavby a krajiny a prověří nastavení podmínek pro jejich doplnění. Bude prověřena možnost ochrany místně významných stromů, zeleně a stromořadí a bude umožněno jejich rozšíření v krajině.

Bude stanovena ochrana nemovité kulturní památky areálu kostela sv. Martina.

Bude prověřena možnost stanovení ochrany urbanisticky hodnotné plochy návsi. (ÚSK B3)

ÚP vyznačí VKP ze zákona a stanoví jejich ochranu.

Budou chráněny skladebné části ÚSES. (ZÚR 197 i)

Bude prověřena možnost stanovení ochrany existující trampské chatové osady v údolí Šembery, založené v 1. polovině 20. století (cca r. 1925), s významem svébytného kulturního a sociálního prvku.

A.2 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Budou stanoveny podmínky pro zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny obce. (PÚR 14)

Bude posílena kvalita života obyvatel a obytného prostředí, je třeba navrhnout přiměřený rozvoj sídla, příznivé urbanistické a architektonické řešení sídla, dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny. (ZÚR 07 a)

Bude ověřen rozsah zastavitelných ploch v sídle a bude prověřeno stanovení směrů jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny. (ZÚR SK 12 d)

Budou vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Bude prověřeno omezení nežádoucího srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. (PÚR 20a)

Bude dbáno na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a na zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, bude zajištěno plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a budou preferovány rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a

areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, zachování volné zeleně v zastavěném území. (ZÚR 07 b)
Budou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského a jiného původu). Bude navrženo hospodárné využívání zastavěného území (vč. podpory přestaveb revitalizací a sanací území). Bude zajištěna ochrana nezastavěného území a bude zachována veřejná zeleň, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. (PÚR 19)

Bude preferováno využití rezerv v zastavěném území sídla, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavitelných ploch ve volné krajině. (ZÚR SK 206 d)

Bude zamezeno nadměrnému rozvoji sídla, který by snížil jeho obytnou atraktivitu. (ÚSK B3)
ÚP bude regulovat další rozvoj suburbií. (ÚSK B3)
Budou navrženy koridory prostupnosti krajiny. (ÚSK B3)

Bude zamezeno překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci, např. nadměrnou suburbanizační výstavbou nebo transformací chatových osad na trvalé bydlení. (ÚAP)

Obec se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 – Praha. Obec je situována v zóně 3. doplňující uskupení sídel (osa silnice I/2). (ZÚR 10 g, ÚAP)
Z důvodu příznivých podmínek pro bydlení (pozitivní ovlivnění obytného prostředí vazbou na významnější lesní celky - hygienická funkce vegetace, poloha na silnici I/2, příznivé propojení s významnými centry Středočeského kraje a hl. městem Prahou, příznivá dostupnost veřejnou dopravou) nebudou vhodně vymezené zastavitelné plochy oproti původnímu územnímu plánu obce výrazně redukovány. (ÚAP)
S ohledem na ohrožení překročení mezí přiměřenosti rozvoje výstavby v obci nadměrnou suburbanizační výstavbou nebudou nové zastavitelné plochy navyšovány nad rámec původního ÚPO. (ÚAP, ÚSK B3)

Budou respektovány cenné architektonické a urbanistické znaky sídla a bude prověřeno doplnění hmotově a tvarově vhodnými stavbami. (ZÚR 206 f)
Stávající struktura sídla bude zachována a pozitivním způsobem rozvíjena. Bude umožněno zahuštění zástavby efektivním využitím zastavěného území, s možností výstavby v prolukách a na stávajících volných parcelách. Nové zastavitelné plochy budou dotvářet kompaktní charakter sídel. Pro novou výstavbu bude prověřeno stanovení požadavku návaznosti na původní hodnotnou strukturu zástavby, např. hmotovým řešením, vztahem k veřejnému prostranství apod.

Územní plán bude pořízen s prvky regulačního plánu. Bude vymezena část nebo části územního plánu s prvky regulačního plánu.
Územní plán prověří stanovení podrobných podmínek pro využití pozemků (viz zastavitelné plochy dle původního ÚP a zahrady a proluky), pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a venkovského charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí (např. vzdálenost stavby od hranic pozemků, objem a tvar stavby, materiálové řešení, základní údaje o kapacitě stavby, zastoupení zeleně na pozemku, ochranu existující rozptýlené a liniové zeleně v území apod.).

Bude prověřeno stanovení hlavních architektonických zásad pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

a) Nový ÚP bude vycházet z původního ÚPO. Nové zastavitelné plochy budou prověřeny v rozsahu původního ÚPO z r. 2002 a následných změn. Nebude zabírána další zemědělská půda – obec má v současném rozsahu dostatek ploch k výstavbě nových RD (dle průzkumu obce z r. 2020 cca 83 RD v zastavitelných plochách + cca 30 RD při zastavění současných velkých zahrad v zastavěném území, tj. celkem cca 113 nových RD).
b) Velikost nově oddělovaných pozemků určených k výstavbě nových RD bude minimálně 800 m2 v zastavitelných plochách i v zastavěném území. Podmínkou výstavby bude oddělení a zhotovení příslušné dopravní a technické infrastruktury vlastníkem pozemku před povolením výstavby RD (tj. vodovodu, kanalizace, komunikace, VO).
c) Bude povolena výstavba na původně oddělených pozemcích o rozloze cca 600 m2 již zainvestovaných přípojkami VaK v lokalitě U Ohrad parc. č. 867/18, v lokalitě Oblouková 920/32 + 920/41, 920/37 + 920/46, 920/23, 920/21, 920/13, v lokalitě Slunečná p. č. 89/11 + 89/24, 89/47 + 89/37, 89/53 + 89/42.
d) Bude prověřeno stanovení maximální výšky nových staveb 8,5 m po hřeben střechy od terénu a umožnění maximálně 2 nadzemních podlaží vč. podkroví.
e) U hlavních objektů nebudou povoleny rovné střechy nad převažujícím objemem stavby.
f) Zastavěnost pozemků nadzemními objekty bude umožněna max. 33 % u rodinných domů a rekreačních objektů.
g) Bude prověřeno umožnění rodinných domů pouze o jedné bytové jednotce.

(PO)

Pro zajištění kvality života obyvatel budou zohledněny nároky dalšího vývoje území, je požadováno jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. (PÚR 28)

Při stanovování způsobu využití území bude dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. (PÚR 16)

Bude prověřena možnost snížení negativního dopadu vysoké dopravní intenzity na své okolí (kvalita ovzduší, akustická zátěž území), např. umožněním vyšší a hustší zástavby nebo pásů zeleně podél silnice I/2. (ÚAP)
V blízkosti komunikace I/2 nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy, které by sloužily pouze pro bydlení.

Ochrana území bude provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. (PÚR 14)
Budou vytvářeny podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností. (ZÚR SK 07)
Je třeba dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. (PÚR 14a)

V sídle bude umožněno převážně různorodé smíšené využití bez negativních vlivů na své okolí, charakter obce a příznivý stav životního prostředí, zahrnující kromě bydlení také rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství.
ÚP podpoří rozvoj veřejné vybavenosti a ekonomických aktivit v obci. V rámci sídla bude prověřena možnost převažujícího zastoupení ploch smíšených obytných, umožňujících různorodé vzájemně se nerušící využití, zahrnující bydlení, občanské vybavení, nerušící výrobu a služby, zemědělství apod.
Bude prověřena možnost a potřebnost vymezení ploch smíšených výrobních a ploch zemědělských, tyto plochy nebudou rozšiřovány nad rámec existujícího stavu.

Podnikatelská zóna v bývalém areálu kravína je již stabilizována. V podnikatelské zóně nebude dovoleno zvětšování objemu současných staveb dle KN a rozšiřování zpevněných ploch.
(PO)

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.
(vyjádření KÚSK, orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší)

Se zastavěním ploch jižně od silnice 1/2 (lokalita K Jevanům) bude uvažováno pouze k dostavbě na pozemcích p. č. 985/10, 985/11, 985/14, 985/17 (ve smyslu souhlasu zastupitelstva z roku 2000). Dále na pozemcích p. č. 972/1, 972/2, 960, 961/2 k výstavbě vždy jednoho RD při komunikaci 1023/4, kde podmínkou je rozšíření komunikace přilehlé k těmto pozemkům na šíři 8 m a její zhotovení od parc. č. 972/1 až po parc. č. 961/2. Zhotovena bude na náklady vlastníků nebo stavebníků na uvedených parc. číslech.
(PO)

Požaduje se změnit plochu na pozemku parc. č. 942/2 z IR na BC (příp. na plochu obdobnou) a dále změnit p. č. 942/1 ze ZS na BC (příp. na plochu obdobnou).
(PO)

Lokality jižním směrem od ul. Zahradní byly již řešeny změnou č. 1 ÚP z roku 2005, kde je nutno zrušit zábor pro vybudování souběžné komunikace se silnicí 1/2.
(PO)

Bude prověřeno umožnění změny charakteru pozemků parc. č. 17/59, 17/60, 17/61 z plochy individuální rekreace na plochu pro bydlení + změna plochy OV na plochu BC (příp. obdobnou) na poz. 16/6, st. 143 a st. 544 (Hotel Na Závisti v lokalitě u rybníku).
(PO)

Bude prověřena změna části lokality pod hotelem parc. č. 16/1 (ve skále) z plochy VZ na občanskou vybavenost OV (případně na plochu obdobnou).
(PO)

Lokality směrem k bývalé drůbežárně byly řešeny změnou č. 1 ÚP z roku 2005, kde je nutno vytvořit rozšíření komunikace od skládky bioodpadu ke kiosku – navazuje na území BC a IR dle GP 805-112/2020 - na poz. 302/25, a části 302/24 atd.
(PO)

Bude prověřena změna lokality (ke kiosku) parc. č. 17/32 a část 10/2 až ke hřištím z LO na plochu pro sportoviště SP (příp. na plochu obdobnou) pro rozšíření hřiště.
(PO)

Bude prověřena změna části lokality p.č. 940/1 a 940/18 z území BC obytné na pozemek pro možnou zástavbu s charakterem pro komerční využití SO - Smíšené území - obytné, řemesel a občanské vybavenosti
(PO)

Budou vytvořeny podmínky pro intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace. Budou vytvořeny podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech cykloturistiky, agroturistiky a krátkodobé rekreace především nekomerčních forem. (ZÚR 07 c, PÚR 22) Bude podpořeno propojení míst cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (PÚR 22) Budou zachovány existující cesty a bude prověřeno obnovení a rozšíření sítě cest v krajině s doprovodnou zelení.

V šíři 6 m od břehové čáry nebude navrhována žádná nová výstavba, ani využití území vyžadující oplocení.
(PO)

V chatových osadách, odloučených od sídla a bez vyhovujícího dopravního napojení, nebude umožněna transformace na trvalé bydlení a rozšiřování zastavitelných ploch. (ZÚR 206e). V těchto lokalitách bude prověřena možnost ponechání využití pro stávající individuální rekreaci.

V lokalitě u kostela na pozemku parc. č. 333 bude prověřeno vymezení plochy pro bydlení (BC). V původním ÚPO byl tento pozemek navržen jako plocha IR.
(PO)

Pozemky v chatových lokalitách jsou z větší části na ostatní ploše, z malé části v PUPFL (LPF), která se dělí se na tři kategorie:
a) lokality, které ztratily charakter lesa (k Jevanům a v osadě č. 2) – u nich bude prověřen návrh vynětí z PUPFL a ponechání jako součást zastavěného území: osada č. 1 K Jevanům p. č. 968/4, 968/2, 968/3 a 967; osada č. 2. p. č. 339/21, 339/20, 339/79, 339/98, 339/78, 339/57.
b) lokality s převážně trvalými objekty, kde však vzhledem k hustotě zástavby lze lesnicky hospodařit, zde se z PUPFL (LPF) prověří vynětí jen zastavěné plochy (pod objektem), která je ve vlastnictví majitele objektu (chaty) trampská osada od p. č. st. 330
c) stavby dočasné, kde je povolena pouze běžná údržba (trampská osada – doporučen odprodej do vlastnictví č. ev. 5014, 5015, 5016, 5027, 5028, 5040) – pozemek není ve vlastnictví majitele objektu.
(PO)

Kategorie pozemků v chatových lokalitách
- viz a) – pozemky p. č. 968/7, 968/2, 968/3, 967, 339/21, 339/20, 339/79, 339/98 a 339/57 v k. ú. Kozojedy u Kostelce n. Č. l., které jsou v KN vedeny jako druh pozemku – lesní, v grafické části je třeba je označit správnou barvou pro „plochy lesa“. Jejich možné jiné využití vyznačit např. šrafováním.
- viz b) a c) – u legálně vzniklých staveb se doporučuje vyznačit využití např. šrafováním jako v předchozím odstavci.
(vyjádření MÚ Říčany, OŽP, orgán státní správy lesů)

V místech, kde zástavba chat zasahuje do regionálního biokoridoru Dolánka – Voděradské bučiny, bude prověřena možnost zpřesnění a zúžení tohoto biokoridoru. Tam, kde by zúžení nebylo možné, bude prověřen návrh a) zabránit oplocení pozemků s rekreačními objekty; b) stabilizovat a respektovat stavby existující v době projednávání návrhu zadání nového ÚP; c) zabránění vzniku nových rekreačních staveb v uvedeném biokoridoru, a to i příslušné parcelace, d) v biokoridoru na lesních pozemcích stabilizovat existující stavby.
V oblasti BC a IR navazující na biokoridor regulativy územního plánu neumožní oplocení.
(ZÚR SK, PO)

Budou vytvářeny podmínky pro rekreaci, zejména každodenní, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků jiných měst a obcí. (ZÚR SK 11k)

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 (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – 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.
Požaduje se respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu se požaduje zapracovat následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačních zařízení Ministerstva obrany".
(vyjádření sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany)

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (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)
Požaduje se respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu se požaduje zapracovat následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".
(vyjádření sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany)

A.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

A.3.1 Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

Bude prověřen systém veřejné dopravní infrastruktury a potřeba nových komunikací.

Budou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. (PÚR 23)

Doporučuje se v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.
Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
(vyjádření KÚSK, odbor dopravy + vyjádření Krajské správy a údržby silnic SK)

Požaduje se prověřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, bylo možné dodržet platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a ZPK, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, v rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení, apod.)
Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).
(vyjádření KÚSK, odbor dopravy + vyjádření Krajské správy a údržby silnic SK)

Bude prověřeno v ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.
(vyjádření KÚSK, odbor dopravy)

Bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle platné legislativy (např. nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví).
V případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.
(vyjádření KÚSK, odbor dopravy + vyjádření Krajské správy a údržby silnic SK)

Bude umožněno a podpořeno doplnění stromořadí a alejí kolem cest a silnic.

Budou vytvořeny podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné. (PÚR 29)
Bude prověřen systém pěších cest v krajině a možnost jejich obnovy a doplnění. Existující stezky a komunikace budou prověřeny pro možnost vymezení jako veřejně přístupné plochy, příp. jako komunikace. Pro využití cest budou přednostně prověřeny pozemky obce.

V ÚP bude navrženo obnovení polních cest:
a) z Kozojed do Kostelce n. Č. l. kolem Hrušky (poz. 692/27, 692/25 atd.)

b) od kostela ke křížku v ul. Českobrodské - p. č. 254/15
(PO)

U nově navrhovaných pozemních komunikací v rozvojových plochách budou splněny požadavky na šířku veřejných prostranství dle platné legislativy. Nově navrhované komunikace budou řešeny jako obousměrné a přednostně jako průjezdné, vždy s chodníky a veřejnou zelení

Bude prověřeno zakreslení komunikací podle skutečného stavu.
(PO)

V doplňujících podmínkách lokality bude prověřen návrh zřízení otočky na pozemku parc. č. 89/74 (do doby dokončení průběžné komunikace od ul. Borové k ul. K Martinu).
(PO)

Bude prověřeno rozšíření místní komunikace ke kostelu dle GP 409-401/2008.
(PO)

Bude zakreslena cesta od areálu Weber k silnici na Český Brod.
(PO)

A.3.2 Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Bude prověřena kapacita veřejné technické infrastruktury s ohledem na plánovaný rozvoj obce. (PO)

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. (PÚR 30)

Bude prověřeno vyznačení hlavních řadů inženýrských sítí stávajících i navrhovaných, vč. vodovodu a kanalizace s ČOV.

Zásobování vodou je řešeno vodovodním přivaděčem z Kostelce n. Č. l. po zemědělských pozemcích poblíž komunikace I/2, dále pak nadzemním vodojemem v lokalitě k Jevanům a rozvodem po celé obci. Bude prověřeno zakreslení tras do mapových podkladů jak po obci, tak do širších souvislostí.
(PO)

U nově vymezených zastavitelných ploch bude u nové výstavby prověřena podmínka připojení na veřejný vodovodní řad. Bude prověřena kapacita stávajících zdrojů a akumulací.
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, vodoprávní úřad)

Odkanalizování je řešeno tlakovou kanalizací s napojením všech RD mimo odlehlejších nemovitostí. V nově zastavovaných územích bude napojení realizováno na náklady stavebníků. Tlaková kanalizace je napojena do ČOV umístěné na p. č. st. 538. Bude prověřeno zakreslení hlavních řadů vč. ČOV.
(PO)

Bude prověřena možnost rozšíření ČOV a kanalizačních řadů.

Bude prověřen a navržen způsob likvidace odpadních vod, centrálně i v jednotlivých lokalitách. U nově vymezených zastavitelných ploch bude u nové výstavby prověřena podmínka napojení

na centrální ČOV. Bude prověřena kapacita stávajících kanalizačních řadů a centrální čistírny odpadních vod.
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, vodoprávní úřad)

Likvidace dešťových vod – u nově vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území. Vlivem nové výstavby nesmí dojít k navýšení odtoku z území oproti odtoku před výstavbou. Dešťové vody budou v maximálně možné míře likvidovány na vlastních pozemcích. Dešťové vody, které nebude možné zasakovat na pozemcích jednotlivých staveb, budou v co největší míře akumulovány a využívány k zálivce. Dešťové vody nebudou odváděny do kanalizací pro veřejnou potřebu.
Odvodnění komunikací, parkovišť a chodníků – povrchy budou v maximálně možné míře vyspádovány a voda odvedena a vsakována v zatravněných pásech podél komunikací. Vedle komunikací budou provedeny průlehy, ve kterých se dešťová voda bude zadržovat a postupně vsakovat.
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, vodoprávní úřad)

Bude prověřena potřebnost návrhu plynovodu v obci, bude umožněna jeho případná realizace v území. (ÚAP)

Bude zakreslena navržená uvažovaná trasa vysokotlakého plynovodu jižně od silnice I/2 po zemědělsky obhospodařovaných pozemcích zakreslit do výkresů.
V rámci plynofikace bude prověřena možnost umístění regulační stanice na pozemku p. č. 899/6. Rozvod plynu – uložení řadů požadovat přednostně do zelených pásů, pokud to nebude možné uložit podélně do komunikací.
(PO)

Územím obce prochází dálkový telekomunikační kabel – ve výkresech bude zakreslena jeho trasa.
(PO)

Bude ponechána plocha pro skládku inertního materiálu, bude prověřena možnost průběžné rekultivace této plochy.

Požaduje se respektovat a zachovat funkčnost staveb vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ), umístěných dle vyznačení v situaci v příloze tohoto zadání.
Jedná se o stavby HOZ:
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 evidujeme pod číslem ID 1040000042-11201000
Z hlediska umožněné výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků (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.
Požaduje se zakreslit HOZ včetně označení ID a odlišit od ostatních meliorační kanálů či vodních linií.
Upozorňuje se, že v zájmovém území se mohou nacházet také podrobná odvodňovací zařízení (POZ), která jsou příslušenstvím pozemků. Údaje o POZ (ke stažení na eagri.cz) nemusí odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích.
(vyjádření Státního pozemkového úřadu)

A.3.3 Požadavky na koncepci občanského vybavení

Bude prověřeno vymezení ploch pro veřejné a občanské vybavení, odpovídající potřebám obce.

Bude prověřena možnost ploch smíšených obytných, umožňujících občanské vybavení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Severozápadně od sídla bude vymezena plocha areálu kostela sv. Martina se hřbitovem.

Na pozemcích existující mateřské školy bude vymezena odpovídající plocha, umožňující její úpravy a případný rozvoj.

Bude prověřeno vymezení plochy pro hřiště se zázemím a sportoviště východně od rybníka Pastviny.

V západní části sídla bude vymezena plocha pro sport v místě stávajícího fotbalového hřiště.

ÚP prověří vymezení plochy pro hromadnou pobytovou rekreaci (tábořiště) na západě sídla.
Ve výkresech budou ponechány veškeré současné sportovní plochy (např. tělocvična, fotbalové hřiště, u kiosku, osada č. 1, č. 2, č. 3, nově bude zařazeno hřiště u tábora, volejbalové hřiště v osadě č. 1. a u Kiosku Na pastvinách).
(PO)

Bude prověřeno zakreslení nově vzniklých sportovních ploch v areálu bývalé drůbežárny.
(PO)

Bude prověřena možnost návrhu dalších sportovišť, hřišť a nerušící každodenní rekreace na území obce.

V souladu s platnou legislativou (§ 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb.), se do územního plánu zapracuje návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany (uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.). Při změnách územního plánu zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany.
(vyjádření Hasičského záchranného sboru SK)

A.3.4 Požadavky na koncepci veřejných prostranství

Budou stanoveny podmínky pro zachování a rozvoj veřejných prostranství s důrazem na kvalitní prostředí a podporu sociální soudržnosti obyvatel.

ÚP prověří vymezení stávajících veřejných prostranství, vhodně je doplní a případně vymezí nová veřejná prostranství.

ÚP bude respektovat požadavek vymezení ploch veřejných prostranství § 7 vyhl. 501/2006 Sb., podle kterého se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní

komunikace. Toto vymezení bude zapracováno do návrhu ÚP. V případě požadavku na zpracování regulačního plánu nebo územní studie bude v jejich zadání stanoven požadavek na vymezení veřejných prostranství podle § 7 vyhl. 501/2006 Sb., pokud tato vymezení veřejných prostranství nebudou navržena v ÚP.

V plochách veřejné zeleně (park, parková či jiná zeleň atd.) se požaduje stanovit minimální zastoupení (podíl v procentech) veřejné zeleně.
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, orgán ochrany přírody a krajiny)

A.4 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

ÚP bude chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami, jako jsou ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce. (ZÚR 198b)

Bude stanovena ochrana nezastavěného území v souladu s jeho charakterem, bude prověřeno omezení využití, staveb, zařízení a jiných opatření podle § 18 odst. 5 SZ z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny.

Bude prověřeno stanovení podmínek pro zamezení umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu. (ZÚR SK 206 h)

V nezastavěném území lze umisťovat pouze pastevecké oplocení - elektrickými ohradníky nebo bradly – pouze za účelem pastvy zvířat (pro zabránění úniku zvířat zevnitř ven). Pastevecké oplocení může být provedeno pouze dřevěnými kůly výšky do 1,2 m nad terén, zapuštěné do země bez základu, ve vzdálenosti min. 10 m od sebe (s výjimkou koncových částí). El. vodiče budou umístěny min. 25 cm nad zemí a max. 110 cm nad zemí, max. ve čtyřech výškových úrovních. Ohradníky nesmí být v ÚSES nebo plochách VKP.
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, orgán ochrany přírody a krajiny)

Požaduje se zpřesnění termínu technická infrastruktura.
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, orgán ochrany přírody a krajiny)

U staveb typu altán, odpočivné sezení atd. se požaduje vyloučit pro tyto stavby zřízení technické infrastruktury (přípojka elektro, optických sítí, kanalizace aj.)
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, orgán ochrany přírody a krajiny)

Bude prověřeno stanovení podmínek pro umisťování výškových staveb (větrných elektráren apod.) v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu. (ZÚR SK 206g, 198e)

Budou vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. (PÚR 20a)

Bude prověřena možnost oslabení migrační bariéry silnice I/2, např. umožněním pásů zeleně a stezek podél této silnice a umožněním návaznosti prostupů přes komunikaci. (ÚAP)

Budou vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. (PÚR 20)

ÚP vymezí regionální biokoridor RK1282 Dolánka – Voděradské bučiny a regionální biocentrum 1848 Dolánka. (ZÚR)

ÚP zpřesní vymezení regionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost. (ZÚR 195 a)

ÚP bude respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. (ZÚR 194 a)

Bude prověřena možnost zúžení regionálního biokoridoru v místech stávající zástavby, při zpřesnění však nesmí dojít k ohrožení plnění funkcí ÚSES.

V rámci USES bude prověřeno posunutí hranic biokoridoru (RBK Dolánka – Voděradské bučiny) 50 metrů od hranice ostatní plochy směrem do LPF (PUPFL), nebo stanovení současných hranic a podmínek pro existující zástavbu. (viz str. 8)
(PO)

Při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES je třeba vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi. (ZÚR SK 194 c)

Je třeba řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability. (ZÚR SK 198 l)

Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES budou připouštěny v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. (ZÚR 194 b)

Při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů. (ZÚR SK 198 j)

ÚP vyloučí zástavbu včetně oplocení v plochách ÚSES s výjimkou staveb veřejné infrastruktury.

Bude podpořena postupná změna druhové skladby směrem k přírodě blízké pro posílení funkce zelené infrastruktury. (ÚSK B3)

Budou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Budou vytvořeny podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (PÚR 25)
Bude rozvíjena retenční schopnost krajiny. (ZÚR SK 206 b)

Bude prověřena možnost a potřebnost vyznačení oblasti území pro opatření v povodí kritických bodů, kritického bodu s rizikem povrchového odtoku a vyznačení návrhu ploch k zatravnění podle ÚSK. (ÚSK B3 grafika)

Bude zachováno vysoké zastoupení cenných půd v I. a II. třídě ochrany. ÚP zamezí ztrátě bonitně cenných půd. (ÚAP)

Požaduje se doložit nově navrhované plochy pro nezemědělské využití konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) a v ustanovení § 3, § 5 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu odejmout ze ZPF pouze v nezbytném případě, dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.
(vyjádření KÚSK, orgán ochrany ZPF)

V místech ohrožených degradací ZPF bude prověřena možnost návrhu změny kultury na trvalý travní porost, rozčlenění strmých svahů o meze a doplnění zemědělské krajiny o solitérní a skupinovou zeleň. (ÚSK B3)

Bude umožněno a podpořeno zvýšení pestrosti krajiny. (ÚSK B3)
ÚP v zemědělské krajině prověří možnost návrhu navýšení podílu rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů kolem vodotečí. (ÚSK B3)

Bude navrženo a umožněno doplnění systému polních cest pro pěší s možností využití jako cyklotras a jejich doplnění odpočívadly, vyhlídkami a sportovními zařízeními v přírodě. (ÚSK B3)

ÚP prověří návrh umožnění, podpory (případně podmínky) vegetačního doprovodu podél cest a komunikací.

Bude zachován vysoký podíl lesní půdy. (ÚAP)

Požaduje se dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním.
V dalším stupni zpracování územního plánu bude konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umísťováním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 50 metrů od pozemků učených k plnění funkcí lesa v tzv. ochranném pásmu lesa. Na tomto základě bude správní orgán souhlasit, či nesouhlasit s návrhem územního plánu.
Ve výkresové části územního plánu bude vyznačeno tzv. ochranné pásmo lesa.

(vyjádření KÚSK, orgán státní správy lesa)

ÚP prověří možnost uplatnění mimoprodukční funkce lesů, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území. (ZÚR 07 f)

ÚP bude podporovat posílení hygienických, rekreačních a dalších pozitivních účinků lesa na návštěvníky lesů a přilehlé okolí. (ÚSK B3)

Bude umožněna ochrana a obnova přirozeného vodního režimu v lesích. (ÚSK B3)

Do ÚP budou zakresleny existující vodní toky, aby byla umožněna jejich ochrana a případná revitalizace. V okolí toků a vodních ploch bude prověřena možnost vymezení ploch zeleně, prostor bez možnosti výstavby a oplocení, případně s možným využitím pro veřejnou infrastrukturu a liniovou dopravní a technickou infrastrukturu. Bude podporováno volné vedení vodních toků.

V grafické části budou vymezeny všechny vodní toky a nádrže, včetně ochranných pásem pro jejich údržbu. Bude zakreslena záplavová území a aktivní zóna záplavového území, pokud jsou stanoveny. Pokud záplavové území stanoveno není, bude zakreslena a dodržena hranice Q100. Vodní toky a rybníky bude prověřeno vyloučit ze zástavby. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny. Bude prověřeno vymezení meliorovaných ploch a jejich zakreslení do grafické části ÚP.
(Vyjádření MÚ Říčany, OŽP, vodoprávní úřad)

V šíři 6 m od břehové čáry nebude navrhována žádná nová zástavba, ani využití území vyžadující oplocení.
(PO)

V území bude zamezeno využitím, která by mohla významně ohrozit kvalitu lososového typu povrchových vod. (ÚAP)

Bude umožněna revitalizace vodních toků, vč. Kozojedského potoka se svou širokou nivou. (ÚSK B3)

ÚP umožní výstavbu nových vodních nádrží (rybníků) v zemědělské krajině i v lesích. (ÚSK B3)

Bude prověřena možnost návrhu vodních ploch u Kozojedského potoka na severu území podle Územní studie krajiny ORP Říčany a podle původního ÚPO. (ÚSK B3 grafika)
V ÚP bude prověřen návrh Martinského rybníka. Dále bude prověřena možnost návrhu nově připravovaného rybníku na Kozojedském potoku nad ČOV – okolí p. č. 224/82 a 608/38 (viz příloha Situační výkres širších vztahů).
(PO)

Bude prověřena možnost návrhu vyznačení údolních niv vymezených podle Územní studie krajiny ORP Říčany. (ÚSK B3 grafika)

Bude prověřena možnost využití rybníka Pastviny a jeho okolí pro každodenní rekreaci.

Pro každodenní rekreaci bude prověřena možnost využití dobrého krajinného zázemí obce – lesů. (ÚAP)

Budou vyznačena místa výskytu starých ekologických zátěží. Bude prověřeno umožnění existující povolené skládky inertních materiálů a její postupné rekultivace.

B POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Bude prověřena možnost vymezení územní rezervy pro pozemky parc. č. 335 a část 334 pro bydlení (BC). Tyto pozemky byly již od roku 2002 zařazeny ve výhledu charakteru IR, doporučuje se změnit na územní rezervu charakteru BC.
(PO)

Bude prověřena možnost zařazení do územní rezervy pro bydlení (BC) u jedné řady pozemků o velikosti vhodné ke stavbě RD podél západní strany ulice K Jevanům, mezi pozemky zajistit přístup pro majitele jednotlivých navazujících pozemků OP.
(PO)

Bude prověřena možnost zařazení do územní rezervy pro bydlení (BC) u části pozemků nacházejících se v severní části obce p. č. 248/2 a 248/1 v šíři navazující na stávající pozemek BC.
(PO)

Bude prověřena možnost vymezení územní rezervy pro pozemky parc.č. 995/8, 995/9, 993/110, 993/121, 995/7, 995/6, vhodné části pozemků 993/65, 993/63, 993/71, 993/135, 993/130, 993/131 a pozemky 995/10, část 995/5, 993/12 a část 993/129 určené pro přístup z komunikace k přilehlým zemědělským pozemkům.
(PO)

C POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Bude prověřeno stanovení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Bude prověřeno vymezení cesty od areálu Weber k silnici na Český Brod jako veřejně prospěšné stavby.
(PO)

Bude prověřen návrh veřejně prospěšné stavby pro rozšíření místní komunikace ke kostelu dle GP 409-401/2008.
(PO)

Zásobování vodou je řešeno vodovodním přivaděčem z Kostelce n. Č. l. po zemědělských pozemcích poblíž komunikace I/2, dále pak nadzemním vodojemem v lokalitě k Jevanům a rozvodem po celé obci. Bude prověřeno zakreslení tras a souvisejících staveb jako veřejně prospěšných staveb.
(PO)

Odkanalizování je řešeno tlakovou kanalizací s napojením všech RD mimo odlehlejších nemovitostí. V nově zastavovaných územích bude napojení realizováno na náklady stavebníků. Tlaková kanalizace je napojena do ČOV umístěné na p. č. st. 538. Bude prověřeno zakreslení hlavních řadů vč. ČOV jako veřejně prospěšných staveb.
(PO)

Územím obce prochází dálkový telekomunikační kabel – bude prověřena potřeba jeho vymezení jako veřejně prospěšné stavby.
(PO)

Bude prověřeno uvažovanou trasu vysokotlakého plynovodu jižně od silnice I/2 po zemědělsky obhospodařovaných pozemcích vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu.
V rámci plynofikace bude prověřena možnost umístění regulační stanice na pozemku p. č. 899/6, rozvod plynu – uložení řadů požadovat přednostně do zelených pásů, pokud to nebude možné uložit podélně do komunikací; bude prověřena možnost vymezit návrh regulační stanice a rozvodů plynu jako VPS.
(PO)

Bude prověřena potřeba stanovení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění pro územní systém ekologické stability.

ÚP vymezí veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění pro plochu regionálního ÚSES.

D POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Územní plán bude pořízen s prvky regulačního plánu.

Návrh ÚP prověří potřebnost vymezení ploch, pro které bude rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací – zpracováním regulačních plánů, územních studií nebo uzavřením dohod o parcelaci.

E PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování variant řešení návrhu územního plánu se nepožaduje.

F POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu

Návrh ÚP bude obsahovat (v souladu s přílohou č. 7 vyhl. 500/2006 Sb.):

1) Textová část
2) Grafická část
    a) výkres základního členění území M 1: 5 000
    b) hlavní výkres M 1: 5 000
        - hlavní výkres – urbanistická koncepce M 1: 5 000 (pokud bude třeba zpracovat samostatně)
        - hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny M 1: 5 000 (pokud bude třeba zpracovat samostatně)
        - hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury M 1: 5 000 (pokud bude třeba zpracovat samostatně)
    c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1: 5 000
    d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)
    e) dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu
    Grafická část může být doplněna schématy.

Textová část a jednotlivé výkresy budou před vydáním opatřeny záznamem o účinnosti.

Požadavky na uspořádání obsahu odůvodnění územního plánu

Odůvodnění ÚP bude obsahovat (v souladu s přílohou č. 7 vyhl. 500/2006 Sb.):
1) Textová část
2) Grafická část
    a) koordinační výkres M 1: 5 000
    b) výkres širších vztahů M 1: 100 000
    c) výkres přepokládaných záborů půdního fondu M 1: 5 000

Textová část a jednotlivé výkresy budou před vydáním opatřeny záznamem o účinnosti.

Požadavky na technické zpracování územního plánu

Návrh ÚP bude vypracován a předán:
a) všechny části budou zpracovány digitálně, předány v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, ve formátu .pdf. Dále
b) textová část ve formátu .doc nebo .xls (případně obdobném)
c) grafická část ve formátu .dwg, .dgn, .shp (případně obdobném)
Všechny výkresy vč. případných schémat budou odevzdány ve formě rastrových ekvivalentů, včetně informace o jejich zeměpisném usazení v systému S-JTSK (varianta EastNorth).

Územní plán bude zpracován podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Standard vybraných částí územního plánu, v aktuálním znění.

Požadavky na počet vyhotovení územního plánu

Návrh ÚP bude vypracován a předán:
a) v 2 x vyhotovení tištěném a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání dle § 50 SZ
b) v 1 x vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje s potřebnými úpravami po společném jednání, pokud bude třeba
b) v 2 x vyhotovení tištěném a 2 x digitálně na nosiči CD pro veřejné projednání dle § 52 SZ, případně také pro všechna opakovaná veřejná projednání, s úpravami dle vyjádření, stanovisek, připomínek, případně požadavků obce a pořizovatele
c) ve 4 x vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně na nosiči CD pro vydání dle § 54 SZ, s úpravami po všech projednáních)

H POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území závisí na stanoviscích krajského úřadu k tomuto návrhu zadání.

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, nebude tedy zpracováno.

ZKRATKY

ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce (schválení před rokem 2006)
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
PÚR, PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky (ve znění po 5. aktualizaci)
ZÚR, ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. aktualizaci)
VKP	významný krajinný prvek
ZPF	zemědělský půdní fond
LPF	lesní půdní fond (používalo se dříve, dnes nahrazeno termínem PUPFL)
PUPFL	pozemek určený k plnění funkcí lesa
ÚSES	územní systém ekologické stability
ORP	obecní úřad obce s rozšířenou působností
VPS	veřejně prospěšná stavba
ČOV	čistírna odpadních vod
PO	požadavky (doplnění) obce
ÚSK	Územní studie krajiny ORP Říčany
ÚSK B3	Územní studie krajiny ORP Říčany, karta okrsku (okrsek) B3
(…)	zdroj, z kterého je text převzat, nebo z kterého se v textu vychází
BC	plocha z původního ÚPO – obytné území - čisté
SO	plocha z původního ÚPO – Smíšené území
IR	plocha z původního ÚPO – plochy individuální rekreace
OV	plocha z původního ÚPO – občanská vybavenost
SP	plocha z původního ÚPO – sportovní plochy
VZ	plocha z původního ÚPO – veřejná zeleň
LO	plocha z původního ÚPO – louky, pastviny
ZS	plocha z původního ÚPO – zahrady, sady
GP	geometrický plán

POUŽITÉ ZDROJE

Zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)
Vyhláška č. 500/2006 Sb.
Vyhláška č. 501/2006 Sb.
Politika územního rozvoje České republiky (ve znění po 5. aktualizaci)
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. aktualizaci)
Územně analytické podklady ORP Říčany (2016)
Standard vybraných částí územního plánu, metodický pokyn MMR, verze 24. 10. 2019
Návrh zadání ÚP Všestary (2020), pracovní verze (neschválená)
Zadání ÚP Výžerky (2019)
Územní studie krajiny ORP, PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2019

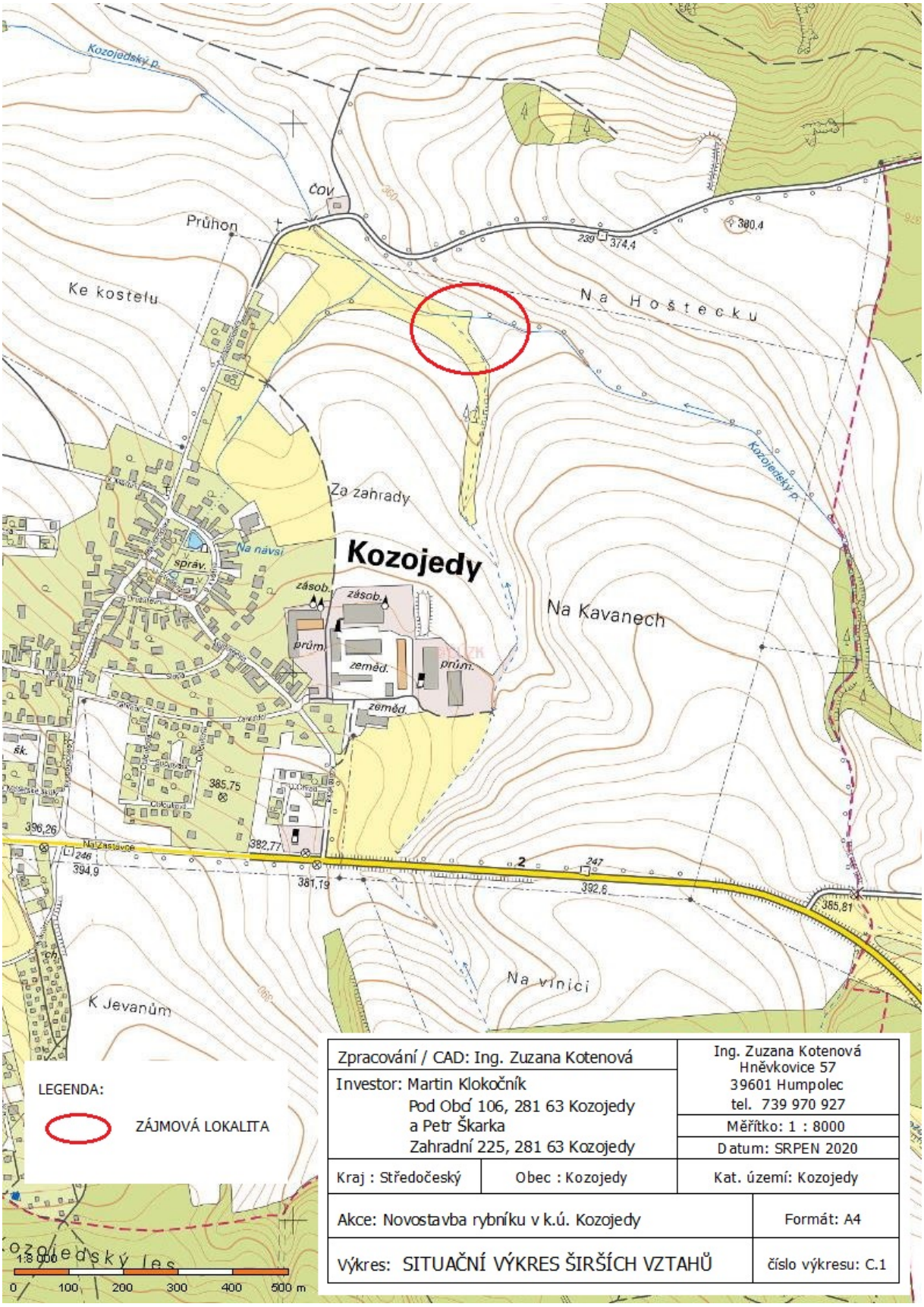
INFORMACE K ZADÁNÍ A K POSTUPU POŘÍZENÍ ÚP

Obec Kozojedy má Územní plán obce Kozojedy z roku 2002. Změna č. 1 tohoto územního plánu byla schválena v roce 2005, Změna č. 2 nabyla účinnosti roku 2019.
Zastupitelstvo obce Kozojedy usnesením č. 3/2020 schválilo zahájení prací na novém územní plánu a stanovilo pana Pavla Pillera určeným zastupitelem pro jednání o územním plánu.
Na základě žádosti obce Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy o pořízení nového územního plánu, ze dne 23. 9. 2020, doručené Městskému úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje, byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracován návrh zadání.

PŘÍLOHY

Připravovaná stavba rybníku – Kozojedský potok nad ČOV
Geometrický plán GP 805-112/2020
Stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ)

Připravovaná stavba rybníku – Kozojedský potok nad ČOV



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v – katastru nemovitostí	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v – dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu ha m²	Označení dílu
302/24	12 59	orná půda	302/24	7 45	orná půda		0	302/24		10001	7 45	
			302/31	2 96	orná půda		0	302/24		10001	2 96	
			302/32	1 29	orná půda		2	302/24		10001	1 29	
			302/33	89	orná půda		0	302/24		10001	89	
	12 59			12 59								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha m²	BPEJ na dílu parcely
302/24		51400	33						
		51410	6 66						
		53214	46						
302/31		51400	1 56						
		51410	1 00						
		53214	40						
302/32		51400	1 29						
302/33		51400	89						

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
Jméno, příjmení: Ing. Milan Hlaváček
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 143/1995
Dne: 18.5.2020 Číslo: 118/2020
Náležitosti a přesnost odpovídá platným předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Milan Hlaváček
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 143/1995
Dne: 26.6.2020 Číslo: 65/2020
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Ing. Milan Hlaváček, K Trativodům 1090, 28163 Kostelec n.Č.l.
Číslo plánu: 805-112/2020
Okres: Praha-východ
Obec: Kozojedy
Kat. území: Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy
Mapový list: Český Brod 6-8/14

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
plastovými mezníky

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.
KÚ pro Středočeský kraj
KP Kolín
Bc. Ludmila Sedláková
PGP-903/2020-204
2020.05.22 13:22:09 CEST

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Poznámka
668-492	716805.08	1056519.04	8	- sloupek
668-884	716682.77	1056515.01	8	
668-1046	716634.77	1056583.38	8	
672-1679	716803.23	1056526.87	7	- sloupek
798-1	716804.02	1056523.53	3	- mezník
798-2	716799.18	1056524.88	3	- mezník
798-3	716778.56	1056532.92	3	- mezník
798-4	716748.47	1056548.86	3	- mezník
798-5	716729.36	1056557.18	3	- mezník
798-6	716676.99	1056573.86	3	- mezník
798-8	716709.10	1056563.63	3	- mezník
798-9	716684.74	1056571.39	3	- mezník
798-10	716709.71	1056556.60	3	- mezník
798-11	716684.54	1056567.81	3	- mezník
1	716664.60	1056578.18	3	- mezník

Stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ)

