

Stupeň dokumentace: Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín  
Pořizovatel: Obec Kozomín, Středočeský kraj  
Zpracovatel: Ladislav Komrská, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

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

**vydává usnesením zastupitelstva obce Kozomín ze dne .....**

## **Změnu č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín**

**opatřením obecné povahy č. ....**

## **Základní údaje**

Stupeň dokumentace:

*Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín*

Pořizovatel:

*Městský úřad Kralupy nad Vltavou*

Zpracovatel:

*ing. arch. Ladislav Komrška  
Mladenovova 3234 143 00 Praha 4  
č. autorizace 02748*

Určený zastupitel obce:

*Pavel Pichl, místostarosta obce*

# **Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace**

název dokumentace:

**Změna č. 3 územního plánu  
sídelního útvaru Kozomín**

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

**Zastupitelstvo obce Kozomín**

číslo jednací:

**OOP č. 1/2017**

nabytí účinnosti:

**16.1.2017**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Městský úřad Kralupy nad Vltavou**

**ing. Milena Jakeschová**

**Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou**

**podpis a otisk úředního razítka**

## Obsah výrokové části Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín:

	strana
Základní údaje.....	2
1a) Vymezení zastavěného území.....	3
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění.....	6
1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	7
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách.....	7
1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	8
1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	8
1i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	9
1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území Podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	9
1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	11

### 1a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je aktualizována k datu vydání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín.  
Hranice zastavěného území je vložena do digitální katastrální mapy – výstupní verzi po ukončené digitalizaci katastru Kozomín – poskytnutou katastrálním úřadem ke dni 15. 4. 2014.

- 1a – základní členění území
- 1b – hlavní výkres změny č. 3
- 2a – koordinační výkres
- 2c – výkres předpokládaných záborů půdního fondu

## **1b)**

### **Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce rozvoje obce je stanovena platným územním plánem a rozsah změny č. 3 tuto koncepci nemění:

- řeší soubor požadavků obce, dalších požadavků fyzických a právnických osob na změnu využití zastavěného území a jeho další rozvoj pro potřeby bydlení, výroby a skladování,
- mění v nepodstatném rozsahu využití zastavěného území,
- vymezuje požadavek na uspořádání již vymezených zastavitelných ploch prostřednictvím územní studie,
- vymezuje plochy změn sídelní zeleně.

#### **Hlavní cíle rozvoje a ochrany hodnot**

##### **Kompaktní sídlo v původní urbanistické struktuře jako urbanistická hodnota:**

Změna č. 3 respektuje kompaktní výraz obce jako základní urbanistickou hodnotu, rozvoj území obce ve smyslu změny č. 3 posiluje její soustřednost včetně hodnoty jejích jádrových ploch.

##### **Veřejná zeleň jako základní sídelní hodnota:**

Změna č. 3 vymezuje plochy zeleně jako kompenzaci rozvoje nadmístních průmyslových a skladových ploch na komunikačním uzlu dálnice D8.

## **1c)**

### **Návrh urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

##### **Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín řeší tyto okruhy požadavků:**

- rozšíření obce Kozomín zpracováním podnětu Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín – vymezením zastavitelné plochy Z3/2,
- změnou využití části zastavěného území Z3/6,
- optimalizaci systému místních komunikací obce vymezením plochy pro místní komunikaci Z3/8,
- optimalizaci sídelní zeleně:
  - vymezením nové plochy veřejné zeleně Z3/9.
- zpřesněním trasy vodoteče – koridoru SV obtokového kanálu Postřižinského potoka,
- vymezením požadavku na zpracování územní studie pro zastavitelné plochy BV 11, BV 12, BČ 101, BV 103,106 jako podmínky pro další rozhodování v území.

**Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezuje tyto zastavitelné plochy:**

ozn.	funkční využití stávající	navrhované	výměra	v	ha
Z3/2	( část ) orná půda	bydlení čisté ( BČ )	0,9442		
Z3/5	orná půda, zahrady a sady ( ZH )	bydlení čisté ( BČ )	0,9116		
Z3/8	bydlení venkovské, orná půda, zahrady a sady ( ZH )	místní a účelové komunikace	0,0202		
Z3/10	orná půda	dopravní infrastruktura ( DS )	0,6056		

**Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezuje tyto plochy přestavby ( změny zastavěného území ):**

ozn.	funkční využití stávající	navrhované	výměra	v	ha
Z3/2	( část ) orná půda, zahrady a sady ( ZH )	bydlení čisté ( BČ )	1,2206		
Z3/6	bydlení venkovské, zahrady a sady ( ZH )	bydlení čisté ( BČ )	0,2174		

**Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezuje tyto změny sídelní zeleně:**

ozn.	funkční využití stávající	navrhované	výměra	v	ha
Z3/9	orná půda	veřejná zeleň ( VZ )	4,2826		

Změna č. 3 ÚPNSÚ je vyhotovena nad aktuální mapou katastru nemovitostí.

Změna č. 3 obsahuje aktualizaci území ve smyslu staveb, realizovaných k datu zpracování změny č. 3 ÚPNSÚ.

Využití zastavitelné plochy Z3/10 je podmíněno požadavkem na zachování stávající liniové zeleně, umístěné podél jižní hranice plochy a to v min. půdorysném průmětu stávajících dřevin.

## 1d)

### **Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění**

#### **Dopravní infrastruktura**

##### **Silniční síť:**

Změna č. 3 akceptuje stávající uspořádání dálniční a silniční sítě a její rozvoj dle platného územního plánu.

##### **Místní komunikace:**

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje plochu Z3/8 pro novou místní komunikaci za účelem zpřístupnění zastavitelných ploch BV 11, BV 12, BČ 101, BV 103, BV 106

##### **Plochy dopravní infrastruktury:**

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje plochu dopravní infrastruktury Z3/10. Plocha je určena pro umístění staveb a zařízení pro užívání silniční sítě resp. místních komunikací: čerpací stanice pohonných hmot, odstavná stání, motorest, servis motorových vozidel apod.

#### **Technická infrastruktura**

##### **Elektrická energie:**

Změna č. 3 ÚPNSÚ uvolňuje koridor VVN změnou podmínek prostorového uspořádání plochy VS2 původního ÚPNSÚ v rozsahu ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení VVN.

##### **Splašková kanalizace, čištění odpadních vod a odvodnění území:**

Splašková kanalizace nové zástavby bude napojena na čištění odpadních vod. Konkrétní projektová řešení z hlediska vypouštění odpadních vod budou využívat nejlepší dostupné technologie v oblasti zneškodňování, kterými se rozumí nejúčinnější a nejpokročilejší stupeň vývoje použité technologie zneškodňování nebo čištění odpadních vod, vyvinuté v měřítku umožňujícím její zavedení do ekonomicky a technicky přijatelných podmínek a zároveň nejúčinnější pro ochranu vod.

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje koridor pro umístění obtokového kanálu. Koridor je vymezen polygonem o proměnné šířce.

Srážkové vody budou z důvodu zpomalení odtoku v území v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulaci – zálivkou, vsakováním) v souladu s platnou legislativou tak, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

Konkrétní projektová řešení navrhované zástavby budou v případě zásahu do vodních toků, břehových porostů a přístupových cest budou projednána se správcem povodí.

#### **Omezení ve využití území**

Řešené území se nachází ve vymezeném území AČR dle zákona č.183/2006 Sb., § 175 (jev 103 – letecká stavba včetně OP), která neomezuje běžnou výstavbu pro danou obec, ale může omezit nebo zcela zabránit případné výstavbě staveb ve smyslu ustanovení § 175, zákona č.183/2006 Sb., resp. vyjmenovaných druhů staveb uvedených v příloze č.1 zákona.

**1e)**

**Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

#### Návrh uspořádání krajiny

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje plochu Z3/9 pro veřejnou zeleň s cílem vytvořit spojitě území sídelní zeleně chránící obec před vlivem dopravy na budoucím koridoru silnice II/101.

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje koridor obtokového kanálu Postřižínského potoka s cílem převedení balastních vod mimo zastavěné území obce. Navržená trasa bude v dalších stupních projektové přípravy konzultována se správcem vodního toku Postřižínský potok, kterým je Povodí Labe, s.p.

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z3/5 možnost zatrubnění části lokální vodoteče umístěné na pozemku 55/4 k.ú. Kozomín za podmínky nepojení na stávající trubuní vedení v obci.

**1f)**

**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití – pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu**

**Změna č. 3 akceptuje možnost umístění staveb v nezastavěném území v souladu s § 18, odst. 5 stavebního zákona:**

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní, hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Ve smyslu tohoto ustanovení lze dle změny č. 3 ÚPNSÚ v území umístit:

- koryto obtoku Postřižínského potoka,
- plochy rozlivu či retence dešťových vod jako důsledku urbanizace obcí Kozomín a Postřižín.

**Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje zastavitelné plochy a plochy změny zastavěného území, pro které se vztahují podmínky využití dle původního ÚPNSÚ Kozomín:**

- plochy bydlení čisté BČ: ( Z3/2, Z3/5 a Z3/6 )
- plochy veřejné zeleně VZ: ( Z3/9 )
- plochy místních a účelových komunikací ( Z3/8 )
- plochy dopravní infrastruktury ( Z3/10 )

**Změna č. 3 doplňuje podmínky funkčního využití území původního ÚPNSÚ takto:**

**Ad:**

**Plochy bydlení ( bydlení čisté BČ, bydlení venkovské BV ):**

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Minimální velikost parcely rodinného domu se stanovuje na 800 m<sup>2</sup>, pro zastavitelné plochy Z3/2, Z3/5 a Z3/6 se minimální velikost parcely rodinného domu se stanovuje na 1000 m<sup>2</sup>.

Minimální velikost parcely rodinného domu může být snížena pod stanovené hodnoty v těchto případech:

- plocha rodinného domu je odvozena ze specifických podmínek jejího umístění vůči zastavěnému území, terénním hranám, limitům využití území apod.,
- jedná se o využití proluky zastavěného území novostavbou nebo změnou původní zástavby,
- jedná se o využití zahrady zastavěného území, která je ÚPNSÚ vymezená jako zastavitelná.

Zástavba lokalit Z3/2 a Z3/6 je podmíněna - nejpozději v rámci územního řízení - zpracováním podrobného vyhodnocení hluku (hlukovou studií) z provozu na silnici II/608 s ohledem na chráněné venkovní prostory staveb nových obytných objektů.

Zástavba lokality Z3/2 bude respektovat ochranné pásmo přírodního vodovodního řadu PVC 160 mm u p.p.č. 176/76, 176/30 a 176/55. Toto ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat ne veřejně přístupným prostranstvím pro možnost oprav a údržby.

**Ad:**

**Zemědělská výroba ( Z ):**

**Podmíněně přípustné využití plochy:**

- nerušící výroba a služby  
Podmínka: Využitím plochy zemědělské výroby pro jinou výrobní činnost a jiné služby nesmí být navazující území exponováno zápachem, dopravou a charakterem využití ( např. směnností ) nad stávající rozsah využití jako plochy zemědělské výroby.  
Hluk, prašnost a vibrace nesmí na vzájemné hranici plochy ( Z ) a bydlení ( BV, BČ ) překročit hygienické a související limity, stanovené obecnými právními předpisy.

**1g)**

**Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům, a stavbám vyvlastnit:

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>vv1</b> | - | <b>obtokový kanál</b>                            |
| <b>vd3</b> | - | <b>místní komunikace k zastavitelné ploše Z6</b> |

**1h)**

**Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín tyto veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nevymezuje.



**1i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín se vymezuje koridor územní rezervy pro umístění pěší komunikace Kozomín – Úžice.

Koridor územní rezervy se vymezuje osou, šířka koridoru činí 6 m a to oboustranně 3 m od osy vymezeného koridoru územní rezervy.

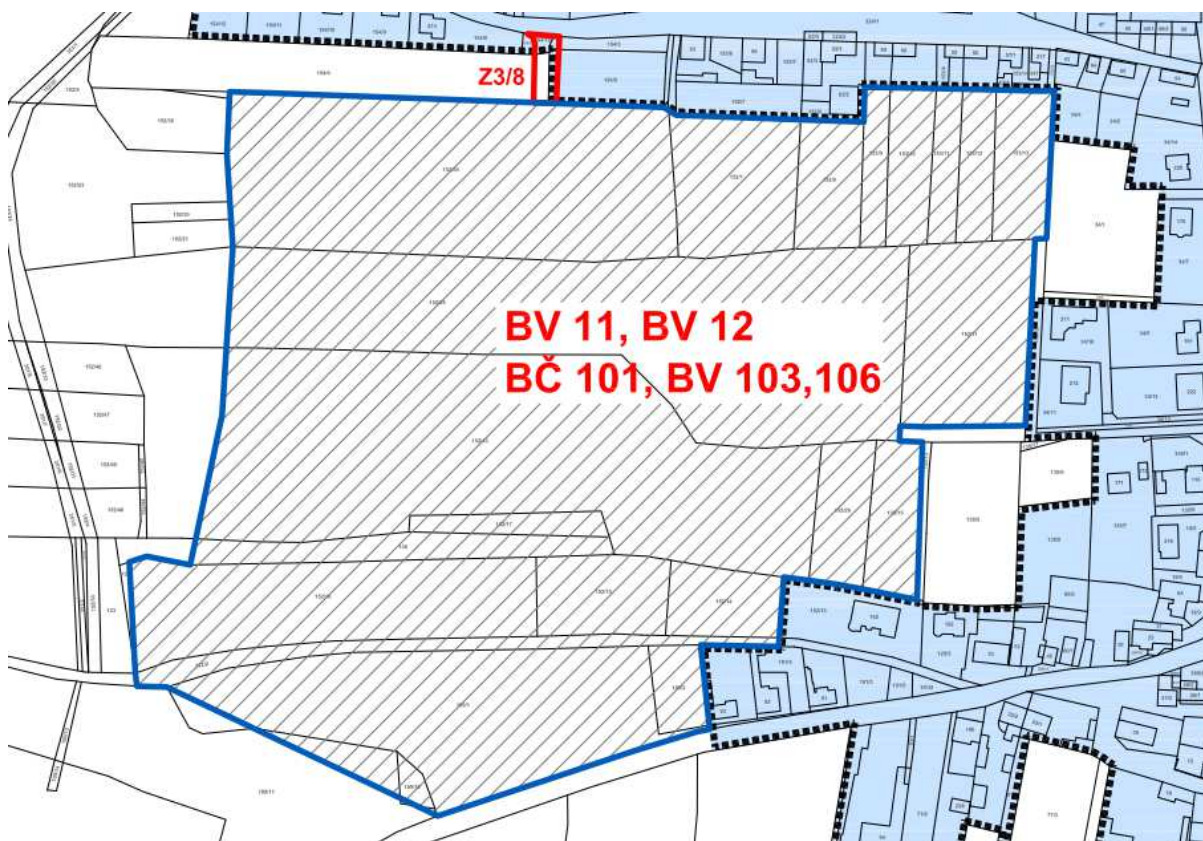
Veškeré stavby, umístěné v koridoru územní rezervy či v jeho kontaktu, nesmí znehodnotit možnost umístění pěší komunikace.

Obec Kozomín uplatní prověření koridoru v případě stavebně technických změn MÚK D8 – exit Úžice

**1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje požadavek zpracování územní studie jako podmínky pro další rozhodování v území pro tyto zastavitelné plochy:

**Centrální část obce:**



Změna č. 3 vymezuje tyto podmínky pro pořízení územní studie:

- územní studie vymezí vnitřní uspořádání území z hlediska vedení místních komunikací a chodníků,
- územní studie vymezí v koridoru vedení místních komunikací šířku veřejného prostoru 8 m,
- územní studie připojí dotčené území na plochu Z3/8 a na silnici Kozomín – Zlončice III/0082 a zajistí v tomto směru prostupnost územím,
- územní studie zajistí napojení vnitřního komunikačního systému na všechny stávající místní komunikace,
- územní studie zachová tradiční pěší komunikaci z obce k prameništi Černávky,
- územní studie vymezí plochu veřejných prostranství o celkové výměře 4 452 m<sup>2</sup>.

#### Severní část obce:

- plochu Z3/2 změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín



Změna č. 3 vymezuje tyto podmínky pro pořízení územní studie:

- územní studie vymezí vnitřní uspořádání území z hlediska vedení místních komunikací,
- územní studie vymezí veřejné prostranství pro páteřní komunikační prostor podél jižní hranice parcely 176/55 k.ú. Kozomín min. šířce 12 m tak, aby:
  - bylo možné vložit do komunikačního prostoru liniovou zeleň (stromořadí)
  - bylo možné umístit pěší komunikaci k prostoru vodního toku Černávky s pokračováním podél jeho pravého břehu,
  - bylo možné na nový komunikační systém připojit stávající pozemky zastavěného území 176/37 k.ú. Kozomín
- územní studie vymezí plochu veřejného prostranství vodního toku Černávka o min. velikosti 1082 m<sup>2</sup> a současně v min. vzdálenosti 30 m od jeho břehové čáry. Veřejné prostranství bude využito jako veřejná zeleň při zachování stávající doprovodné vegetace vodního toku,
- navržená zástavba bude respektovat ochranné pásmo přírodního vodovodního řadu PVC 160 mm u p.p.č. 176/76, 176/30 a 176/55: Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat ne veřejně přístupným prostranstvím pro možnost oprav a údržby.
- územní studie vymezí plochu pro trafostanici.

### **Jižní část obce:**

- plochu Z3/5 změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín



Změna č. 3 vymezuje tyto podmínky pro pořízení územní studie:

- územní studie vymezí vnitřní uspořádání území z hlediska vedení místních komunikací a parcelace pro umístění rodinných domů
- min. velikost pozemku pro umístění rodinného domu činí 1000 m<sup>2</sup>,
- požadavky na řešení umístění vnitřní místní komunikace:
  - její napojení na stávající místní komunikaci obce
  - možnost přímého připojení parcel (zahrad) p.č. 62/13, 62/14, 62/15, 62/10, 62/11, 62/12, 62/17, 62/19 v k.ú. Kozomín.

### **Společné požadavky**

Lhůta pro vložení dat územních studií do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od vydání změny č. 3 ÚPNSÚ opatřením obecné povahy.

### **1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

**Textová část obsahuje 11 listů.**

**Výkresová část výrokové části obsahuje 3 grafické přílohy v tomto složení:**

- 1a Výkres základního členění území
- 1b Hlavní výkres změny č. 3
- 1c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Stupeň dokumentace: Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín  
Pořizovatel: Obec Kozomín, Středočeský kraj  
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

**Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín**  
**Odůvodnění změny č. 3 - textová část**

---

*ing. arch. Ladislav Komrska*  
*projektant*

## **Obsah Odůvodnění:**

### **Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:**

1.	Postup při pořízení změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín.....	14
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	15
2b	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	24
2c	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	26
2d	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	27
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3a	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4 .....	35
3b	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí .	35
3c	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona .....	35
3d	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	35
3e	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	36
	3.e.1 Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	
	3.e.2 Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
3f	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	44
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	
4a	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...	52
4b	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání .....	53
4c	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .....	55
4d	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	56
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění .....	61
6.	Vyhodnocení připomínek .....	71

### **Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje:**

2a	Koordinální výkres změny č. 3 ÚPNSÚ
2b	Situaci širších vztahů
2c	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu změny č. 3 ÚPNSÚ



## **1) Postup při pořízení změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín**

### **Vazba na platnou územně plánovací dokumentaci obce:**

Obec Kozomín má vydaný územní plán sídelního útvaru.

Platný územní plán sídelního útvaru (dále ÚPNSÚ) byl schválen zastupitelstvem obce Kozomín dne 16.6.1999.

Změna č. 2 nebyla dokončena. Obec uskutečnila ve věci změny č. 2 referendum, občané se vyjádřili proti záměrům změny č. 2.

### **Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín:**

Zastupitelstvo obce Kozomín rozhodlo na svém zasedání dne 8.10.2013 o pořízení Změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín. Určeným zastupitelem byla určena místostarostka obce Lenka Vraná. Zpracovatelem je ing. arch. Ladislav Komrská, architektonický atelier, Praha 4, Mladenovova 3234.

Zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín bylo projednáváno v období 01/2014 až 03/2014. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Kozomín dne 11.03.2014 usnesením č. 11/2014.

Na základě zpracovatelem předaného návrhu Změny č. 3 ÚPSÚ obce Kozomín úřad územního plánování oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a organizacím působícím v území dopisem ze dne 23.01.2015 č.j. MUKV – 52818/2014 VYST. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 19.03.2015. Zároveň dotčené orgány, správce technické a dopravní infrastruktury a ostatní subjekty, Krajský úřad Středočeského kraje a sousední obce pořizovatel vyrozuměl, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh Změny č. 3 ÚPSÚ obce Kozomín, včetně odůvodnění, bude vystaven na této internetové adrese: [www.mestokralupy.cz](http://www.mestokralupy.cz) a [www.kozomin.cz](http://www.kozomin.cz).

O prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska nepožádal žádný dotčený orgán. Pořizovatel doručil v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona návrh Změny č. 3 veřejnou vyhláškou, kdy do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Nově určeným zastupitelem byl dne 27.11.2014 pověřen Pavel Pichl.

Městský úřad, odbor výstavby územního plánování jako pořizovatel provedl řízení o Změně č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dne 21.07.2016 pod č.j.: MUKV 38949/2016 VYST, oznámil veřejné projednání návrhu Změny č.3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín veřejnou vyhláškou. Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 1.09.2016) může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. K námitkám, stanoviskům a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží. Úřad územního plánování zajistil vystavení návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému nahlédnutí ve dnech od 25.07.2016 do 1.09.2016 u pořizovatele MěÚ Kralupy nad Vltavou, stavební úřad, Palackého nám. 1, Kralupy nad Vltavou, v kanceláři č. 221, první patro a na Obecním úřadě v Kozomíně. Návrh Změny č.3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín byl vystaven i v elektronické podobě. Dne 24.08.2016 od 15.00 hodin proběhlo v zasedací místnosti Obecního úřadu Kozomín veřejné

projednání za účasti ing. arch. Ladislava Komrsky, projektanta ÚPD, který poskytl odborný výklad. Z veřejného projednání byl sepsán záznam pod č.j.: MUKV 43884/2016 VYST. V rámci nařízeného veřejného projednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad, Obec Kozomín, sousední obce a organizace působící v území.

Pořizovatel následně zpracoval Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín a dopisem č.j. MUKV 50970/2016/VYST jej dne 5.10.2016 zaslal dotčeným úřadům a Krajskému úřadu Středočeského kraje s výzvou k vydání stanoviska k Návrhu rozhodnutí ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení.

Projektant následně upravil v rozsahu Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín dokumentaci návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ pro potřeby vydání změny č. 3 ÚPNSÚ opatřením obecné povahy.

## **2a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem**

### **Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1:**

Požadavky z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 vyplývající pro územní plánování ve správním obvodu města Kralupy nad Vltavou, jako obce s rozšířenou působností jsou stanoveny takto:

#### **Ad: 2.2 Republikové priority**

Návrh změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín splňuje dále citované požadavky kapitoly 2.2 – Republikové priority, vůči ostatním prioritám PÚR není problematika změny č. 1 ÚPNSÚ relevantní.

#### **Ad:(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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR:

#### **Komentář projektanta:**

Veškeré změny v území vycházejí z konkrétních požadavků obyvatel území či jejich uživatelů. Rozvoj obce představuje komplexní řešení při naplnění požadavků § 55, odst. 4 stavebního zákona. Změna č. 3 ÚPNSÚ řeší individuální záměry při zachování urbanistické koncepce včetně respektování výhledových ploch dle původního ÚPNSÚ.

#### **Ad:(19)**

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

**Komentář projektanta:**

Součástí změny č. 3 ÚPNSÚ je revize a využití zastavěného území včetně vyhodnocení resp. využití všech proluk zastavěného území. Plochy brownfields nejsou v řešeném území zjištěny.

**Ad:(20)**

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.

**Komentář projektanta:**

Rozvoj území dle změny č. 3 ÚPNSÚ je orientován na plochy, bezprostředně navazující na zastavěné území při zachování celistvosti sídla v krajině. Orientace využití zastavitelných ploch pro bydlení nezakládá rizika realizaci staveb, ovlivňujících měřítko a uspořádání krajiny.

**Ad(21)**

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

**Komentář projektanta:**

Součástí změny č. 3 ÚPNSÚ jsou opatření s cílem vymezení veřejné a izolační zeleně kompenzující předpokládaný nárůst dopravního provozu na připravované silnici II/101 a na rozvojových plochách, umístěných severně od silnice II/608.

**Ad: 3, Rozvojové oblasti a rozvojové osy**

Řešené území obce Kozomín je součástí Rozvojové oblasti Praha ( OB1 ) a Rozvojové osy Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden) – ( OS2 ).

**OB1 Rozvojová oblast Praha**

Vymezení:

Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (jen obce v severní části), Beroun, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Černošice, Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severovýchodní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník (jen obce v jihozápadní části), Neratovice, Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní části).

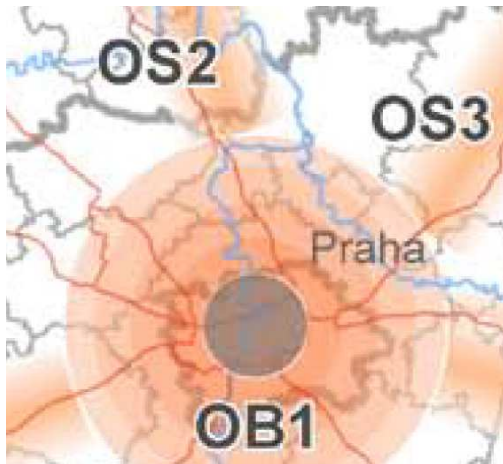
Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

**Komentář projektanta:**

ÚPNSÚ včetně této změny č. 3 respektuje nadmístní význam prostoru MÚK a jeho další potenciál ve smyslu přivedení trasy aglomeračního okruhu ( silnice II/101 ) a vytváří předpoklady pro koexistenci regionálního výrobního a logistického centra s původním rozměrem sídla, jeho stabilitou a přiměřeným rozvojem.





Lokalizace OB1 a OS2 dle PÚR

### **OS2 Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden)**

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090 (I. tranzitní železniční koridor) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem–Děčín je rozvojovým záměrem PÚR ČR kapacitní silnice, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe,
- vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.

**Komentář projektanta:**

Uvedené cíle PÚR, resp. prostor pro jejich naplňování se nachází mimo řešené území.

### **Ad: 5. Koridory a plochy dopravní infrastruktury**

Řešené území obce Kozomín je součástí koridoru vysokorychlostní dopravy (VR1).

#### **VR 1**

Vymezení:

(Dresden–) hranice SRN/ČR–Praha, (Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Plzeň–Praha, Praha–Brno–hranice ČR/Rakousko, resp. SR (–Wien, Bratislava), Brno–Ostrava–hranice ČR/Polsko(–Katowice).

Důvody vymezení:

Chránit na území ČR navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory především v SRN a případně v Rakousku.

Úkoly pro územní plánování:

Zohlednit závěry vyplývající ze splněného úkolu pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

Provéřít reálnost, účelnost a požadované podmínky územní ochrany koridorů VRT, včetně způsobu využití vysokorychlostní dopravy a její koordinace s dalšími dotčenými státy a navazující případné stanovení podmínek pro vytvoření územních rezerv.

Zodpovídá: Ministerstvo dopravy, které pro řešení tohoto problému ustavilo meziresortní komisi, složenou ze zástupců Ministerstva dopravy, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva životního prostředí a dotčených krajů.

**Komentář projektanta:**

Rozsah změny č. 3 ÚPNSÚ nezasahuje do koridoru VR 1 dle ZÚR Středočeského kraje.



Posice VR 1 dle PÚR

### Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ( dále ZÚR ) vydalo formou opatření obecné povahy Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZL dne 19.12.2011.

**Ad:**

1. **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:**  
( relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚPNSÚ Kozomín:)

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín je relevantní vůči těmto prioritám územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*

**Komentář projektanta:**

*Součástí změny č. 3 ÚPNSÚ je doplnění plochy veřejné zeleně tak, aby vytvářela mezi obcí a připravovanou trasou aglomeračního okruhu prsteneček přírodně blízkých ploch s ochrannou a estetickou funkcí.*

*Součástí změny č. 3 je vymezení koridoru územní rezervy pro umístění resp. realizaci pěšího propojení Kozomín – Úžice včetně podmínek pro jeho převedení do návrhu územního plánu.*

- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*

**Komentář projektanta:**

*Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín akceptuje urbanistickou celistvost sídla a umožňuje optimální rozvoj hospodářských činností náležitých posuzované funkci v území.*

Ad:

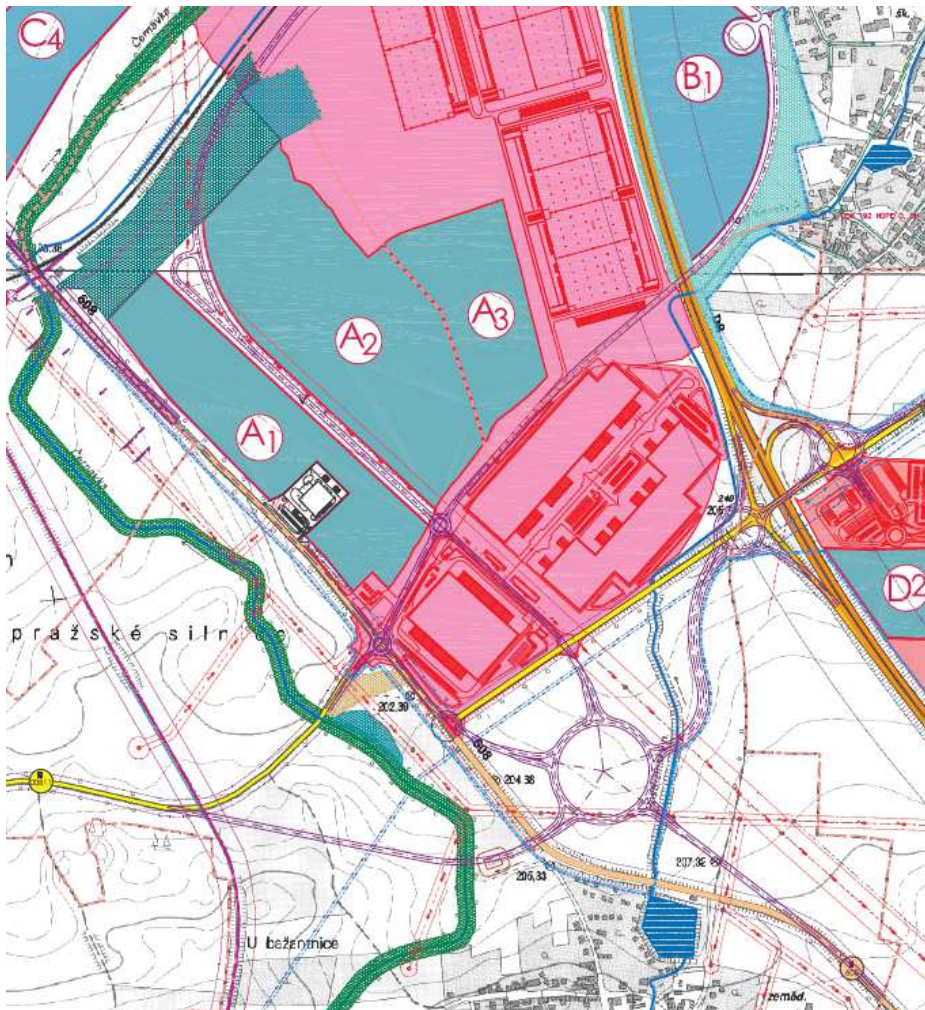
**2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu (relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚPNSÚ Kozomín)**

Ad: 2.1 Rozvojová oblast republikového významu

ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti je zahrnuto (ad b – ve správním obvodu Kralupy nad Vltavou) řešené území = obce Kozomín.

ZÚR stanovují tyto relevantní zásady vůči obci Kozomín pro usměřování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- Ad d) vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupů sídel na nadřazenou radiální silniční síť;
- e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
- f) pro tento rozvoj sledovat zejména strategické zóny připravované Středočeským krajem, např. Milovice;
- h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;



Technicko – ekonomická studie prostoru MÚK D8 z r. 2005.

**Komentář projektanta:** Řešené území respektuje a vytváří podmínky pro umístění a realizaci aglomeračního okruhu silnice II/101 resp. jeho připojení na MÚK s D8, přičemž plochy výroby a skladování nadmístního významu jsou připojitelné na dálnici D8, budoucí aglomerační okruh i železniční síť, aniž by byla exponována původní sídelní struktura. Rozvoj území je rovněž v souladu s Technicko – ekonomickou studií území, pořizovanou Krajským úřadem v r. 2005 ( viz výše ). Rozvoj sídla odpovídá jeho pozici vůči regionálním centrům a časové dostupnosti hl. m. Prahy prostřednictvím dálnice D8 i další silniční sítě. Plochy brownfields nejsou v území zjištěny.

Ad: 2.2 Rozvojové osy republikového významu  
ZÚR zpřesňují na území Středočeského kraje vymezení rozvojové osy republikového významu (dle PÚR ČR 2008 – OS-2 ) jako OS2 Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem

**Komentář projektanta:** Řešené území je mimo OS2 dle ZÚR.

Ad: 2.3 Rozvojové oblasti krajského významu  
Řešené území není součástí rozvojové oblasti krajského významu

Ad: 2.4 Rozvojové osy krajského významu  
Řešené území není součástí rozvojové osy krajského významu

Ad: 2.5 Centra osídlení  
Řešené území není v tomto smyslu ZÚR definováno.

**Ad:**  
**3 Zpřesnění specifické oblasti, vymezené PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu**  
(relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚPNSÚ Kozomín):

Ad: 3.1 Specifická oblast republikového významu  
Řešené území není součástí specifické oblasti republikového významu

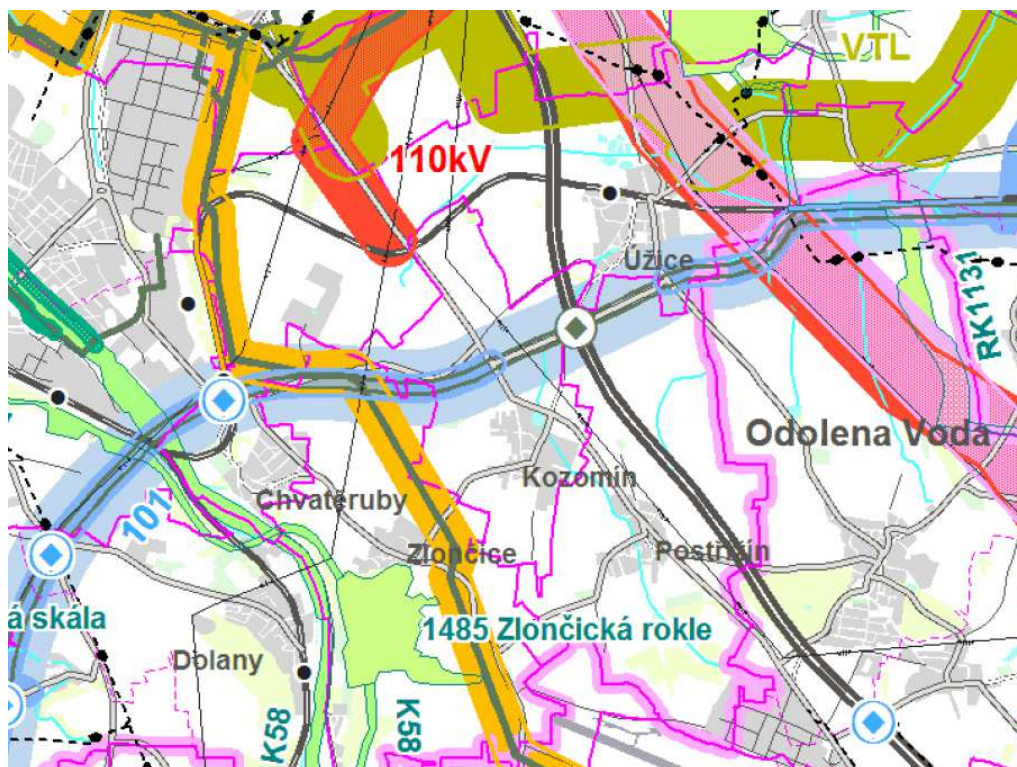
Ad: 3.2 Specifická oblast krajského významu  
Řešené území není součástí specifické oblasti krajského významu

**Ad:**  
**4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**  
(relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚPNSÚ Kozomín)

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín přebírá tyto plochy a koridory nadmístního významu:

- koridor aglomeračního okruhu, úsek ( II/101 ) Chvatěruby – Úžice včetně vymezení ochranného koridoru 180 m,
- přeložku vedení 110 kV Veltrusy včetně ochranného koridoru 600 m,
- Ropovod Družba – přípož / zkapacitnění v koridoru stávající trasy včetně ochranného koridoru 300 m





Výřez výkresu č. 2 ZÚR: Plochy a koridory nadmístního významu  
 Výše uvedené ochranné koridory nejsou změnou č. 3 dotčeny z hlediska navržených ploch zastavitelného území. Uspořádání veřejné zeleně respektuje navrhovanou trasu aglomeračního okruhu ( silnice II/101 ).

Výše uvedené skutečnosti jsou zachyceny ve výkresu VPS, VPO a asanační výrokové části a v koordinačním výkresu odůvodnění změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín.

**Ad:**

**5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**  
 (relevantní požadavky vůči změně č. 3 ÚPNSÚ Kozomín)

**Ad: 5.1 Přírodní hodnoty kraje**  
 Specifikované přírodní hodnoty území kraje se v řešeném území nevyskytují.

**Ad: 5.2 Kulturní hodnoty kraje**  
 Specifikované kulturní hodnoty kraje se v řešeném území nevyskytují.

**Ad: 5.3 Civilizační hodnoty území kraje**  
 Specifikované civilizační hodnoty kraje se v řešeném území nevyskytují.

**Ad:**

**6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Vůči změně č. 3 ÚPNSÚ Kozomín je relevantní posouzení zásady:

ad f) Plochy území výroby a skladování jsou lokalizovány mimo historickou část obce, tato zůstává ve svém urbanistickém a prostorovém výrazu jednoznačná

ad h) Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín prověřila rizika vlivu zástavby na krajinný ráz. Výsledek přezkoumání vyznívá pozitivně vůči navrženým změnám v území v rozsahu ÚPNSÚ č. 3.

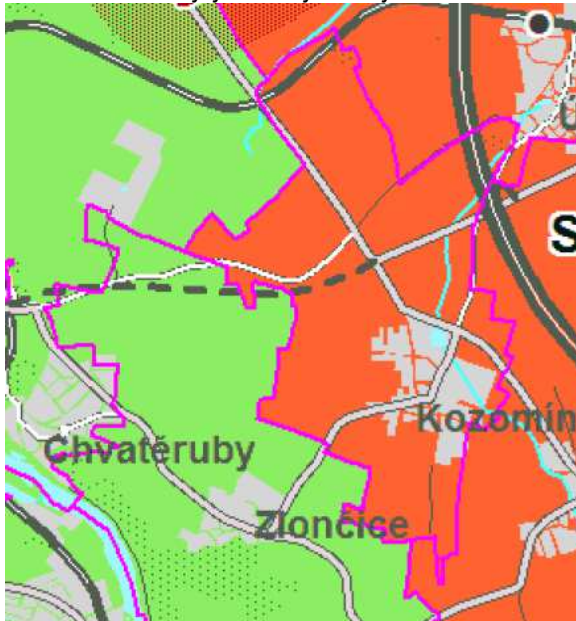
Dle grafické části ZÚR se v řešeném území vyskytují tyto krajinné typy: **S – krajina sídelní**

ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
  - b) nejvíce proměněný krajinný typ;
  - c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:
- c.3) ostatní – **řešené území obce Kozomín.**

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

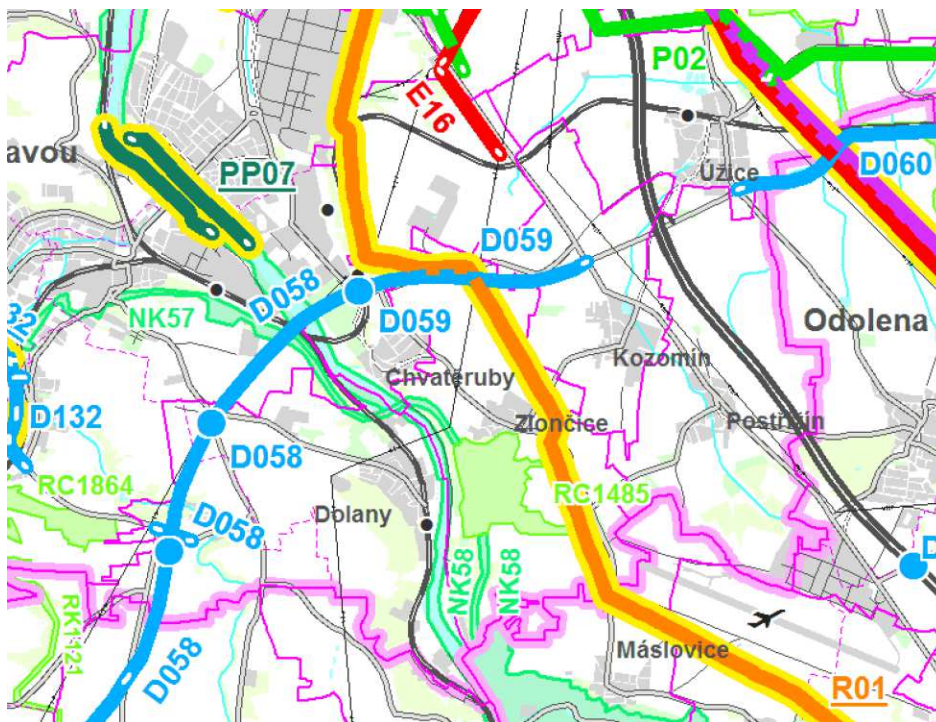


Výřez z výkresu 03 ZÚR: oblasti se shodným krajinným typem

Změna č. 3 ÚPNSÚ vytváří kvalitní obytný standard krajiny ve smyslu zásad územního plánování – respektování urbanistické struktury, využití potenciálu území, ochrana urbanistických hodnot, přičemž rozsah změn dle návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ nesnižuje existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Ad:

7. **Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**



Výřez výkresu č. 4 ZÚR: Veřejně prospěšné stavby

ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability:

- D 059 – koridor aglomeračního okruhu, úsek ( II/101 ) Chvatěruby – Úžice ( + 1xMÚK )
- E 16 – přeložku vedení 110 kV Veltrusy ( ochranný koridoru 600 m ),
- R 01 – Ropovod Družba – přípož / zkapacitnění v koridoru)

Výše uvedené VPS jsou změnou č. 3 ÚPN SÚ akceptovány a zobrazeny ve výkresu VPS, VPO a asanačí, resp. koordinačním výkresu změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín

Ad:

8. **Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

ZÚR pro obec Kozomín stanovuje tyto požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí veřejně prospěšné stavby D059 a R1.



**2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

**Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Urbanistické hodnoty představuje uspořádání původní zástavby obce Kozomín:

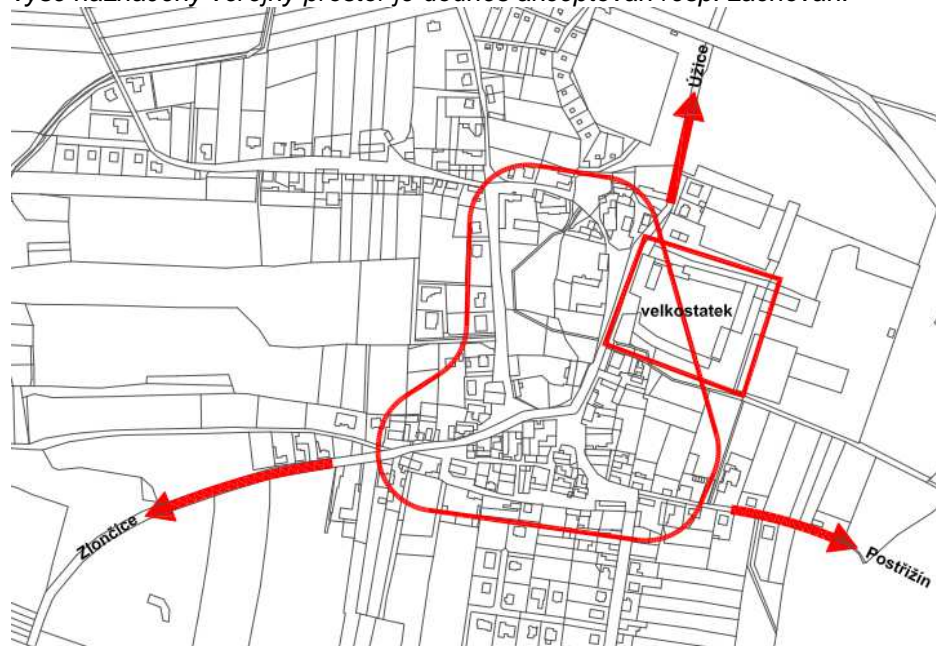
Řešené území se vyvíjelo na původní rovnocenné komunikační síti vzájemně propojujících obce Úžice – Kozomín – Zlončice, přičemž zástavbu tvořila soustava domkařů, statky a velkostatek.



Obr.: císařský povinný otisk – mapa stabilního katastru

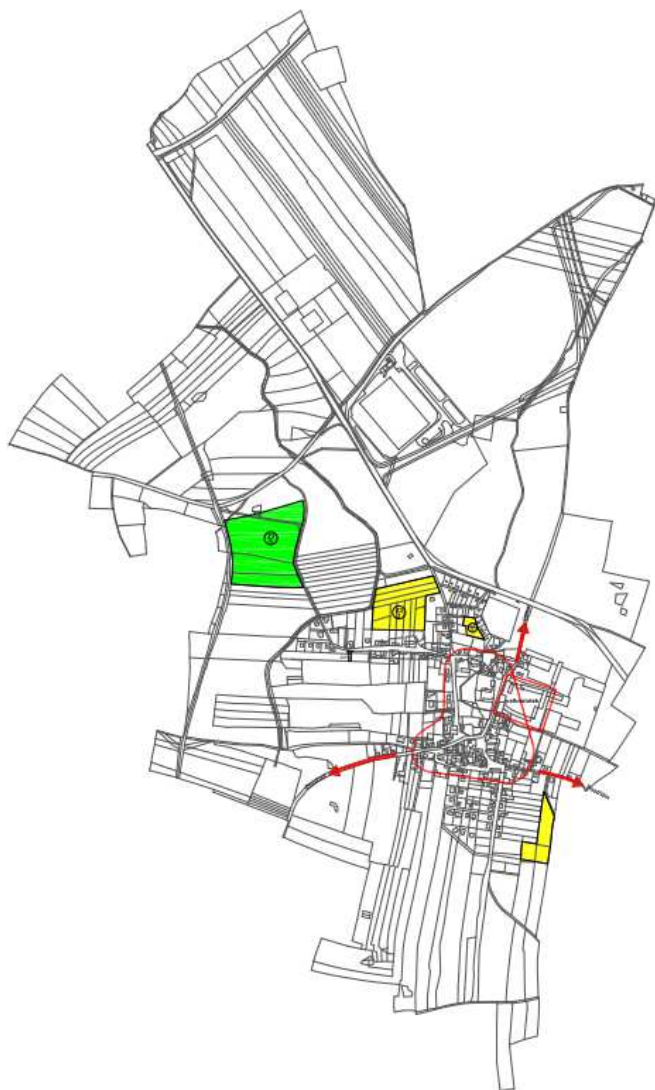
Výše uvedené schéma obce je tedy jako původní struktura obce základní urbanistickou hodnotou obce Kozomín, které je původním ÚPNSÚ Kozomín řešenou změnou č. 3 respektován.

Do současné doby je rovněž zachován architektonický výraz staveb a jejich měřítko, přičemž výše naznačený veřejný prostor je dodnes akceptován resp. zachován.



Obr.: schéma původní zástavby jako základní urbanistické hodnoty





Obr.: Zákres změn v území vůči výše definovaným urbanistickým hodnotám

### **Požadavky na ochranu nezastavěného území**

Nezastavěné území obce tvoří soustava zemědělských ploch, vodních ploch a vodních toků a ostatní spontánní zeleň včetně izolovaných skupin lesních ploch.. Zachování současného výrazu nezastavěného území je předurčeno pravidly užívání odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezuje novou plochu ochranné zeleně ( Z3/9 ), která navazuje a zceluje plochy téhož určení při jižní ( přivrácené ) hraně budoucího aglomeračního okruhu – silnice II/101. Další změny v území – prostřednictvím zastavitelných ploch navazují na zastavěné území, doplňují je, popřípadě uzavírají proluky v území obce a proluky na kontaktu obcí Kozomín a Postřížín. Nezastavěné území není dotčeno vznikem nových izolovaných ploch zastavitelného území.

## **2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

### **Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování**

Územní plán obce Kozomín ve smyslu této změny č. 3 ÚPNSÚ nezasahuje do navržené rovnováhy přírodních a civilizačních podmínek resp. akceptuje současně deklarovaný udržitelný rozvoj.

Územní plán posiluje základní pilíře územního plánování:

- sociodemografický pilíř ( soudržnost obyvatel ) vymezením nových ploch na podkladě jednotlivých požadavků majitelů pozemků,
- hospodářský pilíř optimalizací ploch výroby a skladování
- environmentální pilíř doplněním ploch ochranné zeleně

V návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín nejsou dotčeny zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů. Zábor půdního fondu je přirozeným střetem, rozsah je řádně zdůvodněn s prokázáním využití ploch zastavěného území resp. rozvoje obce dle původního ÚPNSÚ.

### **Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování**

Úkoly územního plánování jsou akceptovány změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín s ohledem na problematiku a rozsah změny z hlediska :

§ 19, odst. 1a), 1b)

- a) zajištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot,

§ 19, odst. 1c)

- c) prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

§ 19, odst. 1d)

- d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

§ 19, odst. 1e)

- e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území

odst. 2 § 19 SZ:

vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

## **2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **Posuzování vlivů na životní prostředí**

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín ve shodě se stanoviskem dotčeného orgánu k návrhu Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín neobsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA ( Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 119844/2013/KUSK ze dne 5. 9. 2013

### **Ochrana půdního fondu**

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezuje další územní rozvoj na platformě využití zastavěného území.

Rozvoj navazuje na zastavěné území, popř. vyplňuje proluky vzniklé urbanizací území v kontaktním prostoru Kozomín – Postřížín. V severní části území optimalizuje rozvoj ploch výroby a skladování s ohledem na potenciál území a jeho reálné využití z hlediska nepřekročitelných limitů technické infrastruktury.

### **Plochy s rozdílným způsobem využití**

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno platným územním ÚPNSÚ Kozomín.

Změnou č. 3 ÚPNSÚ se upravují možnosti využití území s ohledem na charakter současného rozvoje – alternativní využití původních zemědělských areálů, plošný limit ploch bydlení ve specifických případech umístění konkrétního pozemku vůči zastavěnému území, přírodním hranám, popř. limitům využití území.

### **Požadavky dotčených orgánů, uplatněná v Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ**

Návrh Zadání pořizovatel před schválením zastupitelstvem doplnil o požadavky dotčených orgánů, soulad návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín se Zadáním změny č. 3 je deklarován kapitolou 4b) (Vyhodnocení splnění požadavků zadání) tohoto Odůvodnění.

### **Požadavky dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí a ostatních organizací působících v území, uplatněné ke společnému jednání změny č. 3 ÚPNSÚ:**

V rámci nařízeného společného jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad, Obec Kozomín, sousední obce a organizace působící v území:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I., Podskalská 19, 120 00 Praha 2
3. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
4. Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12/772, P.O.Box 3, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
6. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1
7. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.Box 9, 110 15 Praha 1
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 38 Benešov
12. ČR – státní energetická inspekce, územ. inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
14. Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Praha východ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7
15. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 4, P.O.Box 31, 110 01 Praha 1
16. Policie ČR – Dopravní inspektorát Mělník, Bezručova 2796, 276 58 Mělník
17. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám.1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
18. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
19. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor školství, sociálních služeb a kultury, Palackého nám. 1, 278 01
20. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor realizace investic a správy majetku, Palackého nám. 1, 278 01
21. Hasičský záchranný sbor územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník

Sousední obce:

22. Obec Chvatěruby, Chvatěruby 46, 278 01 Kralupy nad Vltavou
23. Obec Zlončice, čp.40, 27801 Kralupy nad Vltavou
24. Obec Postřižín, Pražská 42, 250 70 Odolena Voda
25. Obec Úžice, Nádražní 200, 277 45 Úžice u Kralup nad Vltavou

Ostatní organizace:

26. Středočeské vodárny a.s., U vodojemu 3085, 272 80 Kladno
27. Povodí Labe, s.p., Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové
28. ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 40502 Děčín 4
29. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
30. Úřad pro civilní letectví, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6
31. MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 27801 Kralupy nad Vltavou
32. Zemědělská vodohospodářská správa, ÚP Mladá Boleslav, V.Nejedlého 793, 293 06 Kosmonosy
33. Telefonica O2 Czech Republic, a.s., DLSS Mělník, Olšanská 2681/6, 276 01 Mělník
34. RWE Distribuční služby, Plynárenská 499/1, 65702 Brno
35. UPC Česká republika, a.s., Závěšova 5, 14000 Praha
36. Hlasy Kozomína, občanské sdružení, Ing. Roth, Kozomín 147, 277 45 Úžice u Kralup n.Vlt.

Obec, pro kterou je změna územního plánu obce požádána:

37. Obec Kozomín, čp.28, 27745 Úžice u Kralup nad Vltavou

Do dnešního dne obdržel úřad územního plánování Městského úřadu Kralupy nad Vltavou následující stanoviska a připomínky:

**Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasem bez připomínek tyto dotčené orgány :**

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4, vyjádření ze dne 10.03.2015 pod č.j.1625-ŘSD-15-110.
2. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5 ze dne 17.02.2015 pod č.j. 021377/2015/KUSK (změna stanoviska – nepožadování zpracování SEA).
3. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Bezručova 3341, 276 01 Mělník, vyjádření ze dne 12.02.2015 pod č.j.: ME-128/2015-PD.
4. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, Praha 6, 160 01, stanovisko ze dne 18.02.2015 pod č.j. 79534/2015-8201-OÚZ-LIT.
5. Ministerstvo ŽP, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10, stanovisko ze dne 13.03.2015 pod č.j.: 193/500/15, 5483/ENV/15.
6. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, stanovisko ze dne 26.01.2015 pod č.j. MPO 6030/2015.
7. Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, souhrnné vyjádření ze dne 16.03.2015 pod č.j. 010819/2015/KUSK:
  - odbor životního prostředí a zemědělství (dle zákona o lesích)
  - odbor dopravy

**Ve stanovené lhůtě uplatnily stanoviska nebo vyjádření bez připomínek tyto ostatní orgány a organizace:**

1. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle – stanovisko ze dne 26.01.2015 pod č.j.: 569/15/OVP/N.

**Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska tyto dotčené orgány:**

1. **MěÚ, odbor dopravy, Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 03.03.2015 pod č.j.: MUKV 14617/2015 OD/Pe**

- Podmínky, doporučení a upozornění citované ve stanovisku k návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Kozomín, vydané dne 13.2.2014 pod č.j.: MUKV 7484/2014/OD/Pe zůstávají v platnosti.  
**Vyhodnocení: Bereme na vědomí**

- doporučujeme prověřit proveditelnost navrhované dopravní infrastruktury (místní komunikace, křižovatky pozemních komunikací, umístění sjezdů k nemovitostem, vč. přípojovacích a odbočovacích pruhů, vyřazovacích a zařazovacích úseků, poloměry oblouků a rozšíření jízdních pruhů, apod.), 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 ust.vyhl.č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

**Vyhodnocení: V návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín jsou výše uvedené požadavky prověřovány.**

- doporučujeme prověřit, zda návrh na změnu č. 3 územního plánu obce Kozomín není v kolizi s územním plánem, popř. jeho změnou obce Postřizín, týkající se navrhované dopravní infrastruktury na území těchto ÚSC.

**Vyhodnocení: Zpracovatelem obou návrhů je Ing.arch Komrska, z tohoto důvodu není možné, aby návrhy územních plánů obou obcí byly v kolizi.**

2. **Městský úřad, odbor RISM, památková péče, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 25.02.2015 pod č.j. MUKV13794/2015 RIaSM:**

Návrh Změny č. 3 územního plánu obce Kozomín, zpracovaný Ing. arch. Ladislavem Komrskou, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4, mimo jiné řeší změnu využití území Z3/2, Z3/5 a Z3/6, kdy se část území Z3/2 – orná půda a část území Z3/2 orná půda, zahrady a sady- měly změnit na území s využitím bydlení čisté, Z3/5 území -z využití orná půda, zahrady a sady na využití bydlení čisté a změnu využití části zastavěného území Z3/6 z bydlení venkovské, zahrady a sady na bydlení čisté.

V katastrálním území obce Kozomín se nachází kulturní památka Mariánský sloup (ÚSKP 159822), bez plošného ochranného pásma. Navrhovanou Změnou č. 3 nebude dotčena kulturní památka ani její prostředí.

MěÚ Kralupy nad Vltavou nemá k prostorovému uspořádání a novému využití výše zmíněných lokalit připomínky. Konkrétní stavby památková péče připomínkuje a doporučuje následující:

- Nová zástavba by měla mít charakter izolovaných rodinných domů venkovského typu, o max. výšce 8m, o 1 NP s využitelným podkrovím s případným hospodářským zázemím, architektonicky i objemově korespondujícími s okolní zástavbou.

- Střecha sedlová, polovalbová, sklon 40–45°, v méně exponovaných polohách i valbová

- Střešní krytina pálená keramická v cihlové (režné) barvě, nebo vápenocementové šablony malého formátu ve světle šedé barvě, v méně exponovaných místech betonová tašková krytina v cihlové červené nebo světle šedé barvě

- Prosvětlení půdního prostoru je vhodnější střešními okny v přiměřeném rozsahu, než vikýři

- Preference výškově obdélných okenních výplní

- Nevhodná je stavba polygonálních rizalitů a štítových lodžii

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, požadavky jsou nad rámec zpracování podrobností, které zpracovává územní plán.**

3. **Městský úřad, odbor ŽP, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, souhrnné vyjádření ze dne 16.03.2015 pod č.j. MUKV5344/2015 OŽP:**

1) Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Pro obce Úžice, Kozomín a Postřizín byly v jejich územních plánech vymezeny plochy pro skladování a výrobu jako průmyslová zóna již ve fázi prvních územních plánů. Plošné vymezení těchto zón je v současné době zastavěné z minimální části a není třeba rozšiřovat další plochy pro skladování a výrobu,

z tohoto důvodu nelze souhlasit s navrženými plochami Z3 7 a,b,c. Současně upozorňujeme na problém s odváděním dešťových vod a problém s likvidací vznikajících odpadních vod u již vymezených ploch jako ploch výroby a skladování. V území není vhodný recipient pro odvádění dešťových ani čištěných splaškových odpadních vod. Zasakování v tak velkém rozsahu není možné. Kapacity ČOV Kozomín ani ČOV Úžice neumožňují další navyšování kapacity pro nové plochy. Nesouhlasíme z hlediska komplikované vodohospodářské situace v dotčeném území s dalším navyšováním zpevněných ploch pro výrobu a skladování. Doporučujeme naopak již u původních ploch pro výrobu a skladování omezit zastavování pozemku např. procentuálním omezením zastavitelnosti, popř. některé plochy zcela vypustit apod.

**Vyhodnocení: Plochy Z3/7a, Z3/7b a Z3/7c jsou ze změny č. 3 ÚPSÚ vyřazeny.**

Změny Z3/2, 5, 6 zahrnují rozšíření pozemků pro výstavbu rodinných domů. Plochy musí mít zajištěno zásobování pitnou vodou, likvidaci vznikajících odpadních vod a likvidaci srážkových vod. Vzhledem k programu rozvoje a kanalizací je řešením prodloužení vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu. Dostatečnou kapacitu je třeba zjistit u stávajících provozovatelů těchto inženýrských sítí. Toto řešení požadujeme zahrnout do změny územního plánu s vymezením pozemků pro jejich vedení. Se snížením velikosti pozemku pro výstavbu RD na 800m<sup>2</sup> lze souhlasit pouze ve výjimečných případech jednotlivých pozemků ve stávající zástavbě (prolukách apod.) a musí být zajištěna likvidace dešťových vod. U nově navrhovaných ploch pro zástavbu RD (BČ bydlení čisté) požadujeme stanovit pro parcely velikost minimálně 1000m<sup>2</sup> a omezit procentuálně zastavitelnost pozemku zejména v návaznosti na § 21 vyhl.č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a technickou normu TNV 75 90 20.

**Vyhodnocení: U změny č. Z3/2,5 a 6 bude stanovena velikost pozemků na min. 1000 m<sup>2</sup>.**

Plocha Z 3/2 je v těsné blízkosti vodního toku Černávka. Je třeba zachovat podmínky pro ochranu vodních toků vyplývající z vodního zákona (viz. ustanovení § 46 vodního zákona).

**Vyhodnocení: Podmínky pro ochranu vodních toků budou dle vodního zákona zachovány.**

U ploch pro bydlení označených Z 3/2 a 3/6 doporučujeme prověřit, zda-li tímto územím neprochází bývalé trubní vedení do cukrovaru Úžice. Cukrovar Úžice byl zrušen bez nástupce, potrubí nebylo prodáno ani převedeno, pravděpodobně tedy bude ve vlastnictví jednotlivých vlastníků pozemků. Jelikož je potrubí na mnoha místech přerušeno či poškozeno, v současné době může fungovat i jako meliorační zařízení. Může docházet k zamokření některých pozemků. Změna zahrnuje stanovení prostoru pro obtok Kozomína – jako protipovodňová ochrana. Obtok je navržen pro stanovení jako veřejně prospěšná stavba. Z tohoto důvodu požadujeme do územního plánu zahrnout bližší specifikaci i s ohledem na to, že byla provedena projektová příprava a s přihlédnutím k zachování funkčnosti stávajícího koryta Postřižinského potoka. Navrženou trasu konzultovat se správcem vodního toku Postřižinský potok, kterým je Povodí Labe, s.p. Upozorňujeme, že navrženou trasu obtokového kanálu kříží nově navržená komunikace – napojení stávajícího areálu společnosti BOR Biotechnology, a.s. na silnici II/608.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru.**

Komentář k textové části:

V textové části je uvedeno, že jsou vypořádány připomínky dotčených orgánů. Z textu není patrné jaké připomínky, chybí, kým byly podány a jak byly řešeny.

**Vyhodnocení: Připomínky budou v návrhu doplněny.**

V textové části je rovněž uvedeno v Ad 19) odkaz na alternativní využití tzv. brownfields, které jsou již dnes alternativně využity. Žádné další takovéto nevyužité plochy v obci Kozomín nejsou.

**Vyhodnocení: V návrhu bude opraveno.**

2) z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen "zákon") :

V textové části změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín je uvedeno: „*Obec vychází z poznatku, že stávající využití území jako návrhové plochy lesa neodpovídají charakteru ani potřebě území: rozhodujícím přírodním útvarem je doprovodná zeleň Černávky, která jako stávající resp. funkční probíhá paralelně na opačné straně železnice a vytváří tak charakteristický znak krajiny.*“ Přičemž ale vůbec nebyla zohledněna přítomnost lesa na pozemku p.č. 286 v k.ú. Kozomín, který by byl v případě realizace navržených ploch Z3/7a a Z3/7b zcela odříznut a ztratil by tak většinu své

ekologické funkce. Naopak původní navržení ploch pro lesy mělo být posílením stávajícího lesa jako významného krajinného prvku ze zákona s celkovým přínosem v jinak velmi narušené krajině, především přítomností obrovských průmyslových ploch. V textové části je dále uvedeno, že: „Změna č. 3 vymezuje plochy zeleně jako kompenzaci rozvoje nadmístních průmyslových a skladových ploch na komunikačním uzlu dálnice D8.“, ale zařazení plochy Z3/9 do ploch veřejné zeleně místo orné půdy je pouze uvedení do souladu se skutečným stavem. Z našeho pohledu k žádné kompenzaci za umístění průmyslových a skladových ploch v obci nikdy nedošlo a ani změnou č. 3 dle předloženého nedojde. Naopak další změnou využití ploch Z3/2 a Z3/5 pro bydlení se plochy zeleně sníží. Z důvodu výše uvedeného požadujeme:

- upustit od zařazení plochy Z3/7a,b do ploch výroby a skladování s cílem zachovat prostupnost krajiny  
**Vyhodnocení: Plochy Z3/7a a Z3/7b budou ze změny č. 3 ÚPSÚ vyřazeny.**

4. - nezařazovat plochy Z3/2 a Z3/5 do ploch pro bydlení z důvodu citelného úbytku rozptýlené zeleně, která je v této krajině minimálně zastoupena a z důvodu dosud nevyužitých současně zastavitelných ploch. **Městský úřad, odbor ŽP, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, vydal doplňující vyjádření ze dne 26.10.2015 pod č.j. MUKV61885/2015 OŽP ke změně Z3/2 a Z3/5 z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny následovně:**

*U plochy Z3/2 požadujeme ponechat nezastavitelný pás podél vodního toku Černávka v min.šíř 30 m od břehové hrany potoka jako ochrana VKP ze zákona – vodní tok a niva.*

*Lokalita Z3/5 je z pohledu ochrany přírody a krajiny na katastru této obce hodnotná svým zastoupením rozptýlené zeleně v jinak přírodně chudé krajině, nicméně se v tomto místě nenachází ÚSES, VKP ani lokalita nemá jinou ochranu, proto ke změně na plochu pro bydlení venkovského typu nemáme zásadní námítky.*

**Vyhodnocení: Plochy Z3/2 a Z3/5 budou i nadále součástí Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín.**

3) z hlediska zák.č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

Navržená plocha Z3/7a zasahuje do ochranného pásma lesa, s čímž nesouhlasíme. Požadujeme nedotčení ochranného pásma lesa a zachování přístupu k pozemku tak, aby zde bylo umožněno řádné hospodaření dle zákona.

**Vyhodnocení: Plochy Z3/7a bude ze změny č. 3 ÚPSÚ vyřazena.**

Dále dle našeho názoru není splněna podmínka vyplývající ze zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 55 odst. (4), jelikož z důvodu dosud nevyužitého zastavitelného území především plochy BV 11, BV 12, Z6, Z7 a Z14 není dán důvod pro vymezení nových zastavitelných ploch.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru.**

5. **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 –Žižkov, vyjádření ze dne 29.01.2015 pod č.j.: SPU 047174/2015:**

Do změny č. 3 UPSU Obce Kozomín zasahují následující hospodařící uživatelé: v části Z3 a,b v bloku 4405/7 pan Karel Krumpholz, v části Z 39 v bloku 4503/4 pan Miloš Šťastný. V ostatních částech změny č. 3 ÚPSÚ nezasahují žádní hospodařící uživatelé.

**Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru.**

6. **Krajská hygienická stanice, Pražská 391, 276 01 Mělník vyjádření ze dne 24.02.2015 pod č.j.: KHSSC 02932/2015.**

Lokalita Z3/2 a Z3/6 jsou vzhledem k blízkosti silnice II/608 podmíněně zastavitelné – podmínkou je nejpozději v rámci územního řízení předložit podrobné vyhodnocení hluku (hlukovou studii) z provozu na sil.II/608 s ohledem na chráněné venkovní prostory staveb nových obytných objektů. Uvedenou podmínku se požaduje zpracovat do závazných regulativů.

**Vyhodnocení: Pro plochy Z3/2 a Z3/6 bude v regulativech uvedena podmínka na předložení hlukové studie k územnímu řízení.**

7. **ČR – Státní energetická inspekce, Legerova 49, 120 00 Praha 2 Praha, vyjádření č.j.URP017-26.1/15/010.103 ze dne 25.02.2015.**

Respektovat požadavky § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění.

**Vyhodnocení: v návrhu změny č.3 jsou respektována energetická zařízení, jejich ochranná a bezpečnostní pásma.**

8. **Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6, vyjádření ze dne 28.01.2015 pod č.j.: 000517-15-701:**

Respektovat ochranná pásma neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody a veřejného vnitrostátního letiště Sazená.

**Vyhodnocení:** v návrhu jsou ochranná pásma neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody a veřejného vnitrostátního letiště Sazená respektována.

**9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, Praha, souhrnné vyjádření ze dne 16.03.2015 pod č.j. 010819/2015/KUSK:**

**Ochrana přírody a krajiny:**

Požadujeme vyřazení ploch Z3/7a a Z3/7b, které jsou nově, oproti zadání předmětného ÚP, navrhovány. Vymezení těchto ploch by přispělo k další fragmentaci hladiny a ke snížení její propustnosti pro živočichy. Zároveň by vymezením uvedených ploch došlo k úplné izolaci lesního porostu (na p.p.č. 286 v k.ú. Kozomín) od volné krajiny. Rozšiřování ploch pro výrobu a skladování do volné krajiny je v případě ploch Z3/7a a Z3/7b neopodstatněné, neboť v řešeném území již existuje dostatek ploch vymezených pro shodné funkční využití, které doposud nebyly využity.

**Vyhodnocení:** Plochy Z3/7a a Z3/7b budou ze změny č. 3 ÚPSÚ vyřazeny.

Požadujeme vyřadit plochu Z3/2, případně výrazně redukovat rozsah této plochy, západní části přiléhající k toku Černávka. Důvodem je potřeba zachovat rozptýlenou zeleň v této ploše a dodržet dostatečný odstup od nivy Černávky, který je nutný k zachování prostupnosti krajiny pro živočichy migrující podél zmíněného vodního toku. V případě redukce rozsahu plochy Z3/2 určí odstup od nivy dle místních podmínek orgán ochrany přírody v Kralupech nad Vltavou.

**Vyhodnocení:** Rozsah plochy Z3/2 bude výrazně redukován dle podmínek orgánu ochrany přírody MěÚ Kralupy nad Vltavou, odboru ŽP.

Ochrana ZPF –souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z3/2, Z3/6, Z3/8 a Z3/9 za účelem veřejné zeleně, bydlení a komunikace o celkovém záboru 6,976 ha.

**Vyhodnocení:** Bereme na vědomí.

Orgán ZPF nesouhlasí na základě § 4 a) a b) zákona, ZPF se zařazením lokality Z3/7 pro výrobu a skladování se záboru 4,0215 ha na třídách ochrany II.

**Vyhodnocení:** Plochy Z3/7a, Z3/7b a Z3/7c budou ze změny č. 3 ÚPSÚ vyřazeny.

Orgán ochrana ovzduší: Obecně by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu /průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.

Pokud bude do areálů/oblastí začleněn stacionární zdroj znečišťování ovzduší, je jeho provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší. V případě, že se bude jednat o nový vyjmenovaný stacionární zdroj dle přílohy č. 2 k zákonu, vydává příslušný krajský úřad, dle § 11 odst. 2 zákona, k těmto stacionárním zdrojům z hlediska ochrany ovzduší závazná stanoviska k umístění, stavbě a ke změně stavby, k řízením podle jiného právního předpisu (např. dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění) + povolení provozu. V případě, že se bude jednat o nevyjmenovaný stacionární zdroj (neuvedený v příloze č. 2 k zákonu), požádá provozovatel tohoto stacionárního zdroje v souladu s § 11 odst. 3 zákona o vydání závazného stanoviska k územnímu a stavebnímu řízení a k řízení o vydání kolaudačního souhlasu z hlediska ochrany ovzduší příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

**Vyhodnocení:** Bereme na vědomí, realizace zástavby je v návrhu řešena tak, aby obytná zástavba nebyla ovlivňována nadměrným hlukem z provozu, emisemi, dopravou, ale i zápachem.

**10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, Praha, Změna stanoviska ze dne 02.07.2015 pod č.j. 086192/2015/KUSK:**

Orgán ochrany ZPF –souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z3/5 za účelem bydlení.

**Vyhodnocení:** Bereme na vědomí.

**Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uplatněny požadavky:**

1. RWE GasNet s.r.o., Klíšská 940/96, 401 17 Ústí nad Labem, stanovisko č.j. 5001071086, dne



19.02.2015

Obec Kozomín není plynofikována. Do k.ú. obce zasahují STL plynovody a to v ulicích Kralupská a Potoční v obci Úžice, které hraničí a mírně přesahují do k.ú. Kozomín. Zde požadujeme v územním plánu respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č.458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů .

**Vyhodnocení: Změna č. 3 nezasahuje do ochranného a bezpečnostního pásma plynárenského zařízení.**

2. **Středočeské vodárny, a.s., Kladno vyjádření ze dne 16.03.2015 pod č.j.: P15710001879:**

Kapacita stávajícího vodovodu je pro rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení dostatečná, doporučujeme nově navržené vodovody co nejvíce zpruhovat.

**Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru.**

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních řadů provozovaných naší společností, které je stanoveno zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb., § 23. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat ne veřejně přístupným prostranstvím pro možnost oprav a údržby. V této souvislosti upozorňujeme na přívodní řad PVC 160 mm u p.p.č. 176/76, 176/30 a 176/55 (plocha Z3/2).

**Vyhodnocení: Respektování přívodního řadu PVC 160 mm u p.p.č. 176/76, 176/30 a 176/55 bude v návrhu pro plochu Z3/2 uvedeno.**

Upozorňujeme, že územím obce Kozomín je veden neregionální přívodní vodovodní řad DN 800 železobeton včetně doprovodného kabelu. Podmínky souběhu a křížení s tímto potrubím jsou specifické vzhledem k dimenzi, trubnímu materiálu a vysokým tlakům vody a jsou závislé na okolnostech v místě střetu. Je nutné vždy uvažovat s manipulačním pruhem min 10 m od líce potrubí na každou stranu. Jedná se o plochu Z3 a SK2. Přes stávající železobetonové potrubí není možné přejíždět těžkou technikou a konkrétní podmínky umístění skladových ploch a komunikací musí být vždy projednané před zahájením projekčních prací.

**Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru.**

**Připomínky sousedních obcí:**

**Obec Postřížín, vyjádření ze dne 16.03.2015 pod č.j.: OU/0266/2015:**

Na základě ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), upozorňujeme na negativa plynoucí z té části změny územního plánu, která má za cíl umožnit dokončení realizace projektu elektrárny na spalování dřevěné štěpky a zahájení výstavby papírny z produkci 10 000 až 20 000 tun tissue papíru ročně.

Tlumočenou součástí návrhu změny územního plánu je revize a využití zastavěného území

– alternativní využití areálů zemědělské výroby nerušící výrobu a služby a využití proluk zastavěného území, přičemž rozvoj území v jižní části obce má být koordinován s rozvojem sousední územní jednotky Postřížín – patrně tedy reagovat na investiční obytnou výstavbu. Pokud má být důsledkem proklamované činnosti vytvoření dalšího zdroje zátěže životního prostředí pro obec Postřížín – zejména emisí prachu a hluku –, kdy území naší obce je postiženo starou ekologickou zátěží v podobě kontaminace půdy z předchozí činnosti AERO Vodochody, nedokončenou biologickou rekultivací skládky komunálního odpadu či emisemi z dálnice D8, o plánovaném záměru rozšíření letiště Vodochody nemluvě, nelze navrhované změny v této oblasti považovat za souladné s trvale udržitelným rozvojem daného území.

V provedeném zhodnocení změny č. 1 územního plánu obce Kozomín ve vztahu k cílům ochrany životního prostředí se uvádí, že obyvatelstvo a veřejné zdraví bude popisovanou činností nejvíce ovlivněno navýšením imisního a hlukového zatížení území. Návrh změny č. 3 územního plánu (strana č. 51 návrhu), však již jen konstatuje, že nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území – uvedené lze tedy považovat za další nedostatek návrhu. Shodně na jiném místě návrhu se uvádí, že změna č. 3 územního plánu „... neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.“

Lze se domnívat, že v rozporu jsou následující závěry: „Nakonec změna územního plánu má vést k zachování kompaktního sídla v původní urbanistické struktuře“, na jiném místě: změna územního plánu „... mění tvar zastavitelných ploch Z3, Z4 a Z5, a to v důsledku přípravy území pro konkrétní investiční akce...“ anebo: „... takto vymezené území odpovídá přípravě pro umístění výrobního zařízení firmy BOR na zastavitelnou plochu Z5“.

Proklamovaným cílem územního plánování je dle ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Pokud se lze ztotožnit s předloženými argumenty, tak uvedený cíl předložený návrh změny územního plánu nenaplnuje a navrhovaná změna územního plánu bude mít negativní vliv na životní prostředí.

**Vyhodnocení: Plocha, na které je umístěna stavba „Technologie pro zpracování biomasy, odpadního dřeva a ostatních dřevních hmot pro pelletizaci Kozomín“ byla již vymezena ve Změně č. 1 ÚPSÚ pod číslem Z12. Zastavitelné plochy Z3, Z4 a Z5 byly také součástí změny č.1 ÚPSÚ Kozomín. Tyto plochy nejsou součástí změny č. 3. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.**

### **3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4**

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 schválenou vládou ČR dne 20. 7. 2009 a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, jejichž vydání bylo schváleno dne 19. 12. 2011 a byly vydány zveřejněním veřejné vyhlášky dne 7. 2. 2012, která nabyla účinnosti dne 22. 2. 2012 – viz bod 2a).

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín je v souladu s cíli a úkoly stavebního zákona – viz vyhodnocení v bodě 2b) – viz bod 2b).

Dokumentace změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a je zpracována dle těchto právních předpisů – viz bod 2c).

Stanoviska dotčených orgánů k Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín jsou vyhodnocena v bodě 2d).

Dokumentace je upravena ve smyslu stanovisek DO ke společnému jednání změny č. 3 ÚPNSÚ.

### **3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí**

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vlivů na životní prostředí a vlivu na krajinný ráz nebyl dotčeným orgánem ve fázi Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezen.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí není z důvodu charakteru změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín (ve shodě se stanoviskem DO k návrhu Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín) vyhotoveno.

### **3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí není z důvodu charakteru změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín (ve shodě se stanoviskem DO k návrhu Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín) vyhotoveno. Součástí pořízení změny č. 3 ÚPNSÚ tak stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona neobsahuje.

### **3d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí není z důvodu charakteru změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín (ve shodě se stanoviskem DO k návrhu Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín) vyhotoveno. Součástí pořízení změny č. 3 ÚPNSÚ tak stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona neobsahuje.

### 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

#### Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

##### Obec Kozomín:

Změna č. 3 ÚPNSÚ urbanistickou koncepcí obce Kozomín nemění. Nadále je zachována její urbanistická struktura, jádrové plochy i systém veřejných prostranství, které ji spojují.

Plocha Z3/2 představuje využití zahrad v severní části zastavěného území jako plochu přestavby a prostřednictvím přidané části – zastavitelné plochy pak racionální uspořádání území.

Zastavitelná plocha Z3/3 nebyla zapracována, možnost umístění RD je již vymezena platným územním plánem.

Přidaná zastavitelná plocha Z3/6 představuje v tomto smyslu organicky připojenou plochu bydlení na stávající místní komunikaci.

Změna č. 3 dále vytváří podmínky pro rozvoj lokality BV11 původního ÚPNSÚ jako spojitého území. Pro rozvoj této plochy změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje novou přístupovou komunikaci Z3/8 a požadavek, na vyhotovení územní studie celého prostranství jako podmínku pro další rozhodování v území.

Změna č. 3 upravuje regulativ plochy výroby zemědělské tak, aby bylo možno areály použít alternativně pro nerušící výrobu a služby. Jedná se o vstřícný krok s cílem racionálního ( nového ) využití původních zemědělských statků, které již nemají vazbu na původní zemědělskou výrobu. Změna č. 3 rovněž umožňuje umístit plochy bydlení na pozemky, které to svojí velikostí dle původního ÚPNSÚ neumožňovaly. Podmínkou však je, že se jedná o plochy zastavěného území, které z prostorových důvodů původní parametr 1000 m<sup>2</sup> nesplňují, přesto pro potřeby umístění RD vyhovují.

Změna č. 3 ÚPNSÚ rovněž vymezuje koridor pro obtok Postřižínského potoka. Ze situace širších vztahů je patrná urbanizace navazujícího území obce Postřižín – nárůst zpevněných ploch pak při přívalových srážkách zvyšuje riziko záplavy níže umístěné obce Kozomín. Obtok je veden již navrženou veřejnou zelení dle ÚPNSÚ, navržený koridor lze nadále parametricky řešit se správcem vodního toku v následných územních a stavebních řízeních.

Změna č. 3 ÚPNSÚ dále zavádí koridor územní rezervy pro pěší propojení obcí Úžice a Kozomín ( Postřižín ). Přirozené pěší propojení obcí bylo přerušeno výstavbou dálnice D8 a související úpravou silnic III. třídy, které vytváření mimoúrovňovou křižovatkou. Pěší propojení původní trasou bylo zrušeno, alternativní trasa pro pěší či cyklistickou dopravu nebyla vymezena. Občané obce Kozomín však využívají v obci Úžice školní zařízení, poštu a železniční stanici. Pěší propojení, které by bylo bezpečné pro užívání veřejností chybí. ÚPNSÚ č. 3 proto zavádí koridor zemní rezervy a především režim pro jeho využití: tím je stavebně technický zásah do MÚK, který nastane v souvislosti s přivedením aglomeračního okruhu silnice II/101 do tohoto prostoru MÚK.

##### Plocha Z3/2

Zastavitelná plocha Z3/2 je výraznějším zásahem do území a to jak svojí velikostí, tak skutečností, že její využití generuje potřebu vymezení nové místní komunikace a z důvodu její velikosti přes 2 ha – i potřebné veřejné prostranství. Plocha je tvořena pozemky více majitelů, z důvodů ( spravedlivého ) členění bude zpřesněna územní studií, která je dle výrokové části této změny č. 3 ÚPNSÚ podmínkou pro další rozhodování v území.

Předpokládaná posice místní komunikace je zjevná, vedena bude podél severní hranice zastavěného území a zpřístupní tak obě části plochy Z3/2: jižní zahrady zastavěného území a severní – nové - zastavitelné plochy. Místní komunikace bude ukončena na západní části plochy Z3/2 u Černávků, kde bude rovněž vytvořeno požadované veřejné prostranství s přímým napojením na břehovou zeleň tohoto vodního toku. Min. velikost veřejného prostranství činí 1082 m<sup>2</sup> a bude určeno pro veřejnou zeleň.





### Plocha Z3/5



Plocha Z3/5 uzavírá východní hranici řešeného území a navazuje na rozvoj obce Postřizín – území, které je zastavitelným dle územního plánu Postřizín – včetně parcelace. Skutečná zástavba postupuje od obce Postřizín.

Změna č. Z3/5 řeší navzájem 2 problémy: koordinaci zástavby obou obcí vymezením distance – veřejného prostranství včetně požadované propustnosti územím a zástavbu pozemků plochy Z3/5 dle podnětu jejich vlastníků. Tato komunikace je nezbytnou a podmiňující součástí využití plochy Z3/5 pro bydlení. Vymezení této komunikace může ovlivnit kvalitu již vymezeného bydlení (kterým prochází). Přístupová komunikace a její připojení na stávající místní komunikace obce bude řešena v rámci územní studie, její zpracování je podmínkou změny č.3 ÚPNSÚ pro další rozhodování na ploše Z3/5. Současně je ve smyslu akceptované námítky vlastníka pozemku 55/3 k.ú. Kozomín vyřata přístupová komunikace plochy Z3/5.

### **Plocha Z3/6**

---

Plocha Z3/6 plochou přestavby zastavěného území a umožňuje využití zadní části zahrad pro výstavbu 2 rodinných domů. Vlastníci za tímto účelem vymezili přístupovou komunikaci přes pozemek 39/5.



### **Plocha Z3/8**

---

Plocha přestavby je vymezena za účelem zpřístupnění zásadní rozvojové plochy obce, definovanou ÚPNSÚ Kozomín.

Plocha umožní jediné propojení budoucí centrální části obce se severní zástavbou. Jedná se o veřejný prostor, do kterého bude vložena místní komunikace, separovaná pěší komunikace a případné inženýrské sítě. Za účelem prostorového uspořádání výše uvedených dopravních a inženýrských staveb činí šířka plochy Z3/8 v severní části 14 m, v jižní části 10 m. Zpřesnění resp. prostorová koordinace z územní studie centrální rozvojové plochy obce – její zpracování je podmínkou pro další rozhodování v území.

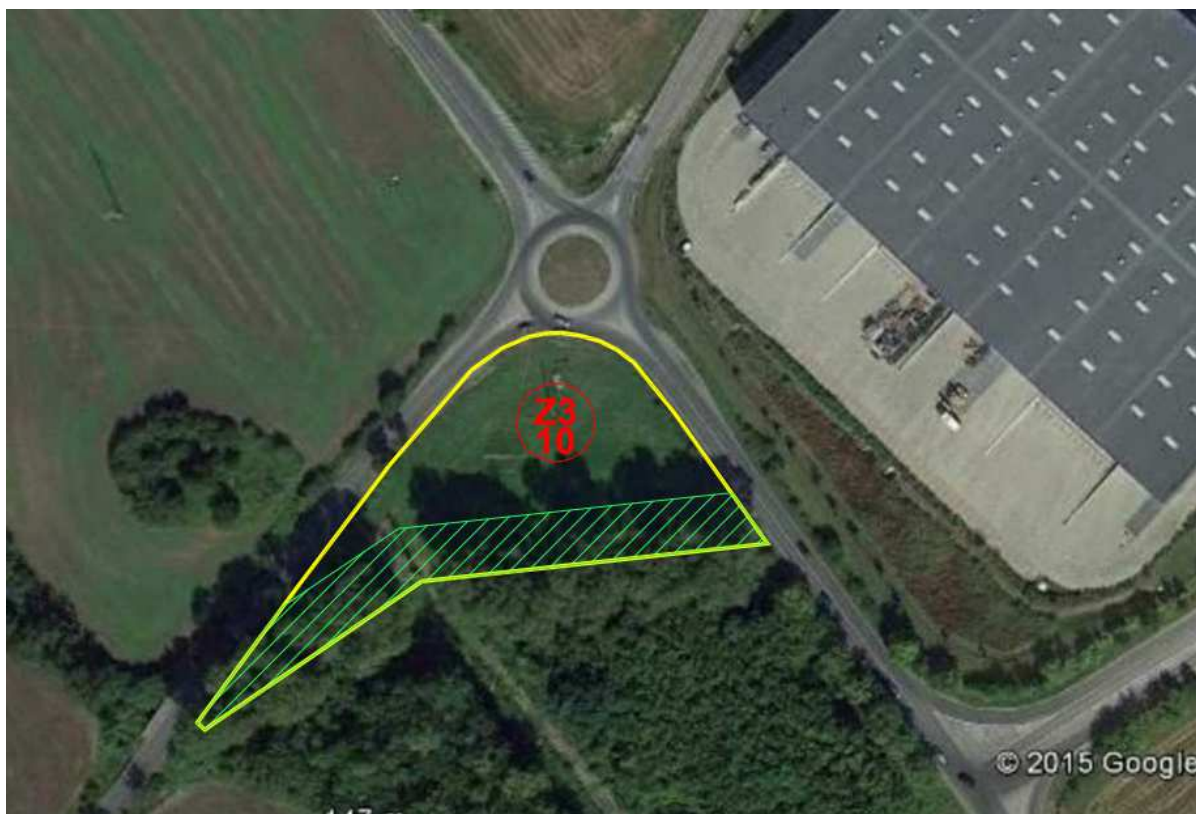


### **Plocha Z3/10**

---

Plocha je vymezena na podnět majitele dotčeného pozemku č. 186. Jedná se o travnatou plochu, vyplňující enklávu mezi stávající okružní křižovatkou silnic II/608 – III/00811 a místní komunikací skladové zóny Kozomín – Úžice.





*Plocha je z hlediska tvaru, posice vůči komunikační síti resp. přírodním útvarům pro zemědělství nevhodná.*

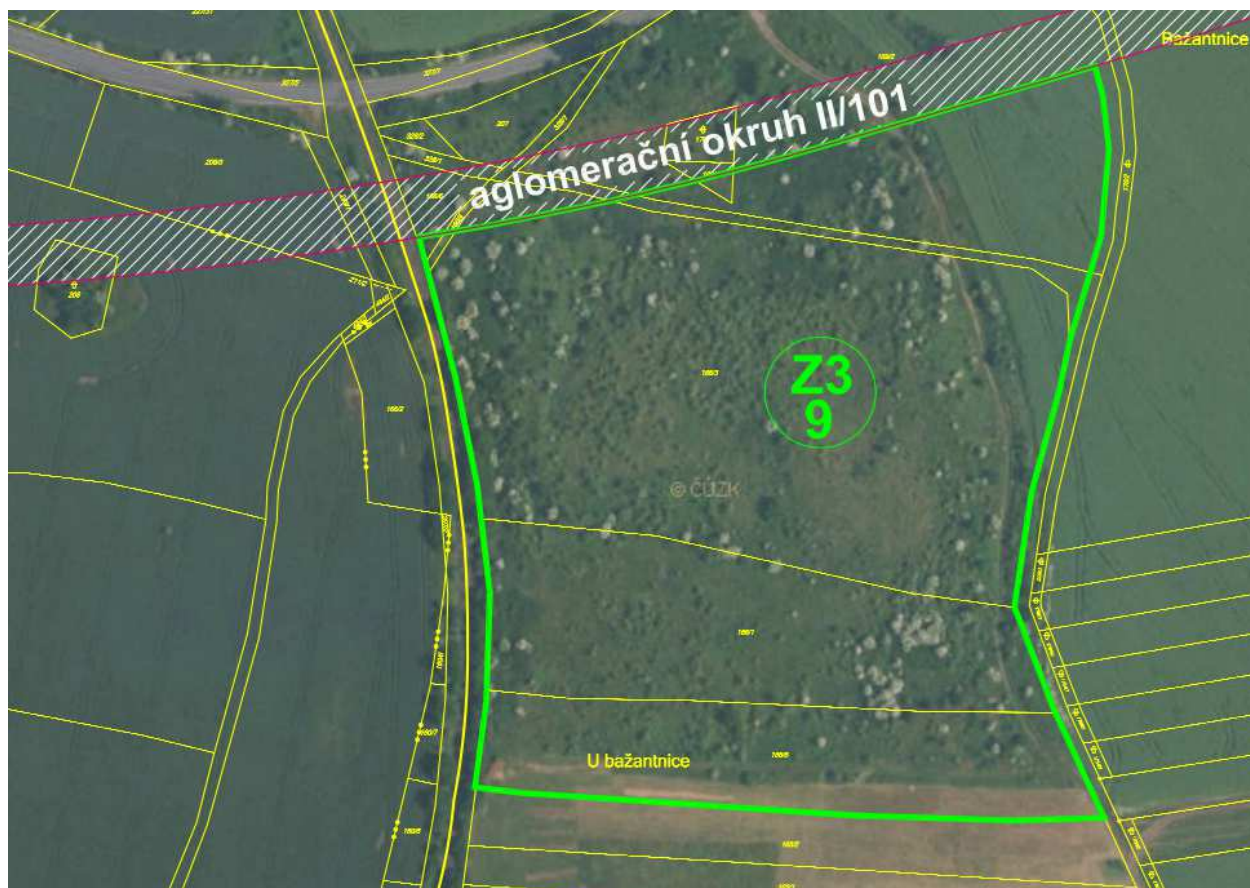
*Plocha je určena pro umístění staveb, poskytujících doplňkové služby silniční síti – čerpací stanici pohonných hmot, odstavná stání, motorest, servis apod.*

*Jižní hranice plochy je lemována břehovým porostem navazující bezejmenné vodoteče ( topol černý ). Podmínkou změny č. 3 ÚPNSÚ je zachování této zeleně prostřednictvím nezastavěného podílu plochy Z3/10 min. v rozsahu půdorysného průmětu uvedených dřevin.*

### **Uspořádání krajiny**

*Změna č. 3 ÚPNSÚ sjednocuje veřejnou zeleň, která vytvoří distanci mezi obcí Kozomín a koridorem pro aglomerační okruh silnice II/101. Veřejná zeleň je umístěna na znehodnocené pozemky- podle katastru nemovitostí jsou ornou půdou, ve skutečnosti je zde ornice sejmuta a na pozemku byla realizována nelegální skládka.*

*Věcné a právní okolnosti znehodnoceného území nejsou dosud ukončeny správním řízením či rozhodnutím ve smyslu stavebního zákona resp. zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.: plocha Z3/9 resp. v ní obsažené pozemky jsou zemědělským půdním fondem, ve skutečnosti se jedná o území znehodnocené navážkou.*



Z3 ÚPNSÚ Kozomín dále vymezuje koridor obtokového kanálu Postřizínského potoka. Je reakcí na rozvoj – urbanizaci sousední obce Postřizín – rozvoj území dojde až k hranici obce Kozomín. Trasa obtokového kanálu je převzata z projektové přípravy s přihlednutím k zachování funkčnosti stávajícího koryta Postřizínského potoka.

### **Vliv změny č. 3 ÚPNSÚ na krajinný ráz:**

Rozsah záměrů byl vyhodnocen z hlediska vlivu na krajinný ráz takto:

#### **a) Krajinný ráz:**

Řešené území se nachází na plošině s průměrnou nadmořskou výškou 200 m.

Základními prvky krajiny jsou spojené přírodní útvary:

- zalesněný výškový předěl na JV území s úrovní hlavního horizontu cca 260 m n.m.,
- vrch Dřínov ( 247 m n.m. ) a navazující Dřínovský háj.

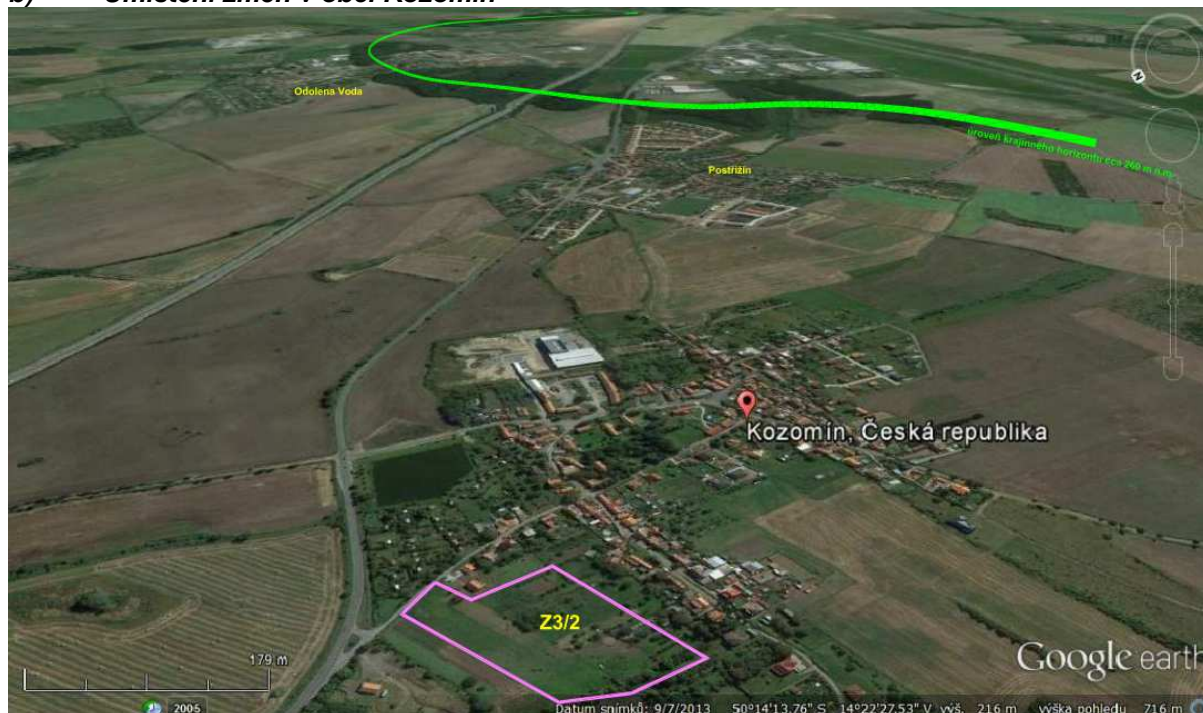
V rovinatém prostoru krajiny je viditelná zeleň vodního toku Černávka. Zemědělskou půdu pak doplňují spontánní plochy přírodně blízkých útvarů.

V takto přehledném terénu jsou zřetelná stávající sídla Úžice, Postřizín, Odolena Voda, která na výše uvedené přírodní dominanty navazují.

Urbanistickou dominantou je návrší v Odolena Vodě s tvrzí. Z hlediska širších vztahů krajinně dominují konstrukce a stavby Kaučuku Kralupy.



## b) Umístění změn v obci Kozomín

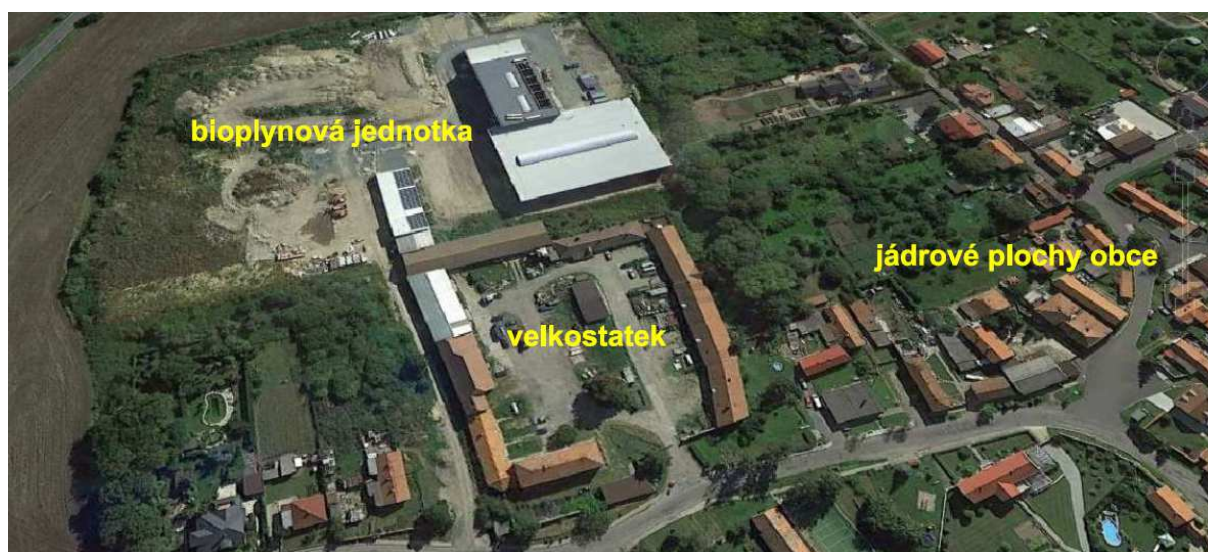


Zásah do krajiny je patrný z výše uvedeného schématu:

Zakreslena je posice lokality o více jak 2 rodinných domech, tedy Z3/2, velikost domů historické venkovské zástavby je měřítkem obce, připomínáme, že ÚPNSÚ vymezuje změnou č. 3 pro tuto plochu min. velikost běžné parcely rodinného domu na 1000 m<sup>2</sup>.

Rodinné domy, resp. hustota osídlení nepředstavují základní dominanty obce z hlediska krajinného rázu – těmi jsou:

- z hlediska koncentrace zástavby jádrové plochy obce
- z hlediska měřítka stavby zemědělské statky a novostavba bioplynové výrobní jednotky firmy BOR:



## Rekapitulace zastavitelných ploch dle změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín:

označení lokality změny	navržené využití	výměra ( ha )
-------------------------	------------------	---------------

Z3/2	bydlení čisté	2,1648
Z3/5	bydlení čisté	0,9116
Z3/6	bydlení čisté	0,2174
Z3/8	místní komunikace	0,0311
Z3/9	veřejná zeleň	4,2826
Z3/10	dopravní infrastruktura	0,6056
	rozvoj území celkem	<b>8,2131</b>

## Koncepce veřejné infrastruktury

### Koncepce dopravy

Základní koncepce stávající dopravy i návrhových ploch pro dopravu se nemění. Všechny záměry jsou připojitelné na silniční resp. uliční síť ( místní komunikace) obce.

Změna č. 3 ÚPNSÚ stanovuje podmínku vymezení vnitřní komunikační systém ploch BV11, BV12, BC 101, BV 103, BV 106 v rámci územní studie, která bude závazným podkladem pro další rozhodování v území včetně požadovaného připojení na stávající místní komunikaci prostřednictvím plochy přestavby Z3/8 a vymezení pozice připojení na stávající silnici III/0082.

Návrh změny č. 3 ÚPNSÚ rovněž předpokládá vymezení nové místní komunikace zastavitelné plochy Z3/2 v rámci požadavku na vyhotovení územní studie, která bude závazným podkladem pro další rozhodování v území.

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje koridor územní rezervy pro pěší resp. cyklo propojení obcí Kozomín a Úžice.

### Vodohospodářské řešení

Všechny záměry jsou připojitelné na vodovodní síť a stávající či návrhovou stokovou síť. Bilance potřeb v důsledku změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín.

ozn.	výměra v ha	počet RD/BJ	EO	potřeba vody v m3/den	množství dešťových vod l/2	množství dešťových vod za 15 minut v m3
Z3/2	2,1648	20	60	10,8	160	144
Z3/5	0,7912	5	15	2,7	59	53
Z3/6	0,2174	2	6	1,08	16	14
				<b>14,58</b>	<b>235</b>	<b>212</b>

Likvidace dešťových vod z parcel rodinných domů bude jejich jímáním na pozemku,

zasakováním resp. využitím pro závlahu pozemku.

Likvidace dešťových vod z navržených komunikací bude zasakováním.

Změna č. 3 ÚPNSÚ dále vymezuje koridor pro umístění obtokového kanálu Postřížinského potoka. Polygon je vymezen v proměnné šířce tak, aby zahrnoval obě navržené varianty dle projektového podkladu, kterým je „ Protipovodňová opatření obce Kozomín – obtokový kanál“, zpracovatelského týmu ing. Lukáše Počíka, ing. Hany Pišové a ing. Mikuláše Exnera ( nedatováno ).

Využití plochy Z3/10 – plochy dopravní infrastruktury bude řešeno připojením na vodovodní síť a samostatnou ČOV s odvedením vyčištěných vod do Černávky. Vodohospodářská bilance bude stanovena konkrétním využitím plochy.

### **Energetické řešení**

Pro zastavitelnou plochu Z3/2 bude v rámci územní studie, která je závazným podkladem pro další rozhodování v území, vymezena plocha pro umístění nové trafostanice.

Zastavitelné plochy budou připojeny na stávající systém zásobování el. energií z úrovně NN.

ozn.	výměra v m <sup>2</sup>	počet RD/BJ	EO	potřeba
				el.energie v kW
Z3/2	2,1648	20	60	60,13
Z3/5	0,9116	5	15	15,13
Z3/6	0,2174	2	6	19,00
				<b>94,25</b>

Využití plochy Z3/10 – plochy dopravní infrastruktury bude řešeno připojením na distribuční soustavu na úrovni nn. Energetická bilance bude stanovena konkrétním využitím plochy.

### **Územní systém ekologické stability:**

V řešeném území se vyskytuje ÚSES lokální úrovně, který není změnou č. 3 ÚPNSÚ dotčen.

### **Limity využití území**

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín nejsou vymezeny nové limity využití území.

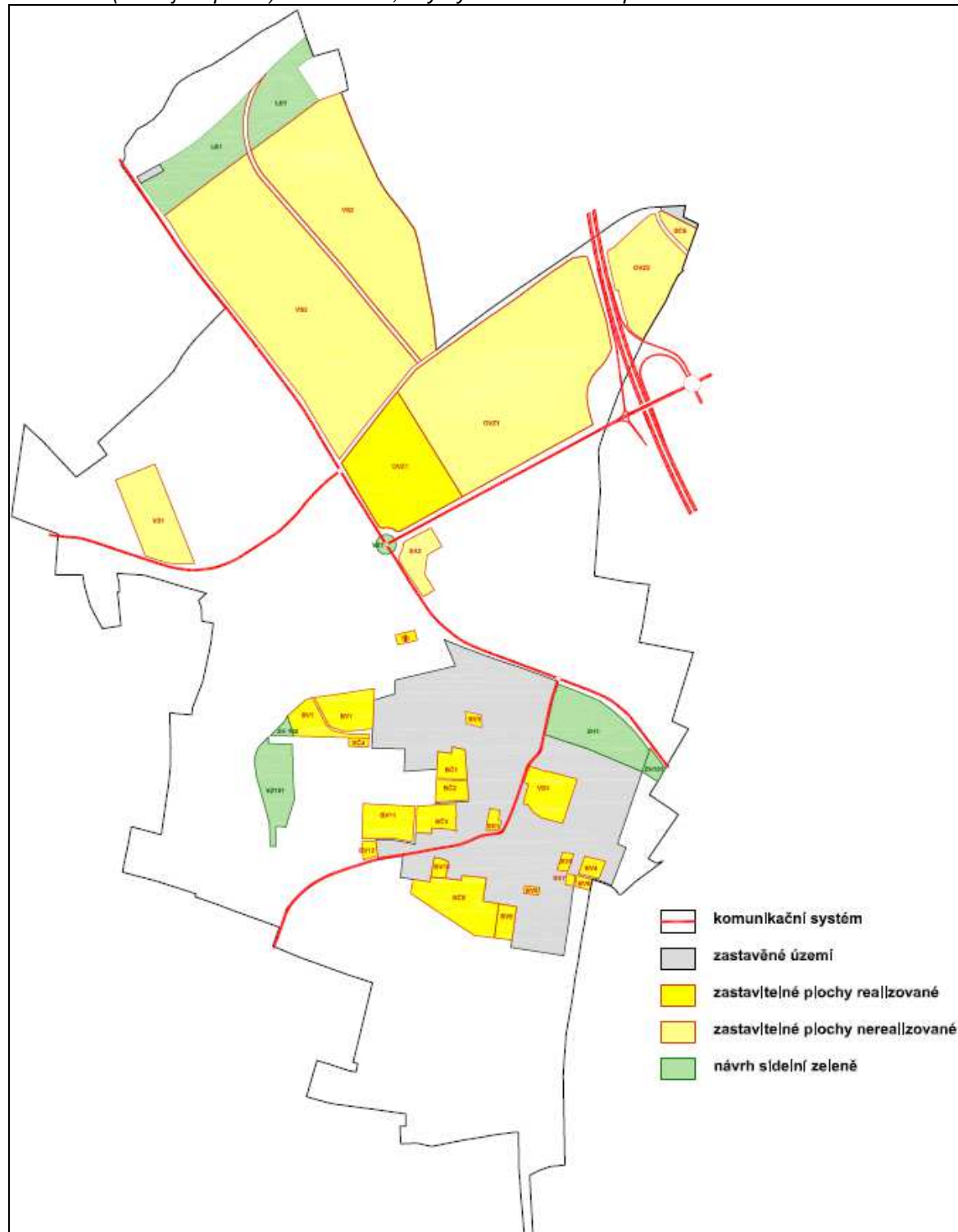
Změna č. 3 ÚPNSÚ je vyhotovena nad digitalizovanou katastrální mapou, obsahuje zakres technické infrastruktury a dalších jevů ÚAP dle databáze ORP Kralupy nad Vltavou.

### 3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezuje nové zastavitelné plochy, plochy přestavby či změny využití území jako reakci na podněty majitelů jednotlivých nemovitostí.

#### Původní ÚPNSÚ Kozomín:

Územní plán sídelního útvaru Kozomín byl vypracován ing. arch. Karlem Kadlecem v období 12.8.1996 (zahájení prací) - 16.6.1999, kdy byl schválen zastupitelstvem obce Kozomín.



Obr.: Schéma využití rozvojových ploch původního ÚPNSÚ.



Na podkladě výše uvedeného schématu je provedeno následující vyhodnocení ( rekapitulace účelného využití zastavěného území a vymezených rozvojových ploch:

Územní plán vymezil současně zastavěné území, zastavitelné území v rozlišení „návrh“ a „výhled“ a nezastavitelné území.

Zastavitelné území – návrh - je vymezeno takto:

- obytná zástavba – bydlení čisté, bydlení venkovské, lokality: BČ1 – BČ6, BV1 – BV 12
- výroba a skladování - lokality VS1, VS2
- obchodně výrobní zóna – lokality OVZ1, OVZ2
- občanská vybavenost komerční – lokality SK 1, SK2

Další rozvoj území nad rámec výše uvedených návrhových ploch – výhled – lze naplnit prostřednictvím změn územního plánu – ve změně č. 3 ÚPNSÚ plocha Z3/5.

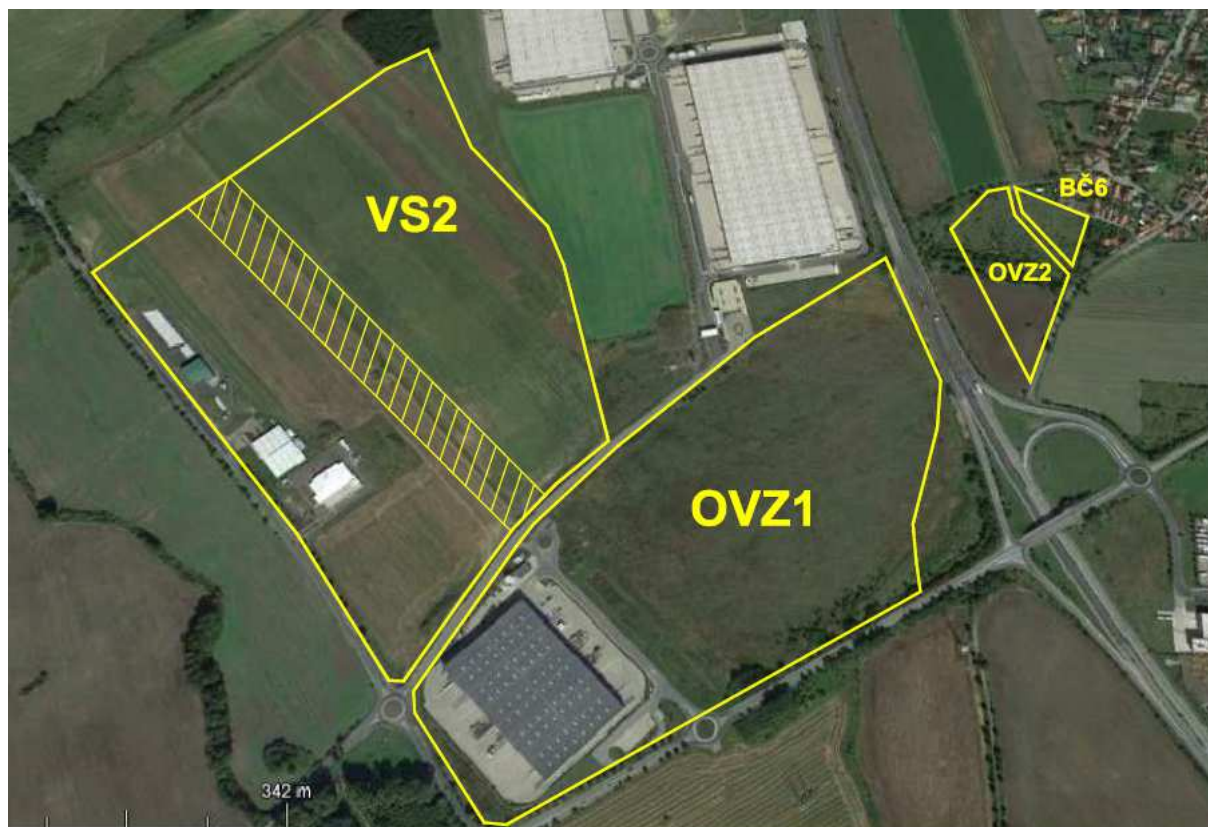
Z prostorového hlediska rozlišujeme zástavbu a rozvoj obce Kozomín a rozvoj komerčně výrobní zóny v prostoru MÚK D8 – Úžice.

### **3f.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území:**

Zastavěné území obce je využito v plném rozsahu. Změna č. 3 ÚPNSÚ toto území dále intenzifikuje převedením zahrad zastavěného území na jejich přestavbu s možností další zástavby pro čisté bydlení.

### **3f.2 Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch dle ÚPNSÚ:**

Bilance využití zastavitelných ploch – stav ÚPNSÚ:



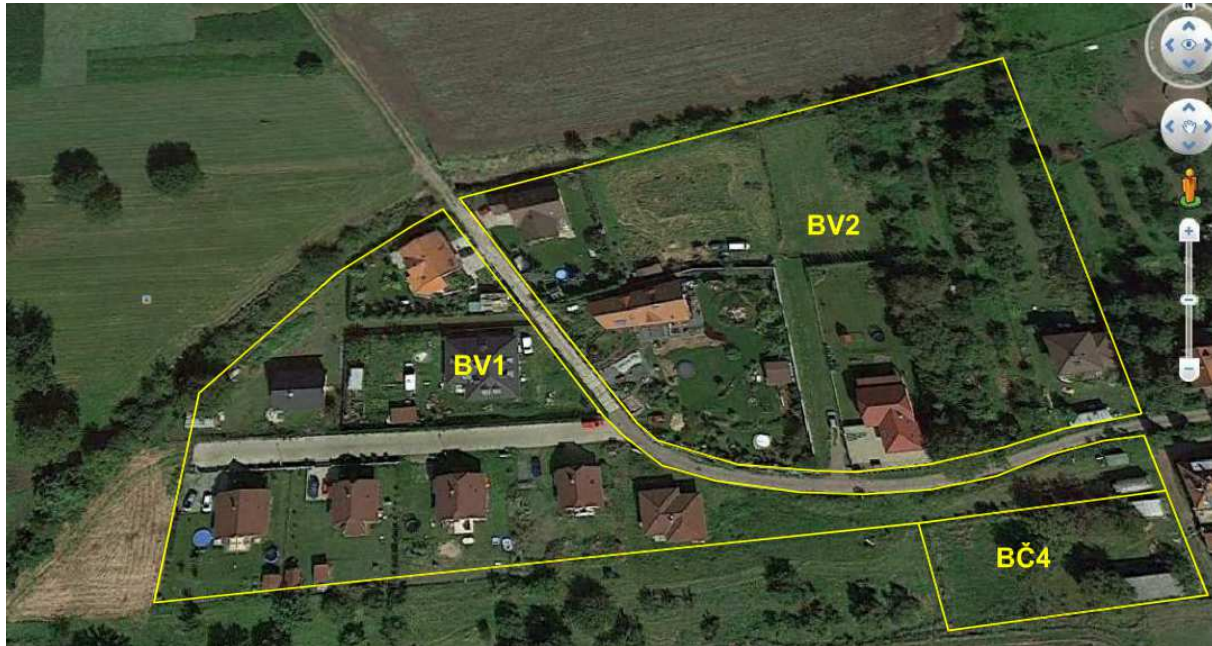
V prostoru komerčně výrobní zóny MÚK D8 - Úžice je částečně realizována investice na

zastavitelné ploše OVZ1 a to včetně okružní křižovatky na dálničním přivaděči. Ostatní plochy VS1, VS2 a OVZ1 ( zbytek ) a OVZ 2 nejsou dosud využity.

Rozšíření obce Úžice do správního území obce Kozomín prostřednictvím plochy BČ6: Tato plocha není ze strany obce Úžice naplněna.

Zastavitelná plocha SK2 je určena pro umístění čerpací stanice PHM, posice je pro tento účel unikátní a změnou územního plánu není navržena jiná lokalizace.

Severní část zastavěného území obce je využita na zastavitelných plochách BV1, BV2 a BČ4 původního ÚPNSÚ.



Zastavitelné plochy dle původního ÚPNSÚ jsou označeny BČ3 a BV11:





*Tyto plochy jsou zastavovány postupně. Střední část obce pak obsahuje plochy rezerv (rámováno čárkovanou čarou).*

*Navazující území v jižním směru je využito na ploše BV12 ÚPNSÚ.*



*Navazující území ve východním směru je zastavitelné dle ÚPNSÚ. Plocha BČ1 je využita zčásti, plocha BČ2 je zcela využita.*

*Rozvoj jižní části obce je realizován v následujícím rozsahu:*



*Plocha BČ 5 a BV 10 jsou plochy pro bydlení dle původního ÚPNSÚ. Plocha BV 10 dosud není využita, plocha BČ 5 je zastavěna ze 2/3, pro další dostavbu území jsou do lokality přivedeny inženýrské sítě.*





Navazující zastavitelné plochy BV104 a BV105 jsou vymezeny ÚPNSÚ – a využity cca z ½ plochy.

### **3f.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:**

Dle výše uvedeného vyhodnocení je zřejmé, že stávající rozsah urbanizace využívá v plném rozsahu zastavěné území a dokladuje rychlý rozvoj území odpovídající posici obce vůči regionu, komunikační síti i blízkosti hlavního města.

Změna č. 3 ÚPNSÚ tedy vymezuje další zastavitelné plochy a plochy přestavby zastavěného území na podkladě těchto kritérií:

#### **a) obec Kozomín - individuální potřeby majitelů pozemků:**

V tomto smyslu je změnou č. 3 ÚPNSÚ navržena plocha Z3/6. Představuje využití území majitelů pozemků pro rodinné domy. Obec považuje tento rozvoj za přiměřený, spontánní a je přesvědčena, že přijetí těchto ploch není v rozporu se záměrem společnosti vyjádřeným § 55, odst. 4 stavebního zákona, naopak odpovídá posici a významu obce – mimo jiné PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.



Plocha přestavby č. Z3/6

Plocha přestavby Z3/6 využívá „zadní“ trakt zahrad zastavěného území.



## **b) obec Kozomín - plošný rozvoj v severní části území:**

Změna č. 3 ÚPNSÚ předpokládá rozvoj severní části území. Obec k tomuto návrhu přistupuje na podkladě požadavku majitelů stávajících pozemků. Změna Z3/2 především intenzifikuje využití zastavěného území – zahrady, tj. jižní část zastavitelné plochy Z3/2. Tato plocha je tedy plochou přestavby zastavěného území.

Plocha je využitelná za předpokladu vytvoření podmínek pro její dopravní obsluhu a podmínek pro přivedení inženýrských sítí. Řešení nabízí umístění nové místní komunikace na severní hranu zastavěného území s připojením plochy na východní části na stávající místní komunikaci. V tomto koridoru lze rovněž uložit inženýrské sítě. Z hlediska účelného vynaložení potřebných investičních prostředků pak změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje zastavitelnou část plochy Z3/2 na plochy stávajících zahrad mimo zastavěné území. Výsledný rozvoj území pak představuje kompaktní a racionální útvar, který přirozeným způsobem uzavře severní část obce Kozomín.



## **d) další změny v území dle Z3 ÚPNSÚ**

Další změny v území nejsou z hlediska vyhodnocení § 55, odst. 4 relevantní. Jedná se o tyto změny:

- vymezení plochy pro místní komunikaci Z3/8
- vymezení plochy ochranné zeleně Z3/9
- vymezení požadavku na zpracování územní studie plochy BV11, BV12, BČ101, BV103 a BV106 platného ÚPNSÚ,
- vymezení koridoru územní rezervy pro pěší propojení obcí Kozomín a Úžice,
- vymezení koridoru obtokového kanálu Postřižínského potoka mimo zastavěné území obce pro případ odvedení balastních vod.

**Celková bilance:**

		potenciál	využito	zbývá	
				RD	ha
BČ1		5	2	3	0,2901
BČ2	realizováno	4	4		
BČ3		4	1	3	0,3726
BČ4	realizováno	1	1		
BČ5		16	10	6	1,2037
BČ6		4	0	4	0,5198
BV1		8	4	4	
BV2		8	4	4	0,6637
BV3		1	0	1	0,1369
BV4	realizováno	2	2		
BV5	realizováno	1	1		
BV6	realizováno	1	1		
BV7		1	0	1	0,0648
BV8	realizováno	1	1		
BV9	realizováno	4	4		
BV10		1	0	1	0,1357
BV11		9	1	8	0,9746
BV12		1	0	1	0,1310
		<b>72</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>4,4929</b>

Ve sledovaném období 1998 – 2015 bylo využito 36 RD = 118 obyvatel s využitím ploch zastavěného území.

Realizované stavby jsou zahrnuty do zastavěného území obce – aktualizace k 1.3.2016.

**Demografické údaje**

1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
<b>356</b>	<b>344</b>	<b>308</b>	<b>303</b>	<b>296</b>	<b>283</b>	<b>267</b>	<b>254</b>	<b>236</b>	<b>289</b>

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>289</b>	<b>271</b>	<b>263</b>	<b>254</b>	<b>261</b>	<b>255</b>	<b>250</b>	<b>265</b>	<b>271</b>	<b>267</b>

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>265</b>	<b>267</b>	<b>261</b>	<b>268</b>	<b>286</b>	<b>303</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>342</b>	<b>390</b>

2011	2012	2013	2014	2015
<b>392</b>	<b>382</b>	<b>401</b>	<b>417</b>	<b>419</b>

Saldo obyvatel 1971 - 1991 = - 67 obyvatel

Saldo obyvatel 1991 – 2015 = + 130 obyvatel

**Odborný odhad počtu obyvatel:**

Saldo ve sledovaném období 1998 – 2015 = + 130 obyvatel

Průměrný procentní nárůst obyvatel regionu na rozvojové ose D8 = 10,07 %.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

- požadavky vyplývající z demografického vývoje:	118 obyvatel	36 b.j.
- požadavky vyplývající z nechtěného soužití	30 obyvatel	10 b.j. -
<u>potenciál odpovídající rozvojové ose regionu při D8</u>	<u>40 obyvatel</u>	<u>13 b.j.</u>
součet		59 b.j.
- <u>rezerva 20%</u>		<u>15 b.j.</u>
celkem		74 b.j.

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr b.j. následovně:

- 100% bytů v rodinných domech ..... 74 b.j.
- 1 b.j. v rodinném domě = potřeba cca 1300 m<sup>2</sup> plochy včetně podílu komunikací a veřejných prostranství

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Potřeba ploch pro bydlení v rodinných domech = 1300 m<sup>2</sup> x 74 b.j. = 9,62 ha

<b>Potřeba ploch pro bydlení.....</b>	<b>cca</b>	<b>9,62 ha</b>
---------------------------------------	------------	----------------

**Návrh ploch pro bydlení:**

- nevyužitě plochy dle platného ÚPNSÚ Kozomín 4,4929 ha
- navrhované plochy pro bydlení dle změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín: 3,2938 ha

Z3/2	bydlení čisté	2,1648
Z3/5	bydlení čisté	0,9116
Z3/6	bydlení čisté	0,2174
		<b>3,2938</b>

<b>Návrh ploch pro bydlení ÚPNSÚ + Z3 ÚPNSÚ</b>	<b>7,7897 ha</b>
---	------------------

**Komentář projektanta:**

Nevyužitý podíl zastavitelných ploch dle ÚPNSÚ + návrh ploch dle změny č. 3 pokrývá základní potřebu území, tj. demografický ukazatel. Rozsah a struktura zastavitelných ploch umožňuje diferencovanou možnost naplňování území.

Původní ÚPNSÚ stanovuje výhledové plochy, které nejsou změnou č. 3 ÚPNSÚ dotčeny. Jejich zařazením prostřednictvím budoucí změny územního plánu lze reagovat na naplnění územní ve smyslu platného ÚPNSÚ resp. jeho změny č. 3 a to při zachování urbanistické koncepce obce.

#### **4a) Širší vztahy**

##### **Postavení obce v systému osídlení:**

Správní území obce Kozomín je spolu se sousední obcí Úžice jedinečné vůči MÚK D8 se současným připojením regionu včetně města Kralupy nad Vltavou a výhledovým přivedením trasy aglomeračního okruhu silnice II/101.

Obec Kozomín se tedy rozvíjí jako residenční sídlo v rozsahu současného potenciálu a dále koordinuje rozvoj ploch výroby a skladování na výše uvedeném dopravním uzlu.

Obec je v severní části v přímém kontaktu s obcí Úžice a vytváří na svém katastru pro obec Úžice rozvoj její urbanistické struktury zastavitelnými plochami.

Obec Kozomín registruje rozvoj sousední obce Postřizín – její zastavitelné plochy jsou ukončeny na vzájemné hranici katastru. Změna č. 3 ÚPNSÚ v tomto smyslu koordinuje

##### **Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury**

###### **Silniční síť ÚPNSÚ**

V návaznosti na MÚK D8 je akceptován stávající dopravní režim – s dálnicí D8 souběžně vedená silnice II/602 a původní síť silnic III. třídy, zpřístupňující navazující sídla Úžice, Odolena Vodu, Zlončice a Kralupy nad Vltavou.

ÚP akceptuje záměry Středočeského kraje na přivedení trasy aglomeračního okruhu silnice II/101.

###### **Železniční síť**

Součástí řešeného území je regionální železniční trať č. 092.

Podél západní hranice území prochází železniční vlečka do areálu Aero Vodochody.

Uspořádání území nadále umožňuje přivedení železniční vlečky z žel. stanice Úžice do prostoru ploch výroby a skladování.

###### **Účelové komunikace**

Účelové komunikace mají zásadně zemědělský účel, propojují řešené území do navazujících územních jednotek.

###### **Trasy technické infrastruktury**

Řešeným územím prochází stávající trasy VVN a VN elektro, zásobní vodovodní řad a produktovod do společnosti Synthos Kralupy.

###### **Letiště Vodochody**

Do řešeného území zasahují omezení území vyplývající z provozu letiště Vodochody.

###### **Pásma hygienické ochrany**

Do severní části řešeného území zasahuje bezpečnostní pásmo chemické výroby.

##### **Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů**

Území je vůči sousedním územním jednotkám koordinována na úrovni lokálního ÚSES, změna č. 3 ÚPNSÚ tento systém nemění.

## **4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín bylo schváleno zastupitelstvem obce Kozomín dne 11. 3. 2014.

### **Ad 1: Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

#### **Ad 1.1 Požadavky, vyplývající z PÚR a ZÚR:**

Pro zpracování změny č. 3 ÚPNSÚ nejsou kladeny konkrétní požadavky, návrh změny č. 3 ÚPNSÚ respektuje stanovené limity využití území a záměry PÚR a VÚC.

#### **Ad 1.2 Požadavky, vyplývající z ÚAP ( stávající hodnoty a limity )**

Do koordinačního výkresu změny č. 3 ÚPNSÚ jsou zapracovány výstupy z ÚAP, navrhované řešení pak není v rozporu se stanovenými limity využití území.

#### **Ad 1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů**

Součástí změny č. 3 bylo ověření jevů ÚAP. Návrh změny č. 3 ÚPNSÚ prověřil a obsahuje tyto odlišné výstupy z ÚAP:

- aktualizovanou hranici zastavěného území resp. posun režimu stav – návrh podle postupně realizované zástavby,
- zpřesnění připojení ČOV obce na stávající komunikace.

#### **Ad 1.4 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Součástí změny č. 3 ÚPNSÚ je vymezení pěšího koridoru Kozomín – Úžice resp. stanovení podmínek jeho ochrany.

Zastavitelné plochy dle změny č. 3 ÚPNSÚ jsou připojeny na dopravní a technickou infrastrukturu, v odůvodněných případech je požadováno zpřesnění rozvoje území územní studií.

Součástí změny č. 3 ÚPNSÚ je koridor obtokového kanálu Postřižínského potoka mimo zastavěné území obce.

Plocha pro místní komunikaci Z3/8 je současně vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

#### **Ad 1.5 Požadavky na rozvoj území obce**

Návrh změny č. 3 ÚPNSÚ řeší požadovaný rozvoj území prostřednictvím zastavitelných ploch a ploch změny zastavěného území.

#### **Ad 1.6 Požadavky na urbanistickou koncepci a uspořádání krajiny**

Návrh změny č. 3 ÚPNSÚ obsahuje změnu podmínek pro umístění ploch s rozdílným způsobem využití v rozsahu této kapitoly Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ.

Návrh změny č. 3 ÚPNSÚ vymezuje na zemědělsky nevyužívané / znehodnocené ) pozemky plochu veřejné zeleně.

**Ad: 1.7 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území**

Změna č. 3 ÚPNSÚ respektuje požadavky na ochranu území, akceptuje urbanistickou strukturu, ochranu stávajících přírodních ploch a zceluje kompenzační zeleň vůči zatížení území z hlediska nadmístní dopravní zátěže.

**Ad: 1.8 Další požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů / veřejné zdraví, civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, ochrana nerostných surovin, geologické stavby území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými jevy**

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín nejsou dotčeny společenské zájmy z hlediska civilní obrany, bezpečnosti státu, ochrany nerostných surovin.

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín není narušena vodohospodářská soustava. Změna č. 3 ÚPNSÚ posiluje vodohospodářskou stabilitu území vymezením koridoru obtokového kanálu Postřížínského potoka.

**Ad: 1.9 Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Změna č. 3 ÚPNSÚ není ve střetu s relevantními obecně právními předpisy.

V odůvodnění návrhu změny č. 3 je prokázán soulad změny s ochranou současných hygienických hodnot na vnitřních veřejných prostranstvích obce a chráněném prostoru navazujících obytných staveb.

**Ad:1.10 Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a rozvoj sídelní struktury**

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje rozvoj v rozsahu Zadání.

Návrh změny ÚPNSÚ č. 3 však neobsahuje plochu Z3/3 – tato byla vyhodnocena jako již implementovaná do stávajících rozvojových ploch ve smyslu platného ÚPNSÚ.

**Ad 2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Návrh změny č. 3 ÚPNSÚ vymezuje koridor územní rezervy pro pěší propojení Kozomín – Úžice. Tímto návrh změny č. 3 ÚPNSÚ reaguje na požadavek ad 1.4. Zadání změny č. 3.

**Ad 3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací**

Změna č. 3 zařazuje plochu Z3/8 jako stavbu dopravní infrastruktury na pozemku č. 154/18 jako veřejně prospěšnou stavbu pro umístění přístupové komunikace na zastavitelnou plochu bydlení ( lokalita Z6 dle ÚPNSÚ ).

**Ad 4. 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**

Změna č. 3 ÚPNSÚ vymezuje požadavek vyhotovení územní studie pro plochy Z6, Z7, Z14 + BV 11 původního ÚPNSÚ a dtto pro plochu Z3/2 změny č. 3 ÚPNSÚ. V obou případech stanoví požadavek na uspořádání zástavby, vedení místních komunikací, velikost a parametry veřejných prostranství.

**Ad 6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 3 ÚPNSÚ je vyhotovena ve shodě se Zadáním.  
Změna č. 3 je provedena nad aktuální mapou katastru nemovitostí.

**Ad 7. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Dotčený orgán nestanovil ve svém stanovisku k Zadání změny č. 3 ÚPNSÚ požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚPNSÚ na udržitelný rozvoj.

**Ad 8. Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání**

Další podmínky dotčených orgánů nebyly Zadáním změny č. 3 ÚPNSÚ vymezeny.

**4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č.3 ÚPNSÚ Kozomín resp. řešené území navazuje na zastavěné území sousedních územních jednotek Úžice a Postřizín.

V obou případech rozsah změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín respektuje navazující urbanistickou strukturu, resp. eliminuje slabé stránky kontaktních ploch.

Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vymezuje koridor pro obtokový kanál Postřizínského potoka mimo jádrové plochy Kozomína s cílem ochránit jeho zastavěné území před balastními vodami. Potřeba odpovídá předpokládané urbanizaci obce Postřizín, tedy území, nacházejícího se gravitačně nad řešeným územím obce Kozomín, přičemž navržená a postupně realizovaná koncentrovaná obytná zástavba v obci Postřizín vytváří v tomto smyslu reálné riziko.

Další potřeba koordinace vůči sousedním územním jednotkám nebyla zjištěna projektantem a ani nevyplývá z požadavků dotčených orgánů.



**4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa**

**Rekapitulace:**

<b>Rozvoj území dle změny č. 3 ÚPNSÚ celkem:</b>	<b>8,2131 ha, z toho ZPF 8,1410 ha:</b>
- z toho urbanizované plochy:	3,8584 ha
- z toho veřejná zeleň:	4,2826 ha
<b>Lokalizace zastavitelných ploch:</b>	
- změna využití zastavěného území:	0,5089 ha
- nové zastavitelné plochy:	7,6321 ha
<b>Navržené funkce urbanizovaných ploch:</b>	
- bydlení čisté:	3,1734 ha
- dopravní infrastruktura	0,6056 ha

4d 1) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

označení lokality změny	navržené využití	výměra ( ha )	výměra ZPF ( ha )	BPEJ	druh	poloha vzhledem k zastav. území
Z3/2	bydlení čisté	2,1648	0,2853	1 19 01	zahrada	uvnitř
			0,3532	1 19 01	sad	vně
			1,5263	1 19 01	orná	vně
Z3/5	bydlení čisté	0,9116	0,4226	2 06 00	orná	vně
			0,0065	2 26 01	orná	vně
			0,4312	2 06 00	zahrada	vně
			0,0513	2 26 01	zahrada	vně
Z3/6	bydlení čisté	0,2174	0,2174	1 05 01	zahrada	uvnitř
Z3/8	místní komunikace	0,0311	0,0140	1 19 01	sad	vně
			0,0031	1 19 01	orná	uvnitř
			0,0050	1 37 16	orná	uvnitř
Z3/9	veřejná zeleň	4,2826	0,7061	1 19 01	orná	vně
			3,5134	1 19 04	orná	vně
Z3/10	dopravní infrastruktura	0,6056	0,6056	1 06 00	orná	vně
				1 05 01	orná	vně
rozvoj území celkem		<b>8,2131</b>				
z toho půdní fond			<b>8,1410</b>			

Členění záborů do tříd ochrany půdního fondu dle BPEJ:

označení lokality změny	navržené využití	výměra ( ha )	výměra ZPF ( ha )	BPEJ	třída ochrany ZPF			
					II.	III.	IV.	V.
Z3/2	bydlení čisté	2,1648	2,1648	1 19 01		2,1648		
Z3/5	bydlení čisté	0,9116	0,8538	2 06 00	0,8538			
			0,0578	2 26 01	0,0578			
Z3/6	bydlení čisté	0,2174	0,2174	1 05 01	0,2174			
Z3/8	místní komunikace	0,0311	0,0171	1 19 01		0,0171		
			0,0050	1 37 16				0,005
Z3/9	veřejná zeleň	4,2826	0,7061	1 19 01		0,7061		
			3,5134	1 19 04			3,5134	
Z3/10	dopravní infrastruktura	0,6056	0,6056	1 06 00	0,5914			
				1 05 01	0,0142			
	rozvoj území celkem	8,2131						
	z toho půdní fond		8,1410		1,7346	2,888	3,5134	0,0050

**4d 2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:**

Zábory ZPF dle změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín nezasahují do ploch s uskutečněnými investicemi do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

**4d 3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:**

Funkční areály zemědělské prvovýroby nejsou změnou č. 3 ÚPSÚ Kozomín dotčeny. Kapitola 1f) výrokové části umožňuje alternativní využití stávajících areálů zemědělské výroby pro nerušící výrobu a služby.

**4d 4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení,**

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	84,1
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	92,2
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	0,3
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	13,5
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	1,9
Podíl lesů z celkové výměry (%)	0,5
Orná půda - rozloha (ha)	211
Chmelnice - rozloha (ha)	-
Vinice - rozloha (ha)	-
Zahrady - rozloha (ha)	10,0
Ovocné sady - rozloha (ha)	7,0
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	1,0
Lesní půda - rozloha (ha)	1,0
Vodní plochy - rozloha (ha)	5,0
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	9,0
Ostatní plochy - rozloha (ha)	27,0
Zemědělská půda - rozloha (ha)	228
Celková výměra (ha)	272

Z celkové výměry obce - 272 ha, tvoří zemědělská půda 228 ha, tj. 84,1 % celkové výměry.

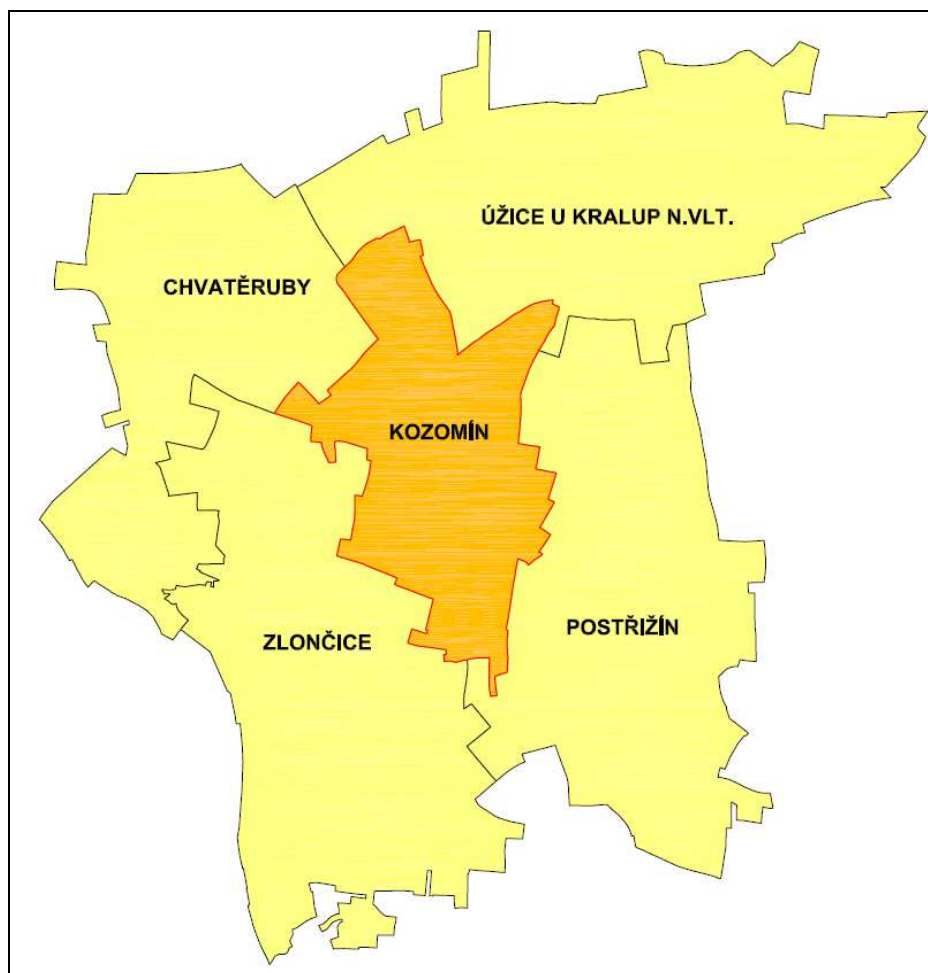
Ekologická stabilita není změnou č. 3 ÚPNSÚ Kozomín ohrožena, rozvoj obce Kozomín mimo hranice zastavěného území nezasahuje do kompaktních ploch zemědělské půdy. Navrhované zastavitelné plochy jsou umístěny mimo prvky ochrany přírody.

Zpětná vazba mezi navrhovanými zastavitelnými plochami a ochranou vodních toků a území před znehodnocením vlivem změny vodohospodářského uspořádání není v řešeném území aktuální. Zástavba se nachází mimo údolnice vodních toků, Sklon rostlého terénu na zastavitelných plochách nezakládá možnost eroze.

Navržené úpravy nevyvolají jiné porušení zemědělského půdního fondu např. zamokřením..

#### **4d 5) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území**

Řešené území tvoří jediný katastr – Kozomín.  
Schéma katastrů sousedních územních jednotek:



**4d 6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.**

Územní plán obce Kozomín byl vydán 16. 6. 1999.

Území obce bylo postupně urbanizováno, přičemž plochy pro bydlení a občanskou vybavenost byly v r. 2009 vyčerpány, tzn. že jsou zastavěny, anebo prodány za účelem stavby a nacházejí se v různých fázích projektové přípravy či realizace.

Změna č. 3 ÚPNSÚ nemůže s odkazem na § 55, odst. 4 vymezovat další zastavitelné plochy aniž by platné rozvojové plochy nebyly již využity a nebyla prokázána potřeba vymezení ploch nových.

Obec Kozomín respektuje toto ustanovení stavebního zákona a nový plošný rozvoj obce nepřipouští. Změny v území dle změny č. 3 ÚPNSÚ jsou výrazně individuálního charakteru, o změnu tedy žádají konkrétní majitelé konkrétních pozemků. Obec těmto podnětům vychází vstříc a předpokládá, že tímto individuálním přístupem neporušuje smysl a význam ustanovení § 55, odst. 4.

Obec Kozomín je připravena absorbovat požadovaný rozvoj – odpovídá tomu stav technické infrastruktury, místních komunikací a umístění obce v regionu resp. na dopravní síti.

Z urbanistického hlediska tvoří rozvoj obce Kozomín ve smyslu této změny č. 3 ÚPNSÚ kompaktní sídelní útvar – zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, systém místních komunikací, technickou infrastrukturu obce a nezasahují do limitů využití území a jiných záměrů ve smyslu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, politiky územního rozvoje ČR a územně analytických podkladů ORP Kralupy nad Vltavou.

Z celkového záboru 46,4035 ha se jedná o 39,2082 ha orné půdy, přičemž pro zastavitelné plochy připadá 17,0465 ha, zbývající zábor ZPF přísluší pro veřejnou zeleň, kterou obec eliminuje enormní zatížením území nadmístní dopravní a technickou infrastrukturou a souvisejícími komerčními aktivitami.

**Srovnání s jiným možným řešením:**

Změna č. 3 řeší podněty jednotlivých vlastníků konkrétních pozemků.

Smyslem změny č. 3 je tedy tyto podněty vyhodnotit a zapracovat.

Plošným rozvojem v tomto smyslu je pouze severní část zastavitelné plochy Z3/2. Vymezená plocha vně zastavitelného území = 0,9442 ha je alternativou, o kterou lze rozvoj území dle změny č. 3 omezit, aniž by ostatní náležitosti změny č. 3 ÚPNSÚ a jejich vzájemné souvislosti byly znehodnoceny. Připomínáme, že v tomto případě se jedná výhradně o urbanistické resp. ekonomické hledisko: pro zpřístupnění části Z3/2 v zastavěném území je ideální vedení nové místní komunikace podél severní hranice zastavěného území. Oboustranné využití této komunikace = rozvoj 0,9442 ha mimo zastavěné území, se tedy z tohoto hlediska nabízí a změna č. 3 ÚPNSÚ je proto vymežila.

Součástí změny č. 3 ÚPNSÚ je nové využití pozemku č. 186. Změna č. 3 ÚPNSÚ řeší konkrétní požadavek majitele pozemku bezprostředně navazujícího na silniční soustavu – okružní křižovatku silnice II/608 ( stará teplická silnice ) a odbočku na Kralupy nad Vlt. Jedná se o izolovaný pozemek zemědělské půdy bez vazby na další ornou půdu. S ohledem na konfiguraci území vyjmuté této plochy ze ZPF nepředstavuje narušení potenciálu území z hlediska zemědělské prvovýroby.

**Specifikace záborů podle parcel a BPEJ:**

ozn.	parcela	OP	sad	zahrada	ostatní	BPEJ
		ha	ha	ha	ha	
Z3/2	176/3		0,191			1 19 01
	176/5		0,1622			1 19 01
	176/23	0,1824				1 19 01
	176/24	0,1214				1 19 01
	176/25	0,1748				1 19 01
	176/26			0,1653		1 19 01
	176/27			0,12		1 19 01
	176/28	0,0827				1 19 01
	176/30	0,3288				1 19 01
	176/55	0,3076				1 19 01
	176/76	0,3286				1 19 01
součet		1,5263	0,3532	0,2853		
Z3/5	55/1	0,1880				2 06 00
		0,0065				2 26 01
	55/2		0,4312			2 06 00
			0,0513			2 26 01
	55/3	0,0141				2 06 00
	55/5	0,2205				2 06 00
	součet		0,4291	0,4825		
Z3/8	154/3	0,0019				1 19 01
	154/4		0,0140			1 19 01
	154/5				0,0090	1 19 01
	154/18	0,0012				1 19 01
		0,0050				1 37 16
součet		0,0081	0,0140		0,0090	
Z3/9	165/1	0,1448				1 19 01
		0,5648				1 19 04
	166/1	0,0373				1 19 01
		0,8314				1 19 04
	166/3	0,0104				1 19 01
		2,1172				1 19 04
	166/4	0,0037				1 19 01
	166/6	0,0033				1 19 01
	169/1	0,0064				1 19 01
	169/2	0,5002				1 19 01
	176/2	4,2195			0,0631	
součet		4,2195			0,0631	
Z3/10	186	0,5914				1 06 00
		0,0142				1 05 01

#### **Ochrana horninového prostředí:**

V řešeném území se omezení využití území z hlediska aplikace Horního zákona nevyskytují.

#### **Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa ( PUPFL )**

Zábor pozemků, určených k plnění funkce lesa není změnou č. 3 ÚPNSÚ vymezen.



## 5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

- N 01 - BOR Biotechnology, a.s., Novodvorská 994/138, 142 00 Praha 4 - Bráník; ze dne 31.08.2016 a 01.09.2016, č.j.: MUKV 45393/2016 VYST a MUKV 45231/2016 VYST

*Dovolujeme si Vás naléhavě požádat, abyste přijali níže uvedené námitky a připomínky k návrhu řešení Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru (dále i jen ÚPNSÚ) obce Kozomín, které podáváme v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*

*Námitky vlastníků pozemků v k.ú. Kozomín dotčených návrhem řešení „Změny č. 3 ÚPNSÚ obce Kozomín“ podle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Společnost BOR Biotechnology a.s., jako vlastník pozemků parc. Č. 51/1, 51/14, 51/23, 51/28, 51/34 a 301/16 v k.ú. Kozomín – tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 234 pro obec a k.ú. Kozomín a společnost L.S. Czech Real Estates s.r.o., jako vlastník pozemku parc.č. 301/13 v k.ú. Kozomín, LV č. 406 pro k.ú. Kozomín, jejichž pozemky jsou dotčeny návrhem řešení „Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín“ podávají dle ustanovení § 52 odst. 2 Zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, následující námitky:*

- 1) *Nesouhlasíme s navrženým řešením Změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín, protože tato změna zcela opomíjí platnou změnu č. 1 ÚPNSÚ Kozomín, na základě které připravila společnost BOR Biotechnology a.s. v obci Kozomín významnou investiční akci, k alespoň částečné obnově české výroby tissue papírů, kterých byla Česká republika vývozcem, a které se nyní do ČR dovážejí z 95%. Tento projekt nemá žádný významný negativní vliv na životní prostředí, jak prokázalo řízení EIA ukončené souhlasným závazným stanoviskem příslušného úřadu dne 30.10.2015*

*Odůvodnění - Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín byla původně připravena ve formě, kdy byla tato změna zakomponována do platného územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín – ve znění změny č. 1 ÚPNSÚ. Je skutečností, že Krajský soud v Praze dne 17.08.2015 vydal rozsudek č.j.: 50 A/2015-90, kterým zrušil změnu č. 1 ÚPNSÚ Kozomín. Proti tomuto rozsudku podala obec Kozomín kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl, a dne 13.7.2016 vydal rozsudek č.j. 1As 201/2015 – 181, kterým rozsudek Krajského soudu zrušil a vrátil se svými pokyny tomuto soudu k dalšímu řízení. V době, kdy platilo zrušení Změny č. 1 ÚPNSÚ Kozomín, vyhotovil dne 28.04.2016 zpracovatel územního plánu upravenou dokumentaci Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín pro veřejné projednání, ze které byly vypuštěny veškeré účelové plochy schválené Změnou č. 1 ÚPNSÚ Kozomín. A v této verzi byla návrh Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín vyvěšen i pro veřejné projednání, ke kterému došlo dne 24.08.2016, tedy v době, kdy na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu – byla však nadále platná Změna č. 1 ÚPNSÚ Kozomín. Takže pokud by byla Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín schválena ve verzi, která byla vyvěšena k veřejnému projednání návrhu Změny č. 3, došlo by tím ke zrušení stávající platné Změny č. 1 ÚPNSÚ Kozomín, schválené Zastupitelstvem obce Kozomín dne 25.04.2012, což by vážně poškodilo společnost BOR Biotechnology a.s., jako vlastníka výše uvedených dotčených pozemků, i jako oprávněného investora.*

*Z výše uvedených důvodů požadujeme:*

- *Za stávajícího právního stavu, kdy je v platnosti změna č. 1 ÚPNSÚ Kozomín, požadujeme, aby byl územní plán vydán ve formě původně navrhované Změny č. 3, kdy tato změna byla zakreslena do platného územního plánu obce Kozomín, ve znění Změny č. 1 ÚPNSÚ Kozomín.*
- *Zásadně nelze souhlasit ani s tím, aby byla Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín schválena ve formě, která byla vyvěšena k veřejnému projednání návrhu této změny v případě, že Krajský soud v Praze – z nějakého jiného důvodu – zruší Změnu č. 1 ÚPNSÚ Kozomín. V tomto případě lze důvodně očekávat podání nové kasační stížnosti a nelze vyloučit, že Nejvyšší správní soud opět kasační stížnosti vyhová a rozsudek Krajského soudu zruší a vrátí tomuto soudu k dalšímu řízení. V tomto případě by následně muselo dojít k nejednoznačnému právnímu stavu, kterým by mohla být poškozena nejen naše společnost, ale i další vlastníci pozemků v obci Kozomín. Pro případ, že by mělo dojít k situaci, že bude schválena Změna č. 3 ÚPNSÚ Kozomín po případném vydání nového rozsudku Krajského soudu v Praze, kterým by tento soud opět zrušil Změnu č. 1 ÚPNSÚ Kozomín naléhavě požadujeme:*

- *Aby do výrokové části „Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín“, nejlépe do závěru kapitoly 1b) oddíl první – „Zásady celkové koncepce rozvoje obce“ byla doplněna věta – pokud bude v rámci soudních řízení zrušeno rozhodnutí soudu, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna územního plánu obce Kozomín, je platný územní plán pro změnu č. 3, ve znění Změny č. 1 územního plánu obce Kozomín.*
- *Případně, aby byla výkresová část Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín doplněna o vyznačené (např. šrafované) plochy, ke kterým bude uveden odkaz – např. „Zastavitelné plochy a koridory dle Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín.*

#### **Odůvodnění vypořádání námítky N 01- 1:**

**Námítce se nevyhovuje.** Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem, který byl schválen zastupitelstvem obce Kozomín dne 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín. Proti tomuto rozsudku podala obec Kozomín kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl, a dne 13.7.2016 vydal rozsudek č.j. 1As 201/2015 – 181, kterým rozsudek Krajského soudu zrušil a vrátil se svými pokyny tomuto soudu k dalšímu řízení. I kdyby Změna č. 1 byla zakreslena do Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín, neznamena to, že po možném zrušení Změny č. 1 by byla i nadále v platnosti. Dle § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti. Stavební zákon pro tuto činnost neurčuje konkrétní lhůtu.

V praxi někdy dochází k souběžnému pořizování dvou i více vzájemně nekolidujících změn územního plánu, u nichž lze předpokládat vydání v krátkém časovém úseku po sobě.

Při úvahách o lhůtě pro zajištění vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny je třeba zvážit následující skutečnosti. Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1, správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Zároveň dle § 6 odst. 2 téhož zákona správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Uplatňuje tedy zásadu procesní ekonomie a zásadu hospodárnosti. Zároveň podle § 165 stavebního zákona je pořizovatel povinen poskytnout územní plán stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

S ohledem na výše uvedené Ministerstvo pro místní rozvoj připouští, aby pořizovatel zajistil vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav až po vydání jeho změn pořizovaných současně, nikoliv okamžitě po vydání každé ze změn. Zároveň tak však musí být učiněno v krátkém časovém úseku, bez zbytečných průtahů, za což Ministerstvo pro místní rozvoj v tomto případě považuje, mimo jiné s ohledem na obvyklou frekvenci zasedání zastupitelstva, nejdéle 3 měsíce od vydání první ze souvisejících změn. Pokud by mezi vydáním jednotlivých souvisejících změn byl interval delší, bylo by nutno zpracovat vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jednotlivých změn.

Pořizovatel zajistí po vydání Změny č. 3 ÚPSÚ vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav, pokud v té době bude v platnosti i Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín, bude i tato Změna zahrnuta do právního stavu.

Nelze na základě výše uvedeného do výrokové části „Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín“, nejlépe do závěru kapitoly 1b) oddíl první – „Zásady celkové koncepce rozvoje obce“ doplnit větu – pokud bude v rámci soudních řízení zrušeno rozhodnutí soudu, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna územního plánu obce Kozomín, je platný územní plán pro změnu č. 3, ve znění Změny č. 1 územního plánu obce Kozomín. Změna č. 1 ÚPSÚ obce

Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem a nelze její platnost určovat v závazné části Změny č.3 ÚPSÚ obce Kozomín.

- 2) *Nesouhlasíme s přeřazením plochy Z5 určené dle platného územního plánu (ve znění Změny 1 územního plánu obce Kozomín, která je v současné době platná) jako plocha zastavitelná – určená pro výrobu a skladování, do ploch nezastavitelného území – s využitím orná půda. Součástí této plochy je pozemek p.č. 301/16 v k.ú. Kozomín, který je ve vlastnictví naší společnosti, a který jsme zakoupili k realizaci záměru „Papírna BOR Biotechnology Kozomín“, posouzeného z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí pod číslem záměru STC 1856, ke kterému příslušný úřad vydal Souhlasné závazné stanovisko EIA.*

*Odůvodnění - Připravovaná výroba tissue papírů je v pro investora důležitá nejen z hlediska podnikatelského záměru a z hlediska jeho snahy o zvýšení soběstačnosti České republiky v zajištění tohoto strategického výrobku, ale z hlediska souvisejících projektů, které investor včlenil do svého projektu výstavby závodu na tissue papírů z dovážené buničiny, se stala důležitou i pro obec Kozomín. Nedílnou součástí projektu „Papírna BOR Biotechnology Kozomín“, se stala úprava hráze malé vodní nádrže Kozomín, včetně vybudování výpustního objektu, rekonstrukce bezpečnostního přelivu, úprava podhrází této malé vodní nádrže a vybudováním funkčního rozdělovacího objektu Postřižínského potoka, který zabezpečí, že do starého koryta vodního toku bude odtékat pouze nezbytně potřebný hygienický průtok, zatímco zbývající vody recipientu budou odváděny kapacitním korytem bezejmenné vodoteče do vodního toku Černávky. K zabezpečení neškodného odtoku i přívalových dešťových vod vodními toky v obci Kozomín se součástí projektu stalo i vyčištění koryta Postřižínského potoka a navazující bezejmenné vodoteče.*

*Z výše uvedených důvodů požadujeme:*

- *Za právního stavu, kdy je v platnosti Změna č. 1 ÚPNSÚ Kozomín, požadujeme, aby byla plocha Z5 zakreslena i do Změny č. 3 územního plánu, tak jak byla ve Změně č. 3 zakreslena při jejím původním návrhu, zpracovaném v roce 2014.*
- *Za právního stavu, kdy by Krajský soud vydal rozsudek, kterým by znovu zrušil Změnu č.1 územního plánu obce Kozomín, požadujeme, aby:*
  - *do výrokové části „Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín“, nejlépe do závěru kapitoly 1b) – oddíl první – „Zásady celkové koncepce rozvoje obce“ byla doplněna věta – „pokud bude v rámci soudních řízení zrušeno rozhodnutí soudu, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna územního plánu obce Kozomín, je platný územní plán pro změnu č. 3, ve znění změny č. 1 územního plánu obce Kozomín“.*
  - *Případně aby byla výkresová část Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín doplněna o vyznačené (např. šrafované), plochy, kterým bude uveden odkaz – např. „Zastavitelné plochy a koridory dle Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín“.*

#### **Odůvodnění vypořádání námítky N 01- 2:**

**Námítce se nevyhovuje.** Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem, který byl schválen zastupitelstvem obce Kozomín dne 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín. Proti tomuto rozsudku podala obec Kozomín kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl, a dne 13.7.2016 vydal rozsudek č.j. 1As 201/2015 – 181, kterým rozsudek Krajského soudu zrušil a vrátil se svými pokyny tomuto soudu k dalšímu řízení. I kdyby Změna č. 1 byla zakreslena do Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín, neznamená to, že po možném zrušení Změny č. 1 by byla i nadále v platnosti. Dle § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti. Stavební zákon pro tuto činnost neurčuje konkrétní lhůtu.

V praxi někdy dochází k souběžnému pořizování dvou i více vzájemně nekolidujících změn územního plánu, u nichž lze předpokládat vydání v krátkém časovém úseku po sobě.

Při úvahách o lhůtě pro zajištění vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny je třeba zvážit následující skutečnosti. Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1, správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Zároveň dle § 6 odst. 2 téhož zákona správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Uplatňuje tedy zásadu procesní ekonomie a zásadu hospodárnosti. Zároveň podle § 165 stavebního zákona je pořizovatel povinen poskytnout územní plán stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

S ohledem na výše uvedené Ministerstvo pro místní rozvoj připouští, aby pořizovatel zajistil vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav až po vydání jeho změn pořizovaných současně, nikoliv okamžitě po vydání každé ze změn. Zároveň tak však musí být učiněno v krátkém časovém úseku, bez zbytečných průtahů, za což Ministerstvo pro místní rozvoj v tomto případě považuje, mimo jiné s ohledem na obvyklou frekvenci zasedání zastupitelstva, nejdéle 3 měsíce od vydání první ze souvisejících změn. Pokud by mezi vydáním jednotlivých souvisejících změn byl interval delší, bylo by nutno zpracovat vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jednotlivých změn.

Pořizovatel zajistí po vydání Změny č. 3 ÚPSÚ vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav, pokud v té době bude v platnosti i Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín, bude i tato Změna zahrnuta do právního stavu.

Nelze na základě výše uvedeného do výrokové části „Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín“, nejlépe do závěru kapitoly 1b) oddíl první – „Zásady celkové koncepce rozvoje obce“ doplnit větu – pokud bude v rámci soudních řízení zrušeno rozhodnutí soudu, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna územního plánu obce Kozomín, je platný územní plán pro změnu č. 3, ve znění Změny č. 1 územního plánu obce Kozomín. Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem a nelze její platnost určovat v závazné části Změny č.3 ÚPSÚ obce Kozomín.

- 3) *Nesouhlasíme s vypuštěním zákresu koridoru pro přímé dopravní připojení areálu „Technologie pro zpracování biomasy, odpadního dřeva a ostatních dřevních hmot pro peletizaci Kozomín“ k silnici č. II/608. Na potřebě realizace tohoto dopravního spojení jsme se dohodli s obcí Kozomín při zahájení výstavby areálu Kozomín a přislíbili jeho realizaci. Koridor tohoto přímého dopravního spojení se týká pouze pozemků p.č. 51/1, 51/28 a 51/14 v k.ú. Kozomín, jejichž jsme vlastníky.*

*Odůvodnění - Společnost BOR Biotechnology a.s. chce dostát svému příslibu, který dala obci Kozomín, že do areálu „Technologie pro zpracování biomasy, odpadního dřeva a ostatních dřevních hmot pro peletizaci Kozomín“ vybuduje přímé dopravní napojení na silnici II/608. Bez vyznačení koridoru pro tuto komunikaci v územně plánovací dokumentaci obce, je však získání povolení k vybudování této komunikace více než problematické, přičemž realizace této stavby bude nejen ku prospěchu obyvatel obce Kozomín, ale i dalších, po stávající silnici č. III/0082 projíždějících řidičů.*

*Z výše uvedených důvodů požadujeme:*

- *Za právního stavu, kdy je v platnosti Změna č. 1 ÚPNSÚ Kozomín, požadujeme, aby byl koridor pro přístupovou komunikaci do areálu společnosti BOR Biotechnology a.s. v obci Kozomín zakreslen i do Změny č. 3 územního plánu, tak jak byla tato komunikace zakreslena ve Změně č. 3 ÚPNSÚ Kozomín při jejím původním návrhu v roce 2014.*
- *Za právního stavu, pokud by došlo k situaci, že by Krajský soud v Praze v novém řízení vydal rozsudek, kterým by opět z nějakého důvodu zrušil Změnu č.1 územního plánu obce Kozomín, požadujeme, aby:*

- do výrokové části „Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín“, nejlépe do závěru kapitoly 1b) – oddíl první – „Zásady celkové koncepce rozvoje obce“ byla doplněna věta – „pokud bude v rámci soudních řízení zrušeno rozhodnutí soudu, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna územního plánu obce Kozomín, je platný územní plán pro změnu č. 3, ve znění Změny č. 1 územního plánu obce Kozomín“.
- Případně aby byla výkresová část Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín doplněna o vyznačené (např. šrafované), plochy, kterým bude uveden odkaz – např. „Zastavitelné plochy a koridory dle Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín“.

### **Odůvodnění vypořádání námítky N 01- 3:**

**Námítce se nevyhovuje.** Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem, který byl schválen zastupitelstvem obce Kozomín dne 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín. Proti tomuto rozsudku podala obec Kozomín kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl, a dne 13.7.2016 vydal rozsudek č.j. 1As 201/2015 – 181, kterým rozsudek Krajského soudu zrušil a vrátil se svými pokyny tomuto soudu k dalšímu řízení. I kdyby Změna č. 1 byla zakreslena do Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín, neznamena to, že po možném zrušení Změny č. 1 by byla i nadále v platnosti. Dle § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti. Stavební zákon pro tuto činnost neurčuje konkrétní lhůtu.

V praxi někdy dochází k souběžnému pořizování dvou i více vzájemně nekolidujících změn územního plánu, u nichž lze předpokládat vydání v krátkém časovém úseku po sobě.

Při úvahách o lhůtě pro zajištění vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny je třeba zvážit následující skutečnosti. Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1, správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Zároveň dle § 6 odst. 2 téhož zákona správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Uplatňuje tedy zásadu procesní ekonomie a zásadu hospodárnosti. Zároveň podle § 165 stavebního zákona je pořizovatel povinen poskytnout územní plán stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

S ohledem na výše uvedené Ministerstvo pro místní rozvoj připouští, aby pořizovatel zajistil vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav až po vydání jeho změn pořizovaných současně, nikoliv okamžitě po vydání každé ze změn. Zároveň tak však musí být učiněno v krátkém časovém úseku, bez zbytečných průtahů, za což Ministerstvo pro místní rozvoj v tomto případě považuje, mimo jiné s ohledem na obvyklou frekvenci zasedání zastupitelstva, nejdéle 3 měsíce od vydání první ze souvisejících změn. Pokud by mezi vydáním jednotlivých souvisejících změn byl interval delší, bylo by nutno zpracovat vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jednotlivých změn.

Pořizovatel zajistí po vydání Změny č. 3 ÚPSÚ vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav, pokud v té době bude v platnosti i Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín, bude i tato Změna zahrnuta do právního stavu.

Nelze na základě výše uvedeného do výrokové části „Změny č. 3 ÚPNSÚ Kozomín“, nejlépe do závěru kapitoly 1b) oddíl první – „Zásady celkové koncepce rozvoje obce“ doplnit větu – pokud bude v rámci soudních řízení zrušeno rozhodnutí soudu, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna územního plánu obce Kozomín, je platný územní plán pro změnu č. 3, ve znění Změny č. 1 územního plánu obce Kozomín. Změna č. 1 ÚPSÚ obce



Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem a nelze její platnost určovat v závazné části Změny č.3 ÚPSÚ obce Kozomín.

- **N 02 - Vertich Rudolf, nar. 22.1.1953, bydl. Kozomín 83, 277 45 ; ze dne 25.08.2016 č.j.: MUKV 44203/2016 VYST**

*Podal jsem řádnou žádost o zařazení pozemků p.č. 176/38 v k.ú. Kozomín o výměře 593m<sup>2</sup> a p.č. 176/32 v k.ú. Kozomín o výměře 3018m<sup>2</sup>. Požadoval jsem, aby zmiňované pozemky byly zařazeny do územního plánu za účelem výstavby RD. Při veřejném projednání Změny č. 3 dne 24.08.2016 bylo zjištěno, že se moje žádost postrádá a uvedené pozemky nejsou zařazeny do změny. Žádám o nápravu, tj. zařazení pozemků do změny ÚP č. 3, návaznost na plochu Z 3/2.*

**Odůvodnění vypořádání námítky N 02:**

**Námítce se nevyhovuje.** Žádost o zastavění pozemků byla podána do souboru Změn č. 1 ÚPSÚ Kozomín. V rámci projednání této změny č. 1 nebyly pozemky zařazeny do ploch určených pro bydlení a jejich funkce zůstala zachována tak, jak byla navržena v platném územním plánu sídelního útvaru obce Kozomín ZH - zahrady a sady. Pořizovatel v rámci pořízení Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín neobdržel žádný návrh na změnu pozemků parc. č. 176/38 a 176/32 v k.ú. Kozomín. Pozemky se nacházejí dle platného územního plánu obce Kozomín mimo zastavěné území a jsou vedeny v ploše ZH – Zahrady a sady. Je zde možné umístit drobnou stavbu jednopodlažní, s max. plochou 16 m<sup>2</sup>. Změna č. 3 ÚPSÚ Kozomín byla projednávána již od roku 2013. V průběhu projednání zadání a ani při společném jednání nebyly uplatněny žádné požadavky na zařazení pozemků p.č. 176/38 a 176/32 v k.ú. Kozomín do změny č. 3 ÚPSÚ za účelem výstavby RD. **Na základě § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Kozomín má dostatek vymezených zastavitelných ploch pro bydlení.** Obec Kozomín má dle stavebního zákona povinnost do 31.12.2020 buďto upravit platný územní plán sídelního útvaru obce Kozomín anebo projednat a vydat nový územní plán obce Kozomín. V případě projednání nového územního plánu je možné podat požadavek na zařazení pozemků p.č. 176/38 a 176/32 v k.ú. Kozomín za účelem výstavby RD.

- **N 03 - Vratislav Saibic, nar. 30.7.1966, byd. Chvatěruby 204, 278 01; ze dne 30.7.2016 č.j.: MUKV 41181/2016 VYST.**

*Nesouhlas s využitím pozemku 55/3 na veřejnou cestu daným parcelám, dle plánu změn Z3/5. Podle změny územního plánu č. 3, by měla vést komunikace na pozemky, které mají být změnou schváleny jako parcely – změna je označena v územním plánu jako plocha Z3/5. Citace územního plánu č.3: „Plocha Z3/5 uzavírá východní hranici řešeného území a navazuje na rozvoj obce Postřizín – území, které je zastavitelným dle územního plánu obce Postřizín – včetně parcelace. Skutečná zástavba postupuje od obce Postřizín. Změna č. Z 3/5 řeší navzájem 2 problémy: koordinaci zástavby obou obcí vymezením distance – veřejného prostranství včetně požadované prostupnosti územím a zástavbu pozemků plochy Z3/5 dle podnětu jejich vlastníků. Tato komunikace je nezbytnou a podmiňující součástí využití plochy Z 3/5 pro bydlení. Vymezení této komunikace může ovlivnit kvalitu již vymezeného bydlení (kterým prochází). V případě, že ve veřejném projednání majitel pozemku odmítne její použití pro rozvoj dle Z 3/5, bude plocha vypuštěna.“ Jako majitel pozemku p.č. 55/3 nesouhlasím s jeho využitím na veřejnou cestu k daným parcelám a tím změnou územního plánu č.3 a žádám o vyjmutí pozemku 55/3 ze změny územního plánu č. 3.*

*Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že pozemky spadající do změny územního plánu č. 3 – změna č. Z 3/5 (55/2, 55/1, 55/5) nejsou vázány věcným břemenem ze dne 2.6.2004, jako majitel*

*pozemku nesouhlasím s využitím pozemku 55/3 jako komunikace (veřejné cesty) pro zástavbu pozemků plochy Z 3/5.*

**Odůvodnění vypořádání námítky N 03:**

**Námítce se vyhovuje.** Umístění cesty na p.p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín dle návrhu Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín bylo podmíněno souhlasem majitele pozemku. Z návrhu Změny č. 3 bude komunikace vedena přes pozemek p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín vyjmuta.

- N 04 - Ing. Marián Kamenický, nar. 3.1.1954, byd.: Kozomín 87, 277 45; ze dne 31.08.2016, č.j.: MUKV 45105/2016 VYST

*Nesouhlasím s tím, aby ve změně č. 3 ÚP Kozomín pozemky p.č. 62/18 a 62/19 byly vyjmuty z pozemků určených k okamžitému zastavění RD. Nesouhlasím s vyčleněním jako rezerva. Dále žádám o přiřazení p.č. 63/5 k zastavitelné ploše jako pozemky p.č. 62/18 a 62/19 nebo jako cesta k ploše Z 3/5. Uvedené pozemky byly ve změně č. 1 ÚP Kozomín schváleny jako zastavitelné a není důvod je zahrnout do územní rezervy. Pozemek p.č. 63/5 na pozemky p.č. 62/18 a 62/19 přímo navazuje.*

**Odůvodnění vypořádání námítky N 04:**

**Námítce se nevyhovuje.** Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem, který byl schválen zastupitelstvem obce Kozomín dne 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. V projednávané změně č. 3 nejsou pozemky p.č. 62/18 a 62/19 v k.ú. Kozomín řešeny. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín. Proti tomuto rozsudku podala obec Kozomín kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl, a dne 13.7.2016 vydal rozsudek č.j. 1As 201/2015 – 181, kterým rozsudek Krajského soudu zrušil a vrátil se svými pokyny tomuto soudu k dalšímu řízení. I kdyby Změna č. 1 byla zakreslena do Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín, neznamena to, že po možném zrušení Změny č. 1 by byla i nadále v platnosti. Dle § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti. Stavební zákon pro tuto činnost neurčuje konkrétní lhůtu.

V praxi někdy dochází k souběžnému pořizování dvou i více vzájemně nekolidujících změn územního plánu, u nichž lze předpokládat vydání v krátkém časovém úseku po sobě.

Při úvahách o lhůtě pro zajištění vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny je třeba zvážit následující skutečnosti. Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1, správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Zároveň dle § 6 odst. 2 téhož zákona správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Uplatňuje tedy zásadu procesní ekonomie a zásadu hospodárnosti. Zároveň podle § 165 stavebního zákona je pořizovatel povinen poskytnout územní plán stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

S ohledem na výše uvedené Ministerstvo pro místní rozvoj připouští, aby pořizovatel zajistil vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav až po vydání jeho změn pořizovaných současně, nikoliv okamžitě po vydání každé ze změn. Zároveň tak však musí být učiněno v krátkém časovém úseku, bez zbytečných průtahů, za což Ministerstvo pro místní rozvoj v tomto případě považuje, mimo jiné s ohledem na obvyklou frekvenci zasedání zastupitelstva, nejdéle 3 měsíce od vydání první ze souvisejících změn. Pokud by mezi vydáním jednotlivých souvisejících změn byl interval delší, bylo by nutno zpracovat vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jednotlivých změn.

Pořizovatel zajistí po vydání Změny č. 3 ÚPSÚ vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav, pokud v té době bude v platnosti i Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín, bude i tato Změna zahrnuta do právního stavu.

Pořizovatel v rámci pořízení Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín neobdržel žádný návrh na změnu pozemku parc. č. 63/5 v k.ú. Kozomín. Pozemek se nachází dle platného územního plánu obce Kozomín v nezastavitelném území v ploše orná půda. Změna č. 3 ÚPSÚ Kozomín byla projednávána již od roku 2013. V průběhu projednání zadání a ani při společném jednání nebyly uplatněny žádné požadavky na zařazení pozemku p.č. 63/5 v k.ú. Kozomín do změny č. 3 ÚPSÚ k zastavitelné ploše. Na základě § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Kozomín má dostatek vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Dalším důvodem pro nezařazení pozemku do zastavitelné plochy je i to, že pozemek p.č. 63/5 v k.ú. Kozomín z hlediska ochrany ZPF spadá do třídy ochrany č.II. Dle zákona . 334/1992 Sb., o ochraně ZPF je nutné dodržet následující:

- a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,
- b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany.

Obec Kozomín má dle stavebního zákona povinnost do 31.12.2020 buďto upravit platný územní plán sídelního útvaru obce Kozomín anebo projednat a vydat nový územní plán obce Kozomín. V případě projednání nového územního plánu je možné podat požadavek na zařazení pozemku p.č. 63/5 v k.ú. Kozomín k zastavitelné ploše.

- N 05 - Martin Marx, nar. 10.2.1974, byd.: Kozomín 107, 277 45; Pamela Marxová, nar. 18.8.1974, byd.: Kozomín 107, 277 45; Vojtěch Goldšmíd, nar. 30.9.1982, byd.: Kozomín 96, 277 45; Otakar Bělohávek, nar. 6.4.1977, Kozomín 105, 277 45; Lenka Zadáková, nar. 7.12.1974, Kozomín 105, 277 45; Věra Ječná, nar. 10.3.1955, Kozomín 92, 277 45; Tomáš Růt, nar. 31.12.1959, Kozomín 95, 277 45; Karel Stýblo, nar. 22.7.1977, Kozomín 166, 277 45; Jan Stýblo, nar. 25.5.1981, Nový Brazdím 93, 250 63; ze dne 31.08.2016, č.j.: MUKV 45189/2016 VYST

*Žádáme, aby u změny Z3/5, byla silnice vedena na hranici pozemků s parcelními čísly: 62/13, 62/14, 62/15, 62/10, 62/11, 62/12, 62/17, 62/19 z důvodu dostupnosti dotčených zahrad, nikoli na hranici katastrálního území obce Kozomín. Zároveň žádáme, aby byla striktně dodržena minimální velikost parcely rodinného domu pro zastavitelné plochy Z3/5, a to 1000m<sup>2</sup>.*

#### **Odůvodnění vypořádání námítky N 05:**

**Námítce se vyhovuje.** Pro Změnu č. Z3/5 bude v textové části Změny č. 3 uvedena podmínka na zpracování územní studie pro celou lokalitu Z3/5 včetně napojení na stávající komunikaci a včetně dostupnosti parcel (zahrad) p.č. 62/13, 62/14, 62/15, 62/10, 62/11, 62/12, 62/17, 62/19 v k.ú. Kozomín. Pro plochu Z3/5 je stanovena minimální velikost parcel na 1000 m<sup>2</sup>.

- N 06 - NB Projekt s.r.o., Raichlova 2619/7, 155 00 Praha 5 - Stodůlky; ze dne 01.09.2016, č.j.: MUKV45391/2016VYST

*My níže podepsaní Evgeny Nachaev a Igor Bulavin, jednatele firmy NB Projekt, s.r.o., tímto podáváme námítku ke změně č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Kozomín. Námítka se týká*

podmínky k ploše Z3/5 v textové části na str. 35, který zní: „Vymezení této komunikace může ovlivnit kvalitu již vymezeného bydlení (kterým prochází). V případě, že ve veřejném projednání majitel pozemku odmítne její použití pro rozvoj dle Z3/5, bude plocha vypuštěna“. Regulativ se týká navrhované komunikace na pozemcích p.č. 55/3, 55/4, 55/2, a 55/1 v k.ú. Kozomín.

Jsme vlastníky pozemků p.č. 55/2 a 55/4 v k.ú. Kozomín, kde je navržena uvedená příjezdová komunikace, proto jsme návrhem Změny č. 3 přímo dotčení.

S uvedeným regulativem nesouhlasíme, požadujeme jeho vypuštění a ponechání zastavitelné plochy Z3/5 ve změně č. 3 územního plánu. Níže uvádíme důvody:

- V plánu ani v jeho změně nelze stanovovat procesní podmínky. Nelze dát podmínku něčího souhlasu s řešením, ať už to má být souhlas dotčeného orgánu, zastupitelstva nebo souseda. Proto nelze stanovit v této změně územního plánu podmínku souhlasu majitele pozemku s komunikací.
- V této podobě navrhuje změna územního plánu de facto dvě varianty – komunikace buď bude nebo nebude ponechána. Návrh územního plánu nebo jeho změna ale varianty obsahovat nesmí (pokud to nevyplývá již ze zadání, což v případě Kozomína nevyplývá)
- Komunikace neprochází žádným bydlením. Je navržena na pozemku, kde se v současné době nachází účelová komunikace (cesta) k našim pozemkům. Druh využití tohoto pozemku je orná půda. Pozemek není oplocen, neslouží ani jako zahrada. Z těchto důvodů se nejedná o plochu pro bydlení. Bydlení se nachází v blízkosti této cesty.
- Realizace komunikace ve skutečnosti kvalitu sousedního bydlení neovlivní. Již v současné době slouží uvedená cesta pro přístup k našim pozemkům, využívaným jako zahrada (sad). Realizací jednoho či více rodinných domů na pozemku by se nesnížila kvalita sousedního bydlení, protože by se jednalo o velmi zanedbatelný průjezd vozidel.
- Komunikace může být v územním plánu ponechána, i pokud nebude vlastník pozemku souhlasit.
- V místě kde je navržena komunikace na pozemku parc.č. 55/3, byl vymezen přístup k našemu pozemku parc.č. 55/2 v k.ú. Kozomín ještě před tím, než vůbec započala výstavba sousedního rodinného domu na pozemku parc.č. 55/6. Tento pozemek byl oddělen z 55/3 tak, aby v uvedených místech zůstal přístup k našemu pozemku v dostatečné šíři umožňující i výstavbu rodinných domů (rodinného domu). I z tohoto důvodu se na pozemku p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín nachází věcné břemeno chůze a jízdy k našemu pozemku p.č. 55/2. S komunikací zde bylo vždy uvažováno a pro náš pozemek je zde přístup nutné zachovat.
- Komunikace je navržena na pozemcích více vlastníků. Po pozemku p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín vede jen její část. Převážná část je umístěna na našem pozemku, přičemž s realizací komunikace souhlasíme.

#### **Odůvodnění vypořádání námítky N 06:**

**Námítce se nevyhovuje v bodě umístění komunikace na pozemek p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín ve vlastnictví p. Saibice,** kterému bylo vyhověno v námítce uvedené pod číslem N 03. Umístění cesty na p.p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín dle návrhu Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín bylo podmíněno souhlasem majitele pozemku. Z návrhu Změny č. 3 bude komunikace vedena přes pozemek p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín vyjmuta.

**Námítce se vyhovuje v bodě ponechání plochy Z3/5 ve Změně č. 3 ÚPSÚ obce Kozomín.** Pro Změnu č. Z3/5 bude v textové části Změny č. 3 uvedena podmínka na zpracování územní studie pro celou lokalitu Z3/5 včetně napojení na stávající komunikaci a včetně dostupnosti parcel (zahrad) p.č. 62/13, 62/14, 62/15, 62/10, 62/11, 62/12, 62/17, 62/19 v k.ú. Kozomín. Pro plochu Z3/5 je stanovena minimální velikost parcel na 1000 m<sup>2</sup>.

- N 07 - Miroslav Rubeš, Nar.: 17.06.1959, bytem: Hlavní 234, 277 45 Úžice; ze dne 01.09.2016, č.j.: MUKV 45392/2016 VYST

*Na základě kasační stížnosti vstoupila v platnost změna územního plánu č. 1. Dle této změny jsou pozemky p.č. 299/67, 299/55, 299/29 a 297/3 v k.ú. Kozomín vedeny jako zastavitelné. Ve změně územního plánu č. 3 chybí zakres těchto zastavitelných ploch změny č. 1.*

*Odůvodnění – Námitka se podává z důvodu vyloučení rizika, že schválením změny územního plánu č. 3 dojde k vypuštění zastavitelných ploch na předmětných pozemcích dle změny územního plánu č.1.*

**Odůvodnění vypořádání námítky N 07:**

**Námítce se nevyhovuje.** Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín je samostatným územně plánovacím dokumentem, který byl schválen zastupitelstvem obce Kozomín dne 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. V projednávané změně č. 3 nejsou pozemky p.č. 299/67, 299/55, 299/29 a 297/3 v k.ú. Kozomín řešeny. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín. Proti tomuto rozsudku podala obec Kozomín kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl, a dne 13.7.2016 vydal rozsudek č.j. 1As 201/2015 – 181, kterým rozsudek Krajského soudu zrušil a vrátil se svými pokyny tomuto soudu k dalšímu řízení. I kdyby Změna č. 1 byla zakreslena do Změny č. 3 ÚPSÚ Kozomín, neznámá to, že po možném zrušení Změny č. 1 by byla i nadále v platnosti. Dle § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti. Stavební zákon pro tuto činnost neurčuje konkrétní lhůtu.

V praxi někdy dochází k souběžnému pořizování dvou i více vzájemně nekolidujících změn územního plánu, u nichž lze předpokládat vydání v krátkém časovém úseku po sobě.

Při úvahách o lhůtě pro zajištění vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny je třeba zvážit následující skutečnosti. Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1, správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Zároveň dle § 6 odst. 2 téhož zákona správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Uplatňuje tedy zásadu procesní ekonomie a zásadu hospodárnosti. Zároveň podle § 165 stavebního zákona je pořizovatel povinen poskytnout územní plán stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

S ohledem na výše uvedené Ministerstvo pro místní rozvoj připouští, aby pořizovatel zajistil vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav až po vydání jeho změn pořizovaných současně, nikoliv okamžitě po vydání každé ze změn. Zároveň tak však musí být učiněno v krátkém časovém úseku, bez zbytečných průtahů, za což Ministerstvo pro místní rozvoj v tomto případě považuje, mimo jiné s ohledem na obvyklou frekvenci zasedání zastupitelstva, nejdéle 3 měsíce od vydání první ze souvisejících změn. Pokud by mezi vydáním jednotlivých souvisejících změn byl interval delší, bylo by nutno zpracovat vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jednotlivých změn.

Pořizovatel zajistí po vydání Změny č. 3 ÚPSÚ vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav, pokud v té době bude v platnosti i Změna č. 1 ÚPSÚ obce Kozomín, bude i tato Změna zahrnuta do právního stavu.



## 6. Vyhodnocení připomínek

### Společné jednání

V rámci nařízeného společného jednání obdržel pořizovatel tyto připomínky veřejnosti:

- 1. Vratislav Saibic, Chvatěruby 204, 27801 Chvatěruby nesouhlas ze dne 25.02.2015:**  
**Jako majitel pozemku p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín nesouhlasím s jeho využitím na veřejnou cestu k daným parcelám.**  
**Vyhodnocení: Pozemek p.č. 55/3 v k.ú. Kozomín nebude využit pro přístupovou veřejnou cestu k ploše 3Z/5.**
- 2. Julie Viktorinová, Imrychova 880, 143 00 Praha 4, připomínka ze dne 9.2.2015:**  
Žádám o zařazení části p.p.č. 54/1 v k.ú. Kozomín jako plochu pro bydlení. Rozsah vymezení doporučuji podřídit rozsahu stávající zástavby, tj. využít část pozemku přiléhající ke stávající místní komunikaci s umístěním 1-2 RD v uliční frontě dle pozice stávajícího domu na sousedním pozemku čp.100 s hloubkou pozemku 30-40 m.  
**Vyhodnocení: pozemek p.č. 54/1 v k.ú. Kozomín nebude opětovně zařazen do změny č. 3 a to z důvodů:**
  - 1. požadavku na zpracování SEA (pozemek je v blízkosti plochy Z12, která je vedena jako plocha výroby a skladování specifická – střet zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí i veřejné zdraví)**
  - 2. podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Kozomín má dostatek vymezených zastavitelných ploch.**
  - 3. Větší část pozemku (4498 m<sup>2</sup> z celkové plochy 5626 m<sup>2</sup>) z hlediska ochrany ZPF spadá do třídy ochrany č.II. Dle zákona . 334/1992 Sb., o ochraně ZPF je nutné dodržet následující:**
    - a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,
    - b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany.
- 3. Miroslav Rubeš, Hlavní 234, 277 45 Ůžice, připomínka ze dne 16.02.2015 a 3.3.2015:**  
Navrhuji zařadit změnu pozemku p.č. 186 v k.ú. Kozomín jako plochu dopravní infrastruktury s možností jejího využití pro komerční služby související s dopravní infrastrukturou.  
**Vyhodnocení: Změna pozemku p.č. 186 v k.ú. Kozomín bude zařazena do návrhu změny č.3 ÚPSÚ.**
- 4. Jana Zimová, Kozomín 110, 277 45 Ůžice, ze dne 27.01.2014:**  
Nesouhlasím se změnou Z13 – SK – občanská vybavenost komerční.  
**Vyhodnocení: Jedná se o změnu Z 13, která byla řešena Změnou č.1 ÚPSÚ Kozomín, která byla schválena 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. V projednávané změně č. 3 není tato změna řešena. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.**

Nesouhlasím se změnou Z<sub>35</sub> – bydlení čisté BČ. K tomuto návrhu připomínám, že prodloužením inž.sítí – kanalizace, vodovodu a kabelů elektřiny k budoucí nové výstavbě cca o 200 metrů kolmo na komunikaci č.313, pod kterou stojí můj dům a pozemek (pod úrovní ulice asi o ¾ metru) by došlo k dalšímu zhoršení zavodnění mých nemovitostí. Pokud by úřady toto schválily, upozorňuji je, že takovým rozhodnutím zároveň schvalují postupnou likvidaci mého domu vodou. Voda vždy teče od vyšších nadmořských výšek do nižších a platí to i v Kozomíně. Obec Kozomín měla ve svém volebním programu v letech 2002-2006 odvodnění a rozšíření komunikace k Postřižíně. Zúžená ulice a poškozená vodoteč je nad mým domem. Skutečnost je taková, že obec komunikaci ponechala úzkou a vodoteč také nechce opravit, ale navrhuje ve změně výstavbu nových domů. Na tento problém jsem opakovaně upozorňovala. Ulice je tak úzká, že se zde nevyhnu ani 2 osobní auta. Navrhovaná nová komunikace jižním směrem k budoucím novým domům podél vodoteče není veřejná (soukromí vlastníci-základ budoucích sporů). Pravidlem pro výstavbu nových domů by měla být dostatečně široká veřejná komunikace a ne zanechat „špunt“ na 313, který by

omezoval vlastníky nových domů i mne špatnou dopravní obsluhností.

**Vyhodnocení:** Inženýrské sítě (hlavní řady vody, kanalizace a elektro) jsou již v pozemku komunikace (p.p.č. 313 v k.ú. Kozomín) umístěny. Nová plocha Z3/5 by byla napojena na inženýrské sítě v místě napojení vjezdu do lokality na stávající komunikaci. Vsakování dešťových vod musí být řešeno na pozemku rodinných domů. Plocha změny č. Z3/5 bude dopravně napojena na stávající zkolaudovanou místní komunikaci, která je ve vlastnictví obce.

**Nesouhlasím se změnou BV4 + BV 7 – bydlení venkovské.**

**Vyhodnocení:** Jedná se o změny, které byly řešeny Změnou č.1 ÚPSÚ Kozomín, která byla schválena 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. V projednávané změně č. 3 nejsou tyto změny řešeny. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.

#### 5. ZO Českého zahrádkářského svazu Kozomín, stanovisko ze dne 16.3.2015:

Plochy Z17 – Změna č. 3 vymezuje koridor obtokového kanálu Postřižinského potoka. Koridor vymezuje mimo jádrové plochy Kozomína s cílem chránit jeho zastavěné území před balastními vodami. Potřeba odpovídá předpokládané urbanizaci obce Postřižín, tedy území, nacházejícího se gravitačně nad řešeným územím obce Kozomín, přičemž navržená a postupně realizovaná koncentrovaná obytná zástavba v obci Postřižín vytváří v tomto smyslu reálné riziko. Doporučujeme zvážit jinou (přímější) trasu obtokového kanálu Postřižinského potoka do Černávkvy. Dále v souvislosti s vymezením koridoru obtokového kanálu Postřižinského potoka připomínáme platnost následujících rozhodnutí OÚ Mělník, referátu ŽP, odd. vodního hospodářství:

- povolení ke zřízení vodohospodářských děl (ŽPůvodů1990/93) SO 651.001 – přeložka potoka od Kozomínského rybníka (změna 10/1991) v délce 365 m a SO 651.002 – most přes Černávku na sil.00811 (změna 10/1992)

- povolení k trvalému užívání (ŽP/vod/720/94) objektů SO 651.001 a 651.002.

Na str. 35 návrhu je uveden odkaz na „Protipovodňová opatření obce Kozomín – obtokový kanál“, zpracovatelského týmu ing. Lukáše Počíka, ing. Hany Píšové a ing. Mikuláše Exnera (nedatován). Podle našeho zjištění není tento dokument veřejnosti přístupný. Souhlasíme ze zpracovatelem, že je třeba v ÚP zachovat předpokládaná území pro odvodnění území s tím, že celou problematiku odvádění balastních vod včetně protipovodňových opatření je třeba začít řešit koncepčně. Že koncepce chybí, ukazují návrhy na likvidaci a hlavně odvádění odpadních vod v projektech papírny BOR Kozomín, Truck centra Postřižín i stále se rozšiřující obytné zástavby v Postřižíně.

**Jedná se o změnu Z 17, která byla řešena Změnou č.1 ÚPSÚ Kozomín, která byla schválena 25.4.2012 pod č.j. 17/2012. V projednávané změně č. 3 není tato změna řešena. Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.**

#### **Rozvojová plocha Z3/2**

Změna č.3 vymezuje požadavek na zpracování územní studie za podmínek. Navrhujeme doplnit další podmínku takto:

- územní studie vymezení veřejné prostranství podél východní hranice parcel 176/55, 176/76, 176/30 k.ú. Kozomín v max. šířce 4 m tak, aby bylo možné rozšířit místní komunikace na p.č. 301/1 v max. šířce 12 m.

**Vyhodnocení:** Stávající místní komunikace na p.p.č. 301/1 v k.ú. Kozomín o šířce 8 m je v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, kde dle § 22 odst. 2) je uvedeno, že nejmenší šířka pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8 m pro obousměrný provoz. Obec Kozomín nepožaduje rozšíření komunikace u plochy Z3/2 pro veřejné prostranství (parkování).

#### 6. Hlasy Kozomína, Kozomín 147, 277 45, písemné námítky ze dne 30.01.2014:

Požadujeme, aby opatření na lokalitě Z5 ze změny ÚP č. 1, zůstalo a bylo i nedílnou součástí dokumentace ke změně ÚP č. 3. Při potenciální výstavě na ploše Z5 se jedná se o dodržení následujících podmínek vycházejících z požadavků SEA: „Lokalizovat výrobní objekty s důsledným dodržením hlukových emisí ve vnějším prostoru v souladu s platnými právními předpisy a situovat tyto objekty na severu a východě plochy. Oddělit výrobní plochu od plánované obytné zástavby pruhem zeleně (keře a stromy) minimálně v šířce 10 m. Případná stání mobilní techniky zabezpečit proti úniku ropných látek - nejlépe osazením lapače olejů a benzinů.“

**Vyhodnocení: Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.**

2. Požadujeme, aby podmínkou jakékoliv výstavby na lokalitě Z4 a Z5, která je touto Změnou č. 3 dotčena, bylo výškové omezení, to je, aby základní výška realizovaných staveb činila max. 14 m od rostlého terénu nebo aby velikost staveb nepřesáhla výšku staveb v okolním prostoru již realizovaných. Tak jako je tomu uvedeno v návrhu dokumentace v podmínkách pro lokality Z3/7a a Z3/7b.

**Vyhodnocení: Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.**

3. Požadujeme, aby podmínkou možného zahájení jakékoliv výstavby na lokalitách Z3, Z4 a Z5 byla předem splněna podmínka ze Změny č. 1 (vycházející z podmínek SEA) a to realizace kompenzačního opatření (výsadba zeleně nebo protihlukový val, či jiná takováto opatření) na lokalitě Z22, chránící obec před urbanizací prostoru dálniční křižovatky. Tuto podmínku musí vždy příslušný stavební úřad zohlednit ve všech svých vydávaných rozhodnutích o povolování staveb na výše uvedených lokalitách Z3, Z4 a Z5.

**Vyhodnocení: Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.**

4. Požadujeme, aby likvidace veškerých vod (dešťových i vyprodukovaných) na lokalitách Z3, Z4 a Z5 se realizovala dle úplného znění Vodního zákona č. 257/2001 Sb. a všech jeho novel.

**Vyhodnocení: Rozsudkem soudu ze dne 17.08.2015 bylo zrušeno Opatření obecné povahy č. 1/2012, Změna č. 1 územního plánu obce Kozomín.**

## **Veřejné projednání**

---

**Ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny stanoviska s připomínkami od dotčených orgánů.**

**Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska s připomínkami tyto ostatní organizace:**

- Povodí Labe, státní podnik; ze dne 29.08.2016, č.j.: PVZ/16/23123/Va/0

*Změna č. 3 ÚPSÚ Kozomín vymezuje tyto zastavitelné plochy (Z):*

*Z3/2 – změna funkčního využití z orné půdy na bydlení čisté (BČ)*

*Z3/5 – změna funkčního využití z orná půda, zahrady a sady (ZH) na místní a účelové komunikace*

*Z3/8 – změna funkčního využití z bydlení venkovské, orná půda, zahrady a sady (ZH) na místní a účelové komunikace*

*Z3/10 – změna funkčního využití z orné půdy na dopravní infrastrukturu (DS)*

*Změna č. ÚPSÚ Kozomín vymezuje tyto plochy přestavby:*

*Z3/2 (část) – změna funkčního využití z orná půda, zahrady a sady (ZH) na bydlení a čisté (BČ)*

*Z3/6 – změna funkčního využití z bydlení venkovské, zahrady a sady (ZH) na bydlení čisté (BČ)*

*Změna č. 3 ÚPSNÚ Kozomín vymezuje tyto změny sídelní zeleně*

*Z3/9 – změna z orné půdy na veřejnou zeleň*

*Změna č. 3 ÚPSNÚ Kozomín vymezuje koridor obtokového kanálu Postřižínského potoka s cílem převedení balastních vod mimo zastavěné území obce*

*Navržená trasa bude v dalších stupních projektové dokumentace konzultována se státním podnikem Povodí Labe. Obtokový kanál je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VV1. Navrženou trasu obtokového kanálu kříží nově navržená komunikace – napojení areálu společnosti BOR Biotechnology, a.s. na silnici II/608.*

*Vyjádření správce povodí:*

*Řešeným územím protéká významný vodní tok Černávka (IDVT 10100477) a drobný vodní tok Postřižínský potok (IDVT 10185644) ve správě Povodí Labe, státní podnik.*

*Podle §49 úplného znění zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), jak vyplývá z pozdějších změn a vyhlášky č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných*

vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, může správce významného vodního toku Jizera užívat pozemků sousedících s korytem tohoto toku v šířce do 8 m od břehové čáry. Podél drobných vodních toků bude respektován volný nezastavěný pruh v šířce 6 m od břehové čáry.

**Vyhodnocení:** V návrhu je podmínka na zpracování územní studie pro plochu Z3/2, která vymezení plochu veřejného prostranství vodního toku Černávka o min. velikosti 1082 m<sup>2</sup> a současně v min. vzdálenosti 30 m od jeho břehové čáry. Veřejné prostranství bude využito jako veřejná zeleň při zachování stávající doprovodné vegetace vodního toku. Volný nezastavěný pruh v šířce 6 m od břehové čáry je tedy respektován.

Záměr vymezení koridoru musí respektovat ČSN 75 2130 „Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními“ a kompletní projektová dokumentace bude předložena našemu podniku k vyjádření.

**Vyhodnocení:** Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí. Podmínka na konzultaci je v návrhu uvedena v textové části pod bodem 1e).

Upozorňujeme, že Povodí Labe, státní podnik nenese odpovědnost za škody způsobené průchodem velkých vod.

**Vyhodnocení:** Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

Připomínáme, že odvádění odpadních i dešťových vod musí být v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

**Vyhodnocení:** Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

Srážkové vody budou z důvodu zpomalení odtoku v území v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulaci – zálivkou, vsakováním) v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Plochy s novou zástavbou budou řešeny v souladu s TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod. Konkrétní zásahy do toků, břehových porostů (návrhy výsadeb ploch veřejné zeleně) či přístupových cest požadujeme projednat přímo s naším provozním střediskem v Lysé nad Labem. V souladu s ustanovením § 38 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, je nutno při posuzování podmínek vypouštění mimo jiné přihlížet k nejlepší dostupným technologiím v oblasti zneškodňování, kterými se rozumí nejúčinnější a nejpokročilejší stupeň vývoje použité technologie zneškodňování nebo čištění odpadních vod, vyvinuté v měřítku umožňujícím její zavedení do ekonomicky a technicky přijatelných podmínek a zároveň nejúčinnější pro ochranu vod.

**Vyhodnocení:** Podmínky na likvidaci srážkových vod budou do návrhu zapracovány.

Upozorňujeme, že podle Rámcové směrnice 2000/60/ES a vodní politiky Společenství má být dosaženo dobrého stavu vodních útvarů povrchových vod. Ke splnění tohoto cíle byly zpracovány a schváleny zastupitelstvy dotčených krajů Plány dílčích povodí, včetně příslušných programů opatření. Konstatujeme, že vodní útvar HSL\_2080\_Černávka po ústí do toku Labe je nevyhovující. Realizaci nové zástavby podmiňujeme řádným odkanalizováním v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

**Vyhodnocení:** Podmínka na řádné odkanalizování nové zástavby v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách bude do návrhu zapracována.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

**Vyhodnocení:** Podmínka na zabezpečení odtokových poměrů bude do návrhu zapracována.

Úpravy v rámci ÚSES nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona.

**Vyhodnocení:** Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

Platnost vyjádření k návrhu územně plánovací dokumentace je stanovena na 2 roky od data jeho vydání, pokud během této doby nebude využito ke schválení Návrhu změny č. 3 ÚPSNÚ Kozomín.

**Vyhodnocení:** Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

- Středočeské vodárny, a.s.; ze dne 29.08.2016 č.j.: P16710015528

Kapacita stávajícího vodovodu je pro rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení dostatečná, doporučujeme nově navržené vodovody co nejvíce zokruhovat.

*Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních řádů provozovaných naší společností, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb., §23. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.*

*V této souvislosti upozorňujeme na přívodní řad PVC 160 mm u pozemků č. 176/76, 176/30 a 176/55 (plocha Z3/2). Upozorňujeme, že na území obce Kozomín je veden nadregionální přívodní vodovodní řad DN 800 železobeton včetně doprovodného kabelu. Podmínky souběhu a křížení s tímto potrubím jsou specifické vzhledem k dimenzi, trubnímu materiálu a vysokým tlakům vody a jsou závislé na okolnostech v místě střetu. Jedná se o plochu Z3 a SK2. Přes stávající železobetonové potrubí není možné přejíždět těžkou technikou a konkrétní podmínky umístění skladových ploch a komunikací musí být vždy předjednané před zahájením projekčních prací.*

*Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s §27 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasílána 1x za dva roky na příslušné stavební úřady. Poslední aktualizace proběhla v roce 2016. Polohu sítí v digitální podobě je možné také objednat u našeho útvaru GIS, tel. 312 812 182, Ing. Josef Kyncl, [josef.kyncl@svas.cz](mailto:josef.kyncl@svas.cz). Údaje jsou v obou případech pouze orientační, musí být upřesňovány vytyčením na místě.*

*Kanalizaci naše společnost v obci neprovozuje.*

**Vyhodnocení:** Ochranná pásma vodovodních řádů jsou v návrhu Změny č. 3 ÚPSNÚ Kozomín respektována. Upozornění na přívodní řad PVC 160 mm u pozemků p.č. 176/76, 176/30 a 176/55 v k.ú. Kozomín je v návrhu uvedeno. Vše ostatní jsou připomínky informativního charakteru, které bereme na vědomí.