

ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU
KOZOMÍN
září 2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOZOMÍN	
Vydalo:	Zastupitelstvo obce Kozomín
Pořadové číslo změny:	4
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná osoba k výkonu pořizovatele:	Ing. Renata Perglerová podpis: _____ otisk úředního razítka: _____

Zpracovatel: Atelier Vavřík a dobrá společnost
Jaselská 32, Praha 6
Email: vavrikivan1@gmail.com
Tel: 724 030 872

Autorský tým:
Ing. arch. Ivan Vavřík
Ing. arch. Tereza Šimečková

Obsah

Předmluva:	2
I. Část výroku	4
I.1 Textová část výroku.....	4
I.2 Grafická část výroku	4
II. Odůvodnění	5
II. 1. Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.....	5
II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona	11
II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu.....	15

Předmluva:

Změna č. 4 mění, doplňuje, či ruší některá ustanovení Územního plánu obce Kozomín. Koncepce územního plánu není změnou č.4 měněna.

V rámci změny č. 4 nejsou aktualizována demografická a podobná data platného územního plánu, jež mají informativní charakter a obsahově spadají, podle současné legislativy, spíše do části odůvodnění územního plánu. Vzhledem k charakteru změny nejsou aktualizovány části územního plánu o technické a dopravní infrastrukturu.

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 č. ze dne X. X. 2021

Změnu č. 4 územního plánu obce Kozomín

formou opatření obecné povahy č. .../2021

I. Část výroku

I.1 Textová část výroku

V kapitole 3 se vypouští následující:

~~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 Postřižinského 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.

V kapitole 4 se vypouští následující:

~~VD2~~ ————— místní komunikace k zastavitelné ploše Z3-5

————— dotčené parcely (vše k.ú. Kozomín): — 299/29, 299/55, 299/56

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

I.2 Grafická část výroku

Výkresy měněné změnou č.4 ÚPO Kozomín:

Výrok:

- 1.a Základní členění území
- 1.b Hlavní výkres
- 1.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění:

- 2.a Koordinační výkres
- 2.b Výkres širších vztahů
- 2.c Výkres záborů ZPF

II. Odůvodnění

II. 1. Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.

a. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané na úrovni státu (PÚR) - ve znění Aktualizace č.4 a konkrétního přijatého řešení daného změnou č.4 ÚP Liteň

Politika územního rozvoje ČR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro odpovědné rozhodování v otázkách dalšího rozvoje hodnot v území ČR.

Politika územního rozvoje určuje základní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se uplatňují na celém území České Republiky. Dále určuje rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury.

Politiku územního rozvoje dále rozvíjí krajská územně plánovací dokumentace (ZÚR), která podrobněji určuje příslušné jednotlivé atributy definované PÚR.

Správní území obce Kozomín leží v rozvojové oblasti OB Metropolitní rozvojová oblast Praha, jedná se tedy o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy.

Kralupy nad Vltavou (spolu s Kozomínem) jsou dále zařazeny do SOB9 – Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 4 do řešení vodního režimu na území obce nezasahuje, nicméně územní plán před změnou navrhuje určitá opatření pro zlepšení vodního režimu v krajině.

ŽD1: RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha. Ten má prověřit napojení odbočné větve Praha–Kralupy nad Vltavou–Most. V rámci ZUR je upřesněno vedení mimo správní území ORP Kozomín.

ŽD2: RS4 úsek Praha–Kralupy nad Vltavou–Most, který má prověřit vymezení koridoru vysokorychlostní železniční dopravy. V rámci ZUR je upřesněno vedení mimo správní území ORP Kozomín.

DV1: Koridor pro zdvojení potrubí k **ropovodu Družba** ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí–Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín–Kralupy–centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov. Plocha pro výstavbu nové ropovodní přečerpací stanice v obci Golčův Jeníkov. Plocha pro výstavbu nových skladovacích ropných

nádrží Velká Bíteš. Koridor je v trase upřesněné ZUR a UAP znázorněn v grafické části územního plánu.

S obecnými požadavky na územně plánovací činnost uvedenými v PÚR ČR je tato změna č.4 v souladu.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR SK) – úplné znění po 2. aktualizaci a konkrétního přijatého řešení daného změnou č.4 ÚPO Kozomín

Nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem tvoří Zásady územního rozvoje Středočeského Kraje (ZÚR SK) – úplné znění po 2. aktualizaci. Navrhovaná změna ÚP musí být v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zásady územního rozvoje zpřesňují vymezení rozvojových os a rozvojových oblastí daných PÚR a vymezují rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu, dále pak zpřesňují vymezení specifických oblastí daných PÚR a vymezují specifické oblasti krajského významu, upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vymezují cílové charakteristiky krajiny, vymezují veřejně prospěšné stavby a opatření nadmístního významu pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, stanovují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a vymezují plochy a koridory ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněny územní studií či regulačním plánem.

- ZÚR Sk stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (články 01 - 09).

Některé z těchto článků nemají souvislost s řešeným prostorem, s těmi ostatními je tato změna č.4 v obecném souladu.

- ZÚR řadí území Kozomín do rozvojové oblasti OB1

Změna č.4 nemá vliv na naplňování definovaných úkolů územního plánování v této oblasti.

- ZÚR vymezují koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Chvatěruby – Úžice vymezený jako VPS D059

Koridor byl v územním plánu převzat již ve změně č.1, změnou č.4 nebude dotčen.

- ZÚR Sk upřesňují průběh ropovodu Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)

Koridor byl v územním plánu převzat již ve změně č.1, změnou č.4 nebude dotčen.

- ZÚR Sk upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (články 196-203).

Na území obce Kozomín nejsou žádné limity vyplývající z ochrany přírody.

Navrhovaná změna obecně nemůže výrazným způsobem ovlivnit příznivý stav přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

- ZÚR Sk vymezují cílové charakteristiky krajiny (článek 204 – 225).

Řešený prostor se plně nachází v kategorii krajiny SÍDELNÍ, která se větším rozsahem zastavěného území, vysokou hustotou obyvatel a soustředěním ekonomických aktivit. Jedná se o nejvíce proměněný krajinný typ.

ZÚR stanovují pro krajinu sídelní tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: Vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny. Změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

- Další náležitosti uvedené v ZÚR Sk se netýkají katastrálního území obce Kozomín

Navržené změny nemají vliv na širší vztahy v území. Území je využíváno z hlediska širších vztahů v souladu s využitím a rozvojem okolních sídel.

b. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. stavebního zákona,
3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona
4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Na zasedání zastupitelstva obce Kozomín dne xx.x.2021 Usnesením č. 088/2021 a dne xx.x.2021 Usnesením č. xxx/2021 bylo rozhodnuto o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem (dle § 55b zákona č.183/2006 Sb.).

V rozhodnutí zastupitelstva byla schválena změna týkající se pozemků v k.ú. Kozomín. Navrhovaná změna na území obce spočívá:

doplnit znění

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

Takové záležitosti nejsou touto 4. změnou řešeny.

d. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Návrh změny č.4 nebyl řešen ve variantách.

V lokalitách změny nebyly identifikovány investice do půdy.

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje definovaného změnou č.4 činí **8,844 ha.**

Přehled zastavitelných ploch s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku je uveden v následující tabulce.

Lokalita	Funkční využití	Trvalý zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]					Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]				
			orná půda	trvalý travní porost	ovocný sad	zahrada	ostatní plocha	I	II	III	IV	V
Z24	OBČANSKÁ VYBAVENOST KOMERČNÍ	8,844	8,844						1,715	7,129		
OBČANSKÁ VYB. KOMERČNÍ		8,844										
ZÁBOR ZPF CELKEM		8,844	8,844	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,715	7,129	0,000	0,000

Grafickým doplňkem je výkres záboru půdního fondu, jež je součástí grafické části odůvodnění územního plánu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Touto změnou č.4 nedochází k záboru PUPFL.

II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona

a. výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

a.1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Na základě přezkoumání souladu s požadavky § 53 zákona č. 183/2006 Sb., (dále stavební zákon v platném znění) konstatujeme, že návrh změny č.4 ÚP Kozomín je obsahově v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se ZÚR Středočeského kraje (respektive s požadavky vyplývajícími z těchto nadřazených koncepcí v aktuálním znění).

a.2 soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Lze konstatovat soulad s cíli a úkoly územního plánování definovaných § 18 a § 19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální. Návrh změny č. 4 ÚP nenarušuje koncepci z hlediska vzájemného souladu pilířů udržitelného rozvoje.

a.3 soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh změny č. 4 ÚP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

a.4 soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 4 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanoviskem KÚ SK, Odboru životního prostředí a zemědělství k obsahu změny č. 4.

Vyhodnocení doručených stanovisek:

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno těmto dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním urbanistickým obvodům a dalším vlastníkům a správcům inženýrských sítí, komunikací a přírodních prvků:

Dotčené orgány:

Sousední obce:

Oprávněný investor: /napíše p. Perglerová ?

b. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno na základě stanovisek dotčených orgánů.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, vydal stanovisko k navrhovanému obsahu Změny č. 4, pod č.j.: 103678/2021/KUSK ze dne 31.8.2021,

Ve výše uvedeném stanovisku KÚ SK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 4 na životní prostředí (tzv. SEA) a vyloučil významný vliv koncepce na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

c. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny č.4 ÚPO dotčeným orgánem vyžadováno.

d. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny č.4 ÚPO dotčeným orgánem vyžadováno.

e. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty obecné zdůvodnění přijatého řešení

Změnou č.4 je revidována a aktualizována hranice zastavěného území ke dni 1.9.2021.

Obecná koncepce daná platným územním plánem nebyla v měřítku lokalit navržených změnou č.4 překročena.

e.1. Komplexní zdůvodnění vzhledem k jednotlivým vymezeným lokalitám nově zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

V kapitole 3 se vypouští následující:

~~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 Postřižinského potoka je vhodný pás kořů.~~

~~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.~~

Plochy Z4a-c jsou předmětem změny č.4, kde jsou na stejném místě vymezeny plochy Z24 a Z25, ty zachovávají původní funkci plochy, ale mění její členění, aby odpovídalo již vybudované obslužné komunikaci.

V kapitole 4 se vypouští následující:

~~VD2 – – – – – místní komunikace k zastavitelné ploše Z3-5~~

~~– – – – – dotčené parcely (vše k.ú. Kozomín): 299/29, 299/55, 299/56~~

Komunikace už je vybudovaná v odlišné poloze.

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

Vedení je již vybudované a jeho ochranné pásmo je menší než byl koridor pro jeho výstavbu a dle Územně analytických podkladů nezasahuje na Územní Kozomína.

f. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č.4 vymezuje plochy Z24 a Z25.

Jsou vymezeny pro stejnou funkci, která byla v tomto území před změnou č. 4, mění se uspořádání a členění této plochy, která byla před změnou rozdělena komunikací. Tato komunikace je již vybudována v odlišné poloze a nebylo tedy možné původní řešení dodržet ani v přilehlých plochách.

Poučení:

Proti Změně č. 4 územního plánu obce Kozomín vydané formou opatření obecné povahy nelze, dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

starosta obce

II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu

1) Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Kozomín na zasedáních schválilo jednotlivé návrhy na změnu. Na základě jejich schválení a časového sledu byl požádán KÚ SK o vydání stanovisek podle 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 v souladu s § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Stanoviska KÚ SK byla doručena pod čj. 119769/2018/KUSK ze dne 8. 10. 2018, čj. 017526/2019/KUSK ze dne 28. 2. 2019 a čj. 058136/2020/KUSK ze dne 22. 5. 2020. Ve všech stanoviscích bylo uvedeno z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, že „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) a x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje k doplnění změny č. 4 územního plánu Kozomín, že lze vyloučit její významný vliv, samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.“ Dále bylo ve stanoviscích uvedeno z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, že „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů doplnění změny č. 4 územního plánu Liteň na životní prostředí (tzv. SEA).“

Na základě doručeného stanoviska zastupitelstvo obce Kozomín dne xx. x. 2021 rozhodlo o pořízení Změny č. 4.

Po zpracování dokumentace Změny č. 4 a po jejím předání zpracovatelem bylo svoláno v souladu s ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Kozomín jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne xx. x. 2021 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla stanovena do xx. x. 2021. Veřejné projednání se konalo dne xx. x. 2021 od 18:00 hod. v zasedací místnosti OÚ Kozomín .

Do stanoveného data byly doručeny námítky, jejichž vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole „2) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně jejich odůvodnění“. Připomínky doručeny nebyly.

Dále byla zaslána žádost o posouzení Změny č. 4 na KÚ SK, Odbor územního plánování a stavebního řádu v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona. KÚ SK zaslal své stanovisko pod č.j. 157579/2020/KUSK dne 26. 11. 2020, v kterém konstatoval:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší

územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“

Po doručení stanoviska KÚ SK byla dokumentace Změny č. 4 doplněna a předložena zastupitelstvu obce Kozomín k vydání.

Zastupitelstvo obce Kozomín vydalo Změnu č. 4 dne xx. x. 2021.

2) Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

P. Perglerová

3) Vyhodnocení připomínek

Do stanoveného data nebyly připomínky ze strany veřejnosti doručeny.