

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.....	9
II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu	22

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

Změnu č. 4 územního plánu obce Kozomín

formou opatření obecné povahy č. 1/2022

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. 1, 2, 3, 4 a 5 a konkrétního přijatého řešení daného Změnou č. 4 ÚPO Kozomín

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 Holíč–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 aktualizaci č. 1 a 2 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

Změna č. 4 ÚPSÚ Kozomín byla zpracována bez zadání na žádost majitelů dotčených pozemků. Zastupitelstvo obce Kozomín na základě žádosti majitelů dotčených pozemků a stanoviska KÚ Středočeského kraje 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 schválilo pořízení Změny č. 4 zkráceným postupem v souladu s § 55a stavebního zákona usnesením č. 186 dne 29. 9. 2021.

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 Změnou č. 4 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 8,873 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	8,873	8,873						1,715	7,158		
OBČANSKÁ VYB. KOMERČNÍ		8,873										
ZÁBOR ZPF CELKEM		8,873	8,873	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,715	7,158	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.

a.2.1 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

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.2.2 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mělník, Bezručova 3341, Mělník
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Mělník, Bezručova 109, 276 01 Mělník
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Koží 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, U Cukrovaru 1087, 278 01 Kralupy nad Vltavou

19. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, U Cukrovaru 1087, 278 01 Kralupy nad Vltavou
20. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánu, U Cukrovaru 1087, 278 01 Kralupy nad Vltavou
21. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor školství, sociálních služeb a kultury, U Cukrovaru 1087, 278 01 Kralupy nad Vltavou,

Oprávnění investoři:

22. ČEPRO, a. s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7
23. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
24. GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
25. Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
26. MERO ČR, a. s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou
27. Středočeské vodárny, a. s., U vodojemu 3085, 272 01 Kladno
28. T-Mobile Czech republic, a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4

Sousední obce:

29. Obec Úžice, Nádražní 200, 277 45 Úžice u Kralup nad Vltavou
30. Obec Postřižín, Pražská 42, 250 70 Odolena Voda
31. Obec Zlončice, čp. 40, 278 01 Kralupy nad Vltavou 1
32. Obec Chvatěruby, čp. 230, 278 01 Kralupy nad Vltavou 1

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-171549-8/OSM-2015 ze dne 18. 2. 2022

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Kozomín nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 006389/2022/KUSK ze dne 15. 2. 2022

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona, sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ptačích oblastí a evropsky významných lokalit) nemá připomínky k předloženému znění „Návrhu změny č. 4 územního plánu Kozomín“ v rámci veřejného projednání.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci „Změna č. 4 návrhu územního plánu Kozomín, návrh k veřejnému jednání“ ze září 2021 a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s nezemědělským využitím následujících lokalit uvedených v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ uvedené dokumentace:

Z24 plocha občanská vybavenost komerční o výměře 8,844 ha v II. a III. třídě ochrany. Plocha vymezena ve stejném funkčním využití, která byla v tomto území před změnou č. 4 (dříve vymezeny jako Z4a, Z4b a Z4c). Mění se členění a uspořádání plochy, která byla před změnou rozdělena komunikací (komunikace již vybudována, v odlišné poloze), nadále nebylo původní řešení možno dodržet.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k návrhu změny č. 4 územního plánu Kozomín pro veřejné projednání připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu změny č. 4 územního plánu Kozomín pro veřejné projednání připomínky. Návrh změny č. 4 územního plánu Kozomín neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Odbor kultury a památkové péče:

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu Kozomín. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Mělník, Bezručova 109, 276 01 Mělník, čj. SPU 013915/2022 ze dne 14. 1. 2022

Citace: „Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předloženou výzvu k veřejnému projednání změny č. 4 územního plánu Kozomín.

Po zhodnocení předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:

Státní pozemkový úřad souhlasí s návrhem změny č. 4 územního plánu Kozomín. Komplexní pozemková úprava v k.ú. Kozomín prozatím zahájena nebyla, v současné době nebude SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, pobočka Mělník KoPÚ zahajovat. KoPÚ bude zahájena po naplnění paragrafu 6, odstavce 3 zákona 139/2002 Sb. a dle přidělených finančních prostředků SPÚ.

V současné době je možné elektronicky dohledat hospodařící uživatele pozemků přes systém LPIS. Pokud budete mít zájem o získání informací ohledně zemědělsky spravovaných nemovitostí v rámci zpracování ÚP, své požadavky prosím zašlete na email j.machulkova@spucr.cz.

Konkrétně k veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Kozomín SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník nemá žádné poznámky. V případě jakýchkoli nejasností, dotazů či doplnění, prosím kontaktujte pracovníka uvedeného v záhlaví tohoto dopisu.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Koží 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 02095/2022/OBÚ-02/1 ze dne 14. 1. 2022

Citace: „K Vašemu oznámení o projednání návrhu změny č.4 Územního plánu Kozomín ze dne 13. 01. 2022 č.j. VYH 1/2022, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 13. 01. 2022 pod č.j. SBS 02095/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že tento návrh se týká k. ú. Kozomín, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.

OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 131926/2022-7460-OÚZ-PHA ze dne 18. 2. 2022

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce správy a řízení organizací Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušně ve smyslu zákona o zajišťování obrany, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K navrženým dílčím změnám změny č. 4 územního plánu Kozomín nemáme připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany :

- OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení: Výše uvedené požadavky jsou ve Změně č. 4 respektovány. Jedná se o souhlasné stanovisko. Zpracovatel pouze doplní novou kapitolu ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY, do které budou doplněny údaje, které požaduje dotčený orgán zpracovat. Do koordinačního výkresu bude doplněn nový soubor limitů ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY, a to textem uvedeným pod legendou a bude prověřeno zakreslení a názvosloví relevantních limitů využití území.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, U Cukrovaru 1087, 278 01 Kralupy nad Vltavou, čj. MUKV 15650/2022 OŽP ze dne 23. 2. 2022

- 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
Citace: „S návrhem změny č. 4 Územního plánu obce Kozomín souhlasíme, pokud budou splněny následující podmínky, které požadujeme zpracovat do textové části změny územního plánu:

- Splaškové vody budou odváděny na čistírnu odpadních vod obce Kozomín (předpoklad dostatečné kapacity této čistírny) – je třeba rezervovat určitou část ČOV s ohledem na budoucí výstavbu v obci a tomuto přizpůsobit omezení využití území.

- Srážkové vody je nutné zadržovat a využívat v území za využití dostupných technologií a přírodě blízkých opatření (v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona), podmínky pro jejich vsakování jsou omezené z důvodu hydrogeologických poměrů v území. Tomu je třeba přizpůsobit prostorové uspořádání stavebních záměrů, popřípadě využít možnost zpětného využití dešťových vod popř. čištěných splaškových odpadních vod.

- U komunikací a dalších zpevněných ploch je třeba počítat s prostorem potřebným k odvádění srážkových vod způsobem umožňujícím jejich předčištění, tzn. vsakem přes propustné zpevněné povrchy, lépe však přes zatravněnou humusovou vrstvu.

- Odvádění srážkových vod je možné pouze regulované v souladu s TNV 75 9011, Hospodaření se srážkovými vodami.“

Vyhodnocení: Změna řešení odvádění splaškových vod není Změnou č. 4 měněna a koncepce zůstává zachována. Řešení likvidace srážkových vod vyplývá z platných právních předpisů a řešení je vždy na konkrétním projektu. Konkrétní řešení komunikací není předmětem územně plánovací dokumentace, ale navazujících územních a stavebních řízení.

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Citace: „ Změna č. 4 ÚP Kozomín představuje zrušení plošných a prostorových regulativů pro dotčenou plochu, proto záměr podléhá posouzení z hlediska krajinného rázu (§ 12 zákona o přírodě). Požadujeme dodržení doporučení opatření ZÚR Středočeského kraje 4.3. (191) písm. i), tj. dodržet koeficient zeleně v min. hodnotě 40 %. Při umístování zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně.“

Vyhodnocení: Změnou č. 4 se mění pouze uspořádání území a ostatní podmínky včetně Podmínek využití území zůstávají v platnosti. Uplatněný požadavek na úpravu regulativů není předmětem Změny č. 4 a je nad rámec řešení Změny č. 4.

Změna č. 4 vypouští – viz níže uvedený rušený text Změnou č. 4:

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,~~

Pro plochu Z24 zůstávají v platnosti podmínky z platné územně plánovací dokumentace, která není měněna – viz text níže:

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

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

Jak vyplývá z výše uvedených textů, nejedná se o zrušení plošných a prostorových podmínek využití území, ale pouze o zrušení specifických podmínek využití původního tvaru území. Požadavek dotčeného orgánu se týká pouze doporučení pro plochy pro výstavbu logistických a průmyslových areálů a dále je v ZÚR SK po aktualizaci č. 1 a 2 uvedeno, že „při výstavbě dodržovat koeficient zeleně v min. hodnotě 40 % s přihlédnutím ke specifikům umístění a velikosti areálu“. Upravované uspořádání území řešené Změnou č. 4 se týká ploch občanské vybavenosti komerční a odkaz na doporučení, které se netýká tohoto funkčního využití ploch je bezpředmětný.

Dále je nutné konstatovat, že z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny vydal KÚ Středočeského kraje mimo jiné i souhlasné stanovisko se Změnou č. 4 bez jakýchkoliv dalších podmínek.

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Změna č. 3 ÚP Kozomín definuje plochu na poz. parc. č. 393 a 371/2, k. ú. Kozomín jako ostatní zeleň. Změna č. 4 ÚP Kozomín 2.a - koordinální výkres 9/2021 plochu vymezuje jako BV/BČ bydlení venkovské, bydlení čisté. Z důvodu ochrany vymezené plochy LE 1 požadujeme uvést koordinální výkres 2.a z 9/2021 do souladu.“

Vyhodnocení: Výkresy budou uvedeny do souladu a úprava bude provedena i ve výkresu úplného znění po Změně č. 4.

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 a § 17 a) zákona uplatňuje Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, který je dle § 18 odst. 5 zákona také dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Upozorňujeme na platné znění zákona. Při plánovaném využití pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, je třeba respektovat nezastavitelnost kvalitních zemědělských půd, zejména těch, které jsou zařazeny do I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 odst. 3 zákona: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“

Stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 a § 17 a) zákona uplatňuje Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, který je dle § 18 odst. 5 zákona také dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Upozorňujeme na platné znění zákona. Při plánovaném využití pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, je třeba respektovat nezastavitelnost kvalitních zemědělských půd, zejména těch, které jsou zařazeny do I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 odst. 3 zákona: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu vydal KÚ Středočeského kraje.

Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha, čj. 553/22/KSUS/MHT/BEN ze dne 1. 2. 2022

Citace: „Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

- Návrh Změny č. 4 Územního plánu Kozomín v katastrálním území Kozomín bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inženýrských sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN

Vyhodnocení: Jedná se o obecná pravidla, která jsou Změnou č. 4 dodržena, popř. je jejich řešení na navazující dokumentaci ke územnímu a stavebnímu řízení.

Středočeské vodárny, a. s., U vodojemu 3085, 272 01 Kladno, čj. P22710001182 ze dne 21. 2. 2022

Citace: „Změna č. 4 mění, doplňuje, či ruší některá ustanovení Územního plánu obce Kozomín. Koncepce územního plánu není změnou č. 4 měněna. Změnou č. 4 je revidována a aktualizována hranice zastavěného území ke dni 1. 9. 2021. 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.

Kozomín je zásobeno pitnou vodou z nadregionálního vodovodu KSKM.

Společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodu v řešeném území. Vlastníkem vodovodních řadů a nadregionální soustavy vodovodních přírodních řadů KSKM je společnost Vodárna Kladno Mělník a.s.

Kapacita stávající rozvodné vodovodní sítě bude prověřena s ohledem na záměry rozvoje. Místa napojení na stávající rozvody budou řešeny současně s podáním žádosti na možnost napojení konkrétních investičních záměrů a po vyčíslení potřeby vody průmyslových areálů.

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů a stok, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věčné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby.

Poskytnutí orientačního zákresu polohy sítí ve formátu *.pdf, a také *.dgn. lze objednat přes portál <https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iface>, nebo na stránkách www.svas.cz v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu – Existence sítí. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zákres sítí v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS.

Kanalizaci v obci společnost Středočeské vodárny a.s. neprovozují.

Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s.:

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasílána na příslušné stavební úřady. Trasa potrubí je pouze orientační, musí být upřesňována vytyčením na místě.

Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení plánované výstavby.

Pro každý investiční záměr vymezený v územním plánu je nutné předložit Vodárnám Kladno – Mělník, a.s., útvaru technického vyjadřování, žádost s výpočtem potřeby vody pro konkrétní investiční záměr, který bude posouzen dle kapacitních a technických možností.

Toto stanovisko k návrhu změny č.4 územního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody a není příslibem pro napojení nebo připojení nových odběratelů.

Pro napojení na kanalizaci je nutný souhlas obce s doložením volné kapacity čistírny odpadních vod.

Toto stanovisko je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v dané lokalitě.

Společnost Středočeské vodárny, a.s. se ke stavbám nevyjadřují. Od 15. 2. 2021 je vyjádření plně v kompetenci VKM a.s..“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné požadavky vyplývající z platných právních předpisů a týkají se především navazující dokumentaci ke konkrétnímu záměru.

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 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 ve Změně č. 4 nahrazeny plochami Z24 a Z25, ty zachovávají převažující původní funkci plochy SK, ale mění její členění, aby odpovídalo již vybudované obslužné komunikaci. Kromě ploch Z4a-c jsou do ploch Z24 a Z25 začleněny část plochy Z3 vymezené změnou č. 1 a plocha SK vymezená původním ÚP z roku 1999. Upravované uspořádání území řešené Změnou č. 4 se týká ploch občanské vybavenosti komerční, plochy tedy nemusí splňovat doporučení na koeficient zeleně v min. hodnotě 40 % doporučený pro plochy pro výstavbu logistických a průmyslových areálů. Změnou č. 4 se nemění podmínky využití území a zůstávají tudíž dle platné ÚPD.

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.

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

1) Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Kozomín na základě žádosti majitelů dotčených pozemků a stanoviska KÚ Středočeského kraje 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 schválilo pořízení Změny č. 4 zkráceným postupem v souladu s § 55a stavebního zákona usnesením č. 186 dne 29. 9. 2021.

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 13. 1. 2022 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla stanovena do 23. 2. 2022. Veřejné projednání se konalo dne 16. 2. 2022 od 17:30 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 námitkách včetně jejich odůvodnění“.

Dále byla zaslána žádost o posouzení Změny č. 4 na KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona. KÚ SK zaslal své stanovisko pod č.j. 055557/2022/KUSK dne 4. 5. 2022, v kterém konstatoval:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b 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 a stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách byla dokumentace Změny č. 4 doplněna a předložena zastupitelstvu obce Kozomín k vydání.

Zastupitelstvo obce Kozomín vydalo Změnu č. 4 dne

2) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

N01 – Ing. Martin Roth, Kozomín 147, 277 45 Kozomín, doručeno dne 23. 2. 2022

Citace: „Níže vznáším námítky proti Návrhu změny č. 4 územního plánu obce Kozomín, včetně vymezení území dotčeného námitkou a odůvodněním námítky.

Srovnávací text ZÁŘÍ 2021.pdf (327.58 kB):

Námitka č. 1: Str. 2: V předposledním řádku je chybně uvedeno *POŘIZOVATEL Změny č. 1 a č. 3*. Tento údaj je již výše uveden, má být uvedeno Změny č. 4.

Námitka č. 2: Str. 3: Uveden text: *VÝROBA A SKLADOVÁNÍ SPECIFICKÁ VSX*. Tento text zde nemá být. Odůvodnění viz námitka č. 3.

Námitka č. 3: Str. 8: Uveden text: *VÝROBA A SKLADOVÁNÍ SPECIFICKÁ VSX (definováno změnou č. 1).....* Dle rozsudku Krajského soudu ze dne 20. 8. 2019 byla Změna územního plánu č. 1 v rozsahu plochy Z12 v grafické i textové části zcela zrušena.

Námitka č. 4: Str. 17: Nově vložený text vymezený změnou ÚP č. 1 týkající se plochy Z12 nesmí být uveden a musí být respektován rozsudek Krajského soudu ze dne 20. 8. 2019 a uvedena původní specifikace dle předchozí verze dokumentace a textu ÚP z roku 1999.

Námitka č. 5: Str. 18: Uveden červeně vložený, resp. přeškrtnutý text vztahující se k plochám Z4a-c. Není zřejmé, proč je tento text bez náhrady vypouštěn, když název oddílu je „*Změna č. 1 vymezila následující podmínky prostorového uspořádání dalších zastavitelných ploch.*“ Tento text byl skutečně změnou ÚP č. 1 vymezen, proto by měl být zachován a nelze ho bezdůvodně vypustit. Maximálně může být změněn v rozsahu, jakém je zakreslen ve výkresu 2.a Koordinační výkres. Zde je plocha Z4c zobrazena. Nelze tedy text bez náhrady vypustit, pokud je ve výkresové části dotčená plocha zobrazena.

Námitka č. 6: Str. 4 – 16: *Závazné regulativy území*. Text uvádí popisy jednotlivých částí území dle původního ÚP z roku 1999 doplněné o změny ÚP č. 1 a 3. V textu jsou ovšem nadále uváděny specifikace jako např. „sedlová střecha“. Nelze takovéto specifické texty ve změně ÚP č. 4 zachovávat, vzhledem k tomu, že se nejedná o změnu ÚP s prvky regulačního plánu.

Námitka č. 7: Str. 6: „*1.4 Občanská vybavenost komerční; Charakteristika území - ... přechodné ubytování a stravování.*“ V rámci zpracovávané změny ÚP č. 4 dává smysl, aby z důvodu obav před zvýšením kriminality a narušováním veřejného pořádku v obci, bylo přechodné ubytování (pro plochy SK resp. Z24) přesunuto do nepřípustného využití závazných regulativ území.

Námitka č. 8: V případě, že budou ve změně ÚP č. 4 ponechány texty s prvky specifikace a regulace ÚP, viz námitka č. 6, požadují do plochy Z24 ukotvit specifikaci na výšku objektů max. 8 m.

[Změna + odůvodnění.pdf \(836.7 kB\):](#)

Námitka č. 9: Str. 4: *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 Postřížinského 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.

Není možné kompletní text bez náhrady vypustit, když v Koordinačním výkrese (2.a) je zobrazena plocha Z4c. V případě zrušení textu, nebudou pro tuto plochu vymezeny žádné podmínky, což není správné.

Námítka č. 10: Str. 5: V 1. odstavci je chybně uveden název obce Liteň, což při projednávání změny ÚP obce Kozomín je nepřijatelné.

Námítka č. 11: Str. 8: Je zde uváděn zelený alternativní text, neodpovídající skutečnému stavu, který je nutné změnit nebo smazat, resp. musí zde být uveden skutečný datum usnesení uskutečněného zasedání zastupitelstva. Takovým jednáním, kdy jsou předkládány neúplné a zavádějící informace, dochází k matení veřejnosti. Je tak znemožněno veřejnosti či dotčeným organizacím, vyjadřovat se k finální, úplné a platné verzi dokumentace.

Námítka č. 12: Str. 11: Opět jsou zde uvedeny alternativní zelené texty, ve kterých nejsou důležité informace doplněny. Takovým jednáním, kdy jsou předkládány neúplné a zavádějící informace, dochází k matení veřejnosti. Je tak znemožněno veřejnosti či dotčeným organizacím, vyjadřovat se k finální, úplné a platné verzi dokumentace.

Námítka č. 13: Str. 12 - e: *„Změnou č. 4 je revidována a aktualizována hranice zastavěného území ke dni 1. 9. 2021.“* Zakreslené zastavěné území neodpovídá skutečnosti ke dni zpracování předmětné změny ÚP. Dle map Katastru nemovitostí musí být zakreslena i „průmyslová zóna“ a v ní objekt č. p. 504 náležící CTParku.

Námítka č. 14: Str. 13 - e.1: *„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.“*

Tento popis neodpovídá skutečnosti. Plocha Z24 je složena z plochy SK z původního ÚP z roku 1999, z části z plochy Z3 ze změny ÚP č. 1 a dále výše ze zmíněných ploch Z4a-c. Text je nezbytně nutné v tomto ohledu opravit a doplnit.

Námítka č. 15: Str. 15: Zelený text obsahuje různá stanoviska DOSS od roku 2018 do roku 2020 a název obce Liteň. Opětovně je zde uváděn alternativní zelený text, neodpovídající skutečnému stavu, který je nutné změnit nebo smazat. Takovým jednáním, kdy jsou předkládány neúplné a zavádějící informace, dochází k matení veřejnosti. Je tak znemožněno veřejnosti či dotčeným organizacím, vyjadřovat se k finální, úplné a platné verzi dokumentace.

[Kozomín změna 4-2a koordinační výkres.pdf \(1.08 MB\)](#)

Námítka č. 16: 2.a Koordinační výkres Plocha Z12 je graficky zobrazena jako plocha se specifikací „Výroby a skladování“ a označena VSX. Výkres je nutný opravit dle skutečnosti k datu zpracování změny č. 4 ÚP, viz odůvodnění námítky č. 3.

Námítka č. 17: Vymezení zastavěného území nereflektuje stav k 1. 9. 2021. Dle výstupů z katastru nemovitostí není zakreslen objekt v „průmyslové zóně“ č. p. 504 náležící CTParku. Skutečný stav zastavěného území je nutné opravit v kompletní výkresové dokumentaci.

Námítka č. 18: V textové ani výkresové části není vymezen bezpečný pěší koridor zajišťující průchod z centra obce Kozomín do plochy Z24. Pokud je změna ÚP č. 4 realizována pro výstavbu retailového obchodního centra, které má sloužit jako možnost nákupů pro občany obce Kozomín, je požadováno, aby od plochy Z24 k centrální části obce Kozomín, byla

vymezena veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu umožňující výstavbu chodníku/pěší stezky/cyklostezky/přechod přes II/608 pro bezpečný pohyb občanů Kozomína (chodců, cyklistů) mezi obchodním centrem a centrem obce Kozomín.

Námítka č. 19: Zapracování všech výše uvedených námitek je nutné pro vytvoření skutečně relevantního podkladu pro územní plánování, který reflektuje všechny platné skutečnosti a stavy území.

Je nutné zajistit, aby navrhované změny nenarušovaly krajinný ráz a vážně neohrožovaly životní prostředí občanů obce Kozomín.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

1. Jedná se o tiskovou chybu, která nemá vliv na obsah Změny č. 4 ÚPO Kozomín a bude před vydáním této změny opravena.

2. Využití plochy pro funkční využití VSX bylo rozhodnutím soudu v celém rozsahu zrušeno a tato plocha je v současné době vymezena na funkční využití Z – zemědělská výroba. V koordinacním výkresu a ve srovnávacím textu Změny č. 4 a následně v dokumentaci v grafické i textové části úplného změny Územního plánu obce po změně č. 4 bude tato plocha vymezena pro funkční využití Z – zemědělská výroba.

3. Využití plochy pro funkční využití VSX bylo rozhodnutím soudu v celém rozsahu zrušeno a tato plocha je v současné době vymezena na funkční využití Z – zemědělská výroba. V koordinacním výkresu a ve srovnávacím textu Změny č. 4 a následně v dokumentaci v grafické i textové části úplného změny Územního plánu obce po změně č. 4 bude tato plocha vymezena pro funkční využití Z – zemědělská výroba.

4. Využití plochy pro funkční využití VSX bylo rozhodnutím soudu v celém rozsahu zrušeno a tato plocha je v současné době vymezena na funkční využití Z – zemědělská výroba. V koordinacním výkresu a ve srovnávacím textu Změny č. 4 a následně v dokumentaci v grafické i textové části úplného změny Územního plánu obce po změně č. 4 bude tato plocha vymezena pro funkční využití Z – zemědělská výroba.

5. Specifické podmínky pro plochy Z4a-c jsou rušeny v celém rozsahu, neboť plocha měněna Změnou č. 4. Zbývající část ploch Z4a-c, tj. plocha Z4c je ve funkčním využití SK a na tuto plochu se budou vztahovat podmínky využití území stanovené pro plochy SK.

6. Změna č. 4 je pořizována zkráceným postupem na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje ke konkrétnímu návrhu na změnu. Vzhledem k tomu, že citovaný požadavek nebyl součástí návrhu na změnu, tak veškerý text zůstane zachován dle původního Územního plánu obce Kozomín po změnách.

7. Změna č. 4 je pořizována zkráceným postupem na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje ke konkrétnímu návrhu na změnu. Vzhledem k tomu, že citovaný požadavek nebyl součástí návrhu na změnu, tak veškerý text zůstane zachován dle původního Územního plánu obce Kozomín po změnách.

8. Výška pro plochu SK je uvedena v textu následovně: „*max. počet podlaží 2 + podkroví*“. Z citovaného textu lze dovodit výšku pro objekty v této lokalitě a není nutné výšku stanovovat přímo v m.
9. Specifické podmínky pro plochy Z4a-c jsou rušeny v celém rozsahu, neboť plocha měněna Změnou č. 4. Zbývající část ploch Z4a-c, tj. plocha Z4c je ve funkčním využití SK a na tuto plochu se budou vztahovat podmínky využití území stanovené pro plochy SK.
10. Jedná se o tiskovou chybu, která nemá vliv na obsah Změny č. 4 ÚPO Kozomín a bude před vydáním této změny opravena.
11. Text je označen k doplnění před vydání Změny č. 4 ÚPO Kozomín v souladu s ustanovením § 53 odst. 4 stavebního zákona. Uvedený text není alternativní, ale je určen, jak je výše uvedeno, k doplnění pořizovatelem.
12. Text je označen k doplnění před vydání Změny č. 4 ÚPO Kozomín v souladu s ustanovením § 53 odst. 4 stavebního zákona. Uvedený text není alternativní, ale je určen, jak je výše uvedeno, k doplnění pořizovatelem.
13. Hranice zastavěného území bude zpracovatele prověřena a případně upravena vpřed vydání Změny č. 4.
14. Zpracovatel upraví text dle skutečnosti v platné územně plánovací dokumentaci, ale výstup nebude mít vliv na využití území plochy Z24.
15. Text je označen k úpravě před vydání Změny č. 4 ÚPO Kozomín v souladu s ustanovením § 53 odst. 4 stavebního zákona. Uvedený text není alternativní, ale je určen, jak je výše uvedeno, k doplnění pořizovatelem.
16. Využití plochy pro funkční využití VSX bylo rozhodnutím soudu v celém rozsahu zrušeno a tato plocha je v současné době vymezena na funkční využití Z – zemědělská výroba. V koordinačním výkresu a ve srovnávacím textu Změny č. 4 a následně v dokumentaci v grafické i textové části úplného změny Územního plánu obce po změně č. 4 bude tato plocha vymezena pro funkční využití Z – zemědělská výroba.
17. Hranice zastavěného území bude zpracovatele prověřena a případně upravena vpřed vydání Změny č. 4.
18. Výstavba veřejné dopravní infrastruktury (komunikace, chodník apod.) lze realizovat ve všech plochách a není nutné vymezovat jejich konkrétní umístění v případech, kdy není znám konkrétní trasa, která může být variabilní a územně plánovací dokumentace by mohla vymezit trasu v místech, které by nevyhovovaly budoucímu záměru výstavby dopravní infrastruktury.
19. Do dokumentace budou zpracovány ty námitky, které se vztahují k obsahu Změny č. 4 ÚPO Kozomín.

Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník, čj. KHSSC 19913/2022 ze dne 11. 5. 2022

Citace: „ Na základě žádosti Obecního úřadu Kozomín, Kozomín 28, 277 45 Úžice u Kralup nad Vltavou, podané dne 19. 04. 2022, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený Návrh vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změny č. 4 územního plánu obce Kozomín, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko: S návrhem vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změny č. 4 územního plánu obce Kozomín se souhlasí.“

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Mělník, Bezručova 109, 276 01 Mělník, čj. SPU 134549/2022 ze dne 26. 4. 2022

Citace: „Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“) a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předloženou výzvu k vyhodnocení námitek projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Kozomín.

Po zhodnocení předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:

Státní pozemkový úřad souhlasí s návrhem změny č. 4 územního plánu Kozomín. Komplexní pozemková úprava v k. ú. Kozomín prozatím zahájena nebyla, v současné době nebude SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, pobočka Mělník KoPÚ zahajovat. KoPÚ bude zahájena po naplnění paragrafu 6, odstavce 3 zákona 139/2002 Sb. a dle přidělených finančních prostředků SPÚ.

V současné době je možné elektronicky dohledat hospodařící uživatele pozemků přes systém LPIS. Pokud budete mít zájem o získání informací ohledně zemědělsky spravovaných nemovitostí v rámci zpracování ÚP, své požadavky prosím zašlete na email j.machulkova@spucr.cz.

Konkrétně k posouzení a vyhodnocení námitek veřejného projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Kozomín SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník nemá žádné poznámky. V případě jakýchkoli nejasností, dotazů či doplnění, prosím kontaktujte pracovníka uvedeného v záhlaví tohoto dopisu.“

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, U Cukrovaru 1087, 278 01 Kralupy nad Vltavou, čj. MUKV 45416/2022 OŽP ze dne 18. 5. 2022

Citace: „K předloženému vyhodnocení námitek k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu obce Kozomín, vydává odbor životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou, jako dotčený orgán státní správy, toto souhrnné stanovisko dle § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů: Předmětem zaslání bylo pouze námitka N01, žádné další vyhodnocení nebylo součástí žádosti.“

K Návrhu změny č. 4 Územního plánu obce Kozomín bylo vydáno souhrnné stanovisko Odboru životního prostředí č.j. MUKV 15650/2022 OŽP dne 23. 02. 2022 s připomínkami a podmínkami, které požadujeme zpracovat. Návrh zpracování jednotlivých podmínek a připomínek ze stanoviska požadujeme zaslat.“

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, U Cukrovaru 1087, 278 01 Kralupy nad Vltavou, čj. MUKV 41939/2022 VYST ze dne 16. 5. 2022

Citace: „Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, jako příslušný silniční správní úřad ve věcech silnic II. a III. třídy a speciální stavební úřad ve věcech silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, posoudil Vámi předloženou žádost a vydává toto sdělení:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, odbor silničního hospodářství nemá žádné připomínky k návrhu vyhodnocení námitek Obecního úřadu Kozomín k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Kozomín.“

3) Vyhodnocení připomínek

Do stanoveného data nebyly připomínky doručeny.

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.

Petr Koukolíček
starosta obce

Pavel Pichl
místostarosta obce