

Územní plán sídelního útvaru Kozomín

Srovnávací text Příloha změny č. 4 ÚPSÚ Kozomín

září 2021

Zeleně je vyznačen vkládaný text

~~Šedivě s přeškrtnutím~~ je vyznačen text rušený

OBJEDNATEL:

Obec Kozomín

ZPRACOVATEL ÚPSÚ Kozomín

KADLEC K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 10, Ing. arch. Michal Skala

POŘIZOVATEL ÚPSÚ Kozomín

Obec Kozomín, prostřednictvím OÚ Kozomín

ZPRACOVATEL Změny č. 1 a č. 3

ING. ARCH. LADISLAV KOMRSKA, Mladenovova3234, Praha 4

POŘIZOVATEL Změny č. 1 a č. 3

Ing. Renata Perglerová, Denisova 827, Úvaly

ZPRACOVATEL Změny č. 4

Ing. arch. Ivan Vavřík, ČKA 00 113

Jaselská 32, Praha 6

VYPRACOVAL:

Ing. arch. Ivan Vavřík

Ing. arch. Tereza Šimečková

POŘIZOVATEL Změny č. 1 a č. 3

Ing. Renata Perglerová, Denisova 827, Úvaly

OBSAH

1 ZASTAVITELNÉ ČÁSTI ÚZEMÍ

- 1.1 OBYTNÁ ZÁSTAVBA - BYDLENÍ ČISTÉ BČ
- 1.2 OBYTNÁ ZÁSTAVBA - BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU BV
- 1.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST NEKOMERČNÍ OV
- 1.4 OBČANSKÁ VYBAVENOST KOMERČNÍ SK, VD
- 1.5 OBCHODNĚ VÝROBNÍ ZÓNA OVZ
- 1.6 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ VS
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ SPECIFICKÁ VSX
- 1.7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA TI
- 1.8 SPORTOVNÍ PLOCHY S
- 1.9 ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA Z
- 1.10 ZAHRÁDKÁŘSKÁ KOLONIE ZK
- 1.11 DÁLNICE, SILNICE II. A III. TŘÍDY
- 1.12 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
- 1.13 ŽELEZNICE
- 1.14 VLEČKA

2 NEZASTAVITELNÉ ČÁSTI ÚZEMÍ

- 2.1 URBANISTICKÁ ZELEŇ VZ
- 2.2 ZAHRADY A SADY ZH
- 2.3 ORNÁ PŮDA AZ
- 2.4 OSTATNÍ ZELEŇ ZO
- 2.5 LESY LE
- 2.6 VODNÍ PLOCHY A TOKY STÁLÉ VTS
- 2.7 VODNÍ TOKY OBČASNÉ A POVRCHOVÉ ODVODNĚNÍ VTO

3 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

4 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Závazné regulativy území

1 ZASTAVITELNÉ ČÁSTI ÚZEMÍ

1.1 OBYTNÁ ZÁSTAVBA - BYDLENÍ ČISTÉ BČ

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím okrasných rekreačních zahrad.

Přípustné využití území:

- bydlení v rodinných domech
- okrasné a zeleninové zahrady
- maloobchod a služby
- ubytování do 10 lůžek
- malá zdravotnická zařízení
- dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí

Nepřípustné využití území:

- zemědělská chovatelská činnost
- průmysl a skladování
- kultura
- školství
- rekreační chaty
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- parcely o min. výměře 800 m², doporučená výměra je 1000 m², zastavěná plocha včetně pomocných objektů max. 200 m²
- max. 2 podlaží a podkroví, sedlová střecha
- vzdálenost od okraje sousedního objektu min. 10 m
- pro veškeré rozvojové plochy je třeba zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci

Podmínky prostorového uspořádání: doplnění změnou č.3

Minimální velikost parcely rodinného domu se stanovuje na 800 m², pro zastavitelné plochy Z3/2, Z3/5 a Z3/6 se minimální velikost parcely rodinného domu se stanovuje na 1000 m².

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.

1.2 OBYTNÁ ZÁSTAVBA - BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU BV

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím okrasných rekreačních zahrad a chovem drobného zvířectva v rozsahu pro vlastní potřebu rodiny

Přípustné využití území:

- bydlení v rodinných domech
- okrasné a zeleninové zahrady
- samozásobitelská zemědělská a chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední zástavbu)
- nezávadná výroba (nehlučná, bezprašná, bez zápachu)
- maloobchod a služby
- ubytování do 10 lůžek
- malá zdravotnická zařízení
- dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí

Nepřípustné využití území:

- zemědělská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelství
- průmysl a skladování
- kultura
- školství
- sportovní zařízení
- rekreační chaty
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- obchod, služby, drobná výroba: umístěna v rodinných domcích nebo samostatných stavbách do 100 m²

Nová výstavba:

- pouze na volných parcelách o min. výměře 1000 m², zastavěná plocha včetně pomocných objektů max. 200 m², max. 2 podlaží a podkroví, sedlová střecha
- při dostavbě proluk nutno respektovat současnou stavební čáru
- vzdálenost od okraje sousedního objektu min. 10 m.
- přednostně je třeba zastavovat proluky ve stávající zástavbě
- pro plochy BV 9, BV 10, BV 11, BV 103, BV 104, BV 106 je nezbytné zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci

Rekonstrukce a přestavba:

- stávající objekty - max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
- nutno respektovat současnou stavební čáru
- chov hospodářského zvířectva pouze pro vlastní potřebu:
- hodnota pachového zatížení z jedné domácnosti nesmí přesáhnout 10 pachových jednotek . Celková hodnota v obci nesmí přesáhnout $k \times 10 \times n$, kde n je počet trvale obydlených domů v obci a k je poměrový koeficient (doporučujeme 0,3). Zvířata se započítávají: kůň 3 pj, prase 3,3 pj, prasnice 6 pj, skot 5 pj, tele 3 pj, ovce 1,5 pj, koza 2,5 pj, slepice 0, 1 pj, krůta 0,5 pj, vodní drůbež 0,5 pj, králík 0, 1 pj.

Podmínky prostorového uspořádání: doplnění změnou č.3

Minimální velikost parcely rodinného domu se stanovuje na 800 m², pro zastavitelné plochy Z3/2, Z3/5 a Z3/6 se minimální velikost parcely rodinného domu se stanovuje na 1000 m².

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.

1.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST NEKOMERČNÍ OV

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou objekty veřejně prospěšných staveb pro vlastní potřebu obce, či obcí okolních

Přípustné využití:

- objekty státní správy
- kulturní zařízení, kromě diskoték
- zdravotnické zařízení
- dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí
- odstavné parkovací plochy
- vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, kromě bydlení správce
- diskotéky
- velkoplošná obchodní zařízení
- zemědělská výroba
- průmysl a skladování
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek u nově navržené zástavby

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena dle konkrétního záměru
- max. počet podlaží 2 + podkroví
- střecha sedlová

1.4 OBČANSKÁ VYBAVENOST KOMERČNÍ SK, VD

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou objekty staveb komerčních zařízení pro vlastní potřebu obce, či obcí okolních, požadujících samostatné stavby, které vzhledem k rozlehlosti areálu nelze integrovat do objektů bydlení

Přípustné využití:

- služby
- drobná výroba a montáž
- obchodní zařízení
- přechodné ubytování a stravování
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí
- odstavné parkovací plochy
- vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, kromě bydlení správce
- kultura
- školství
- zemědělská výroba
- průmysl a velkoplošné skladování
- kamionová doprava

- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena dle konkrétního záměru
- plochy je vhodné doplnit zelení
- max. počet podlaží 2 + podkroví
- střecha v souč. zast. území obce Kozomína výhradně sedlová

1.5 OBCHODNĚ VÝROBNÍ ZÓNA OVZ

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy a objekty staveb komerčních zařízení, požadujících samostatné areály

Přípustné využití:

- služby
- kultura
- výroba a montáž
- areály skladů
- obchodní zařízení
- přechodné ubytování a stravování
- zařízení silniční dopravy
- logistická centra
- čerpací stanice
- stavby technické infrastruktury
- sběrné dvory
- dětská a sportovní hřiště sloužící zaměstnancům a návštěvníkům daného území
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí
- odstavné parkovací plochy
- vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, kromě bydlení správce
- školství
- zemědělská výroba
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena dle konkrétního záměru
- plochy je nutné doplnit zelení
- max. počet podlaží 4

1.6 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ VS

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy a objekty staveb lehké výroby a skladování

Přípustné využití:

- výroba a montáž
- areály skladů
- zařízení silniční dopravy
- stavby technické infrastruktury
- sběrné dvory
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí
- odstavné parkovací plochy

- vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, kromě bydlení správce
- kultura
- školství
- sport a rekreace
- zemědělská výroba
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena dle konkrétního záměru
- plochy je nutné doplnit zelení
- max. počet podlaží 3

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ SPECIFICKÁ VSX (definováno změnou č.1)

Základní využití plochy:

Plocha je určena pro umístění energetického výrobního zařízení.

Využití plochy je možné výhradně pro následující model činností:

- výstupním produktem je elektrická energie a teplo
- vstupní surovinou je dřevní hmota
- výrobním procesem je zplynování dřevní hmoty, tento dřevní plyn je meziproduktem, ze kterého je následně jeho spálením vyrobena elektrická energie a teplo.
- odpad z výrobního procesu je meziproduktem, který lze dále zpracovat mimo řešenou plochu.
- výroba dřevních pelet, případně dřevních briket

Objemové parametry vstupní suroviny, výstupní energetické hodnoty, hygienické parametry výrobního procesu – hluk, vibrace, prašnost, intenzita a typ dopravy – jsou stanoveny v posouzení vlivů na životní prostředí SEA jako limitní, tedy nepřekročitelné.

Přípustné využití plochy:

Občanské vybavení místního významu, umístění služebního bytu, veřejná zeleň, technická vybavenost místního významu, veřejná zeleň.

Činnost jakéhokoliv přípustného zařízení nesmí překročit stanovené limitní hodnoty hluk, vibrace, prašnost, intenzita a typ dopravy vymezené v posouzení vlivů na životní prostředí SEA.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než základní a přípustné využití plochy je nepřípustné.

1.7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA TI

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy a objekty technické infrastruktury

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury :
- vodní zdroje
- čistírny odpadních vod
- regulační stanice
- trafostanice
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí
- odstavné parkovací plochy
- vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, kromě bydlení správce
- jakékoliv jiné, než přípustné
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena dle norem konkrétního záměru
- plochy je nutné doplnit ochrannou zelení
- nutno respektovat ochranná pásma

1.8 SPORTOVNÍ PLOCHY S

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou sportovní areály

Přípustné využití území:

- sport
- rekreace
- sportovní stavby
- služby související se sportovní činností

Nepřípustné využití území:

- bydlení
- obchodní zařízení
- okrasné a zeleninové zahrady
- samozásobitelská zemědělská činnost
- průmyslová a zemědělská výroba
- odstavování vozidel

Pravidla pro uspořádání území:

- plochy jsou určeny pro sportovní a rekreační činnost, kterou je třeba zachovat, zároveň je též třeba zachovat mimořádně kvalitní vzrostlou zeleň
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku

1.9 ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA Z

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou areály zemědělské výroby

Přípustné využití území:

- rostlinná a živočišná výroba
- zemědělské služby
- zpracování a prodej zemědělských produktů
- rozvody inženýrských sítí
- obslužné a účelové komunikace

Nepřípustné využití území:

- bydlení, kromě bydlení správce
- průmyslová výroba
- nezemědělské služby a obchod
- kultura
- školství
- sport a rekreace
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena dle konkrétního využití
- zvláště je třeba dbát, aby výroba negativně neovlivňovala přilehlá obytná území hlukem, prachem a zápachem
- maximální počet kusů dobytka dle vymezeného maximálního dosahu pachové zóny, čehož je třeba dbát zejména u odchovny selat
- plochy je třeba doplnit ochrannou zelení

Podmíněně přípustné využití plochy: doplněno změnou č.3

- 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.

1.10 ZAHRÁDKÁŘSKÁ KOLONIE ZK

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy zahrádkářské kolonie

Přípustné využití území:

- okrasné a zeleninové zahrady
- samozásobitelská zemědělská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední zástavbu)
- zahradní chaty
- bydlení správce

Nepřípustné využití území:

- zemědělská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelství
- bydlení
- občanská vybavenost
- průmysl a skladování
- sportovní zařízení
- rekreační chaty
- odstavování vozidel

Pravidla pro uspořádání území:

- plochy jsou určeny k využití jako zahrádkářská kolonie
- zahradní altány - chaty jednopodlažní, s max. plochou 16 m²

1.11 DÁLNIČE, SILNICE II. A III. TŘÍDY

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy pro silniční dopravu - pro dálnice a komunikace II. a III. tř. nadmístního významu s čistě dopravní funkcí převádějící rozhodující zátěže automobilové dopravy tranzitní i cílové

Přípustné využití území:

- automobilová doprava
- odstavování vozidel
- inženýrské sítě
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami
- pěší a cyklistická doprava na komunikacích II. a III. třídy
- inženýrské sítě (stávající i navrhované) umístěné v uličních profilech musí být včetně příslušných ochranných pásem řešeny v souladu s předpisy pro ukládání podzemních vedení v těchto prostorech

1.12 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy pro komunikace místní a veřejná prostranství

Přípustné využití území:

- automobilová doprava
- pěší a cyklistická doprava
- odstavování vozidel
- inženýrské sítě
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami
- inženýrské sítě (stávající i navrhované) umístěné v uličních profilech musí být včetně příslušných ochranných pásem řešeny v souladu s předpisy pro ukládání podzemních vedení v těchto prostorech
- komunikace v nově navrhované zástavbě budou budovány formou obytných zón

1.13 ŽELEZNICE

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy a zařízení železniční dopravy

Přípustné využití území:

- železniční doprava
- železniční přejezdy
- inženýrské sítě
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami
- uložení inženýrských sítí dle příslušných norem a nařízení

1.14 VLEČKA

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy a zařízení železniční dopravy

Přípustné využití území:

- železniční doprava
- železniční přejezdy
- silniční doprava
- inženýrské sítě
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami
- uložení inženýrských sítí dle příslušných norem a nařízení
- zavlčkování v rozvojových plochách bude řešeno dle konkrétního záměru jednotlivých investorů a týká se ploch VS a OVZ v k.ú. Kozomín

2 NEZASTAVITELNÉ ČÁSTI ÚZEMÍ

2.1 URBANISTICKÁ ZELEŇ VZ

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy sadovnických úprav (parkové úpravy návsi - náměstí, uliční zeleň)

Přípustné využití území:

- parky
- uliční a liniová zeleň
- sport a rekreace
- komunikace pěší
- cyklistické stezky
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny ap.)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány ap.)
- rozvody inženýrských sítí

Nepřípustné využití území:

- jakékoli jiné než přípustné

Pravidla pro uspořádání území:

- plochy jsou určeny pro parkové sadovnické úpravy

2.2 ZAHRADY A SADY ZH

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území jsou plochy okrasných a zeleninových zahrad

Přípustné využití území:

- okrasné a zeleninové zahrady
- sady
- samozásobitelská zemědělská a chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední zástavbu)
- nezávadná výroba (nehlučná, bezprašná, bez zápachu)

Nepřípustné využití území:

- zemědělská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelství
- bydlení
- rekreační chaty
- občanská vybavenost
- průmysl a skladování
- sportovní zařízení
- rekreační chaty
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- plochy jsou určeny k využití jako zahrady a sady

- drobné stavby jednopodlažní, s max. plochou 16 m²

2.3 ORNÁ PŮDA AZ

Charakteristika území:

- krajinná zóna s funkcí zemědělské výroby

Přípustné využití území:

- zemědělská produkce, orná půda
- doprovodná a rozptýlená zeleň
- rekreace bez účelových staveb
- účelové stavby a provozní zařízení zemědělské výroby (sil. jámy apod.)
- meliorace půdy
- liniové stavby inženýrských sítí

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití
- rekreační chaty
- těžba nerostných surovin

2.4 OSTATNÍ ZELEŇ ZO

Charakteristika území:

- liniová zeleň podél komunikací a vodních toků, louky, zeleň VKP, zeleň ÚSES
- krajinná zóna s dominantní přírodní funkcí

Přípustné využití území:

- trvalé travní porosty
- extenzivně obhospodařované louky
- drobné stavby na tocích
- doprovodná a rozptýlená zeleň
- liniové stavby inženýrských sítí a komunikace (u prvků ÚSES v co nejkratším směru)

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití
- umístování veškerých staveb mimo stavby liniové
- intenzivní zemědělská výroba
- činnosti zhoršující ekologickou stabilitu

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami a předpisy
- zajištění územní ochrany ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES

2.5 LESY LE

Charakteristika území:

- plochy pro lesní porosty

Přípustné využití území:

- lesní produkce
- účelové stavby a provozní zařízení lesnické výroby (seníky apod.)
- účelové plochy a komunikace
- rekreace bez účelových staveb
- meliorace půdy
- liniové stavby inženýrských sítí

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití
- rekreační chaty
- veškerá výroba a zpracování (vč. pily apod.)
- těžba nerostných surovin

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami

2.6 VODNÍ PLOCHY A TOKY STÁLÉ VTS

Charakteristika území:

- hlavní a jedinou funkcí jsou vodní plochy a toky

Přípustné využití území:

- zemědělská produkce - chov ryb
- účelové stavby a provozní zařízení
- vodohospodářské stavby
- rekreace bez účelových staveb

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami

2.7 VODNÍ TOKY OBČASNÉ A POVRCHOVÉ ODVODNĚNÍ VTO

Charakteristika území:

- hlavní a jedinou funkcí jsou vodní toky sloužící pro povrchové odvodnění území

Přípustné využití území:

- meliorační strouhy
- zařízení meliorace
- účelové stavby a provozní zařízení
- vodohospodářské stavby

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné využití

Pravidla pro uspořádání území:

- stanovena platnými normami

3 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ZMĚNA Č. 1 VYMEZILA NÁSLEDUJÍCÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zastavitelná plocha **Z11 a Z12** bude připojena na silnici II/608 prostřednictvím nové místní komunikace.

Zastavitelná plocha **Z16** bude doplněna o novou místní komunikaci, která současně zpřístupní parcely rodinných domů, realizovaných na stávajících zastavitelných plochách dle platného územního plánu, realizací této místní komunikace dojde k zokruhování dopravy v této lokalitě.

Pro zastavitelnou plochu **Z23** je vymezena samostatná přístupová komunikace.

Realizací záměru **Z11, Z12 a Z13** nesmí vzniknout potřeba umístění odstavných a parkovacích stání v jádrových plochách obce – odstavná a parkovací stání budou řešena v původním zemědělském areálu (**Z11, Z12**) resp. na vymezeném prostoru zastavitelné plochy **Z13**.

Odstavná a parkovací stání pro zastavitelnou plochu **Z6 a Z14** budou umístěna ve vymezeném veřejném prostoru.

Ochranné pásmo VN elektro je dotčeno umístěním záměrů ad **Z11**. Konkrétní zástavba bude koordinována tak, aby OP VN elektro a OP trafostanice nebyly dotčeny.

Vodovod:

- Všechny zastavitelné plochy budou připojeny na veřejný vodovod.

Kanalizace:

- Všechny zastavitelné plochy budou připojeny na stávající resp. navrženou splaškovou kanalizaci obce s ukončením ve stávající ČOV.

Dešťová kanalizace:

- Všechny rodinné domy zastavitelných ploch budou mít řešeno zasakování na vlastní parcele.

Odvodnění souvisejících místních komunikací bude řešeno do stávající dešťové kanalizace, množství odváděných dešťových vod bude minimalizováno použitím polopropustných povrchů komunikací a chodníků (např. zámková dlažba).

- Zastavitelná plocha **Z12** bude vybavena technologií zabraňující spontánnímu odtoku povrchových vod do recipientu. Výrobní zařízení na energie z obnovitelných zdrojů bude obsahovat retenční prostor s kontrolovaným přepadem.

Mezi novou zástavbu při silnici III/0081 a území obce se podél silnice II/608 vkládá izolační zeleň **Z22** o šířce 20 m. Takto vymezená zeleň pokračuje podél občasné vodoteče k obci Úžice, šířka zeleně v tomto případě činí 6 m a je odvozena od požadavku na min. šířku manipulačního pruhu. Údržba vodoteče je možná z úrovně pěší (cyklo) komunikace, která je do tohoto úseku zeleně vložena.

Pro stávající funkci „bydlení čisté“ je využití zastavitelné plochy **11b** omezeno výhradně pro služební bydlení majitele či správce navazující plochy **Z12**.

ZMĚNA Č. 3 VYMEZILA NÁSLEDUJÍCÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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.

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 napojení na stávající trubní vedení v obci.

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 přívodního 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 na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.

ZMĚNA Č. 1 VYMEZILA NÁSLEDUJÍCÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ DALŠÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH:

Z3 Plocha je určena pro umístění objektů a zařízení dopravní infrastruktury – odstavných ploch pro kamionovou dopravu včetně souvisejících činností – stravování, ubytování, servis, čerpací stanice včetně doplnění parkovými plochami, hřištěm pro děti, informačním systémem apod.

Podmínka SEA:

Maximální podlažnost stavebních objektů činí přízemí a patro (2 nadzemní podlaží), přičemž patro bude vloženo do sedlové střechy s keramickou krytinou. Skupina listnatých stromů bude zachována v rámci podílu zeleně v této rozvojové ploše.

~~Z4a-c Plocha je určena pro komerční občanskou vybavenost – nákupní centrum a centrum služeb pro obyvatelstvo místního významu.~~

~~Podmínka SEA:~~

~~Parkoviště lokalizovat na plochu Z4a, stavební objekty lokalizovat na plochy Z4b a severní část Z4c. Ostatní plochu osázet zelení navazující na Z22. Parkoviště musí být opatřeno lapačem benzinů a olejů. Podél Postřižínského potoka je vhodný pás keřů.~~

~~Maximální podlažnost stavebních objektů na ploše Z4 b+c činí přízemí a patro (2 nadzemní podlaží), přičemž patro bude vloženo do sedlové střechy s keramickou krytinou.~~

Z5 Plocha je určena pro výrobu a skladování s připojením na dopravní a technickou infrastrukturu ploch výroby a skladování, vymezenou na sousední územní jednotce – obci Postřižín.

Podmínka SEA:

Lokalizovat výrobní objekty s důsledným dodržáním 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.

Z6 Plocha je určena pro umístění izolovaných rodinných domů v ulicovém uspořádání, přičemž uliční síť bude pokračováním stávající urbanistické struktury obce.

Z7 Plocha je určen pro ulicové uspořádání izolovaných rodinných domů podél stávající místní komunikace.

Z11a Plocha je určena pro umístění izolovaných rodinných domů, které budou umístěny do navržených místních komunikací.

Podmínka SEA:

Stavební objekty umístit v severní a severozápadní části plochy

Z11b Plocha je určena pro umístění izolovaných rodinných domů určených jako bydlení majitele či správce plochy Z12 – plochy výroby a skladování specifické

Podmínka SEA:

Rodinný dům situovat v severní části plochy.

Z13 Plocha je určena pro umístění účelového zařízení komerční občanské vybavenosti – domu s pečovatelskou službou.

Podmínka SEA:

V rámci navrhovaných opatření je doporučeno realizovat stavbu maximálně třípodlažní (vliv na krajinu), nezastavěné plochy udržovat jako zahradu. Parkoviště max. pro 2 vozy lokalizovat do severního rohu plochy (komunikační přístupnost).

Z14 Plocha je určena pro veřejnou vybavenost, přičemž součástí plochy bude veřejný prostor o velikosti 4000 m². Veřejný prostor bude tvořen veřejnou zelení a veřejnými plochami v kompaktním tvaru (polygonu). Do stanovené velikosti veřejného prostoru nelze zahrnout plochy místních komunikací a liniová zeleň.

Z16 Plocha je určena pro izolované rodinné domy přístupné ze stávající a navržené místní komunikace.

Podmínka SEA:

Je doporučeno plochu, která nebude zastavěna, využít jako zahradu.

Z21 Plocha je určena pro umístění 1 rodinného domu přístupného ze stávající místní komunikace.

Z23 Plocha je určena pro umístění 1 izolovaného rodinného domu s připojením na veřejnou komunikaci vymezeným prostorem přes parcelu č. 51/32.

Podmínka SEA:

Je doporučeno plochu, která nebude zastavěna, využít jako zahradu.

4 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM, A STAVBÁM VYVLASTNIT:

- VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 1 ÚPSÚ KOZOMÍN:

- VD1** - místní komunikace k zastavitelné ploše Z16
- dotčené parcely (vše k.ú. Kozomín): 65,71/74

- ~~**VD2** - místní komunikace k zastavitelné ploše Z3-5
- dotčené parcely (vše k.ú. Kozomín): 299/29, 299/55, 299/56~~

- VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 3 ÚPSÚ KOZOMÍN:

- vv1** - obtokový kanál
vd3 - místní komunikace k zastavitelné ploše Z6

OCHRANNÉ KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, DEFINOVANÉ ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE - VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 1 ÚPSÚ KOZOMÍN:

- D 059** - koridor aglomeračního okruhu, úsek (II/101) Chvatěruby – Úžice včetně vymezení ochranného koridoru 180 m,

- ~~**R 16** - přeložka vedení 110 kV Veltrusy včetně ochranného koridoru 600 m,~~

- R 01** - Ropovod Družba – přípoř / zkapacitnění v koridoru stávající trasy včetně ochranného koridoru 300 m

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO:

- VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 1 ÚPSÚ KOZOMÍN:

- PZ1 –PZ5** veřejná zeleň - dotčené parcely (vše k.ú. Kozomín):
- PZ1 152/3, 152/22
PZ2 21/1, 21/3
PZ3 176/1, 176/48,49, 54, 56, 58, 60, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 184/1, 184/4, 186
PZ4 71/1
PZ5 63/4
PZ6 299/29, 299/55, 332/9

Předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Kozomín.